

## ПРОТОКОЛ № 99

29 июля 2025 года

г.Крымск

Общественные обсуждения по проекту постановления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:15:0109000:694, расположенном по адресу: Крымский район, Варениковское сельское поселение, село Фадеево, переулок Северный, 2Б, в части сокращения отступа с южной границы земельного участка – до 0 м.

**Дата и время проведения:**

с 22 по 29 июля 2025 года

Организатором общественных обсуждений является управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

**Присутствовали:**

**Председатель комиссии:**

Ситников Станислав Иванович – заместитель главы муниципального образования Крымский район.

**Заместитель председателя комиссии:**

Обвинцева Наталия Владимировна – начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район, главный архитектор района.

**Секретарь комиссии:**

Говтвян Марина Евгеньевна – главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

**Члены комиссии:**

Азаров Дмитрий Валерьевич – начальник юридического отдела администрации муниципального образования Крымский район;

Алябьев Сергей Анатольевич – начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования Крымский район.

Кворум имеется.

**Заявитель:**

ООО «Винодельческое хозяйство Горное» в лице генерального директора Коннова М.В.

**Выступил: М.Е.Говтвян – секретарь комиссии:**

«В комиссию от Коннова М.В. поступило заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:15:0109000:694, расположенном по адресу: Крымский район, Варениковское сельское поселение, село Фадеево, переулок Северный, 2Б, в части сокращения отступа с южной границы земельного участка – до 0 м.

Информация о проведении общественных обсуждений была опубликована в газете «Призыв» от 15.07.2025 г. № 52 (13595).

Заявителем представлены следующие документы:

- заявление;
- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- топографическая съемка земельного участка;
- градостроительное обоснование.

Уведомление соседних землепользователей осуществлено в надлежащей форме, использованы дополнительные средства уведомления, в связи с чем у участников общественных обсуждений имелись все возможности выразить свое мнение по вопросу отступления от параметров разрешенного строительства».

**Выступил: Обвинцева А.В. – начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район, главный архитектор района, заместитель председателя комиссии:**

«В комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Крымский район поступило заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:15:0109000:694, расположенном по адресу: Крымский район, Варениковское сельское поселение, село Фадеево, переулок Северный, 2Б, в части сокращения отступа с южной границы земельного участка – до 0 м, площадь земельного участка составляет 3351 кв.м.



В соответствии с правилами землепользования и застройки Варениковского сельского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне СХ-2 - зона сельскохозяйственных предприятий, вид разрешенного использования «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» [1.15]

минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м /не подлежит установлению;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;

минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;

максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не подлежит установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

Процент застройки подземной части не регламентируется.

На основании письма от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 29.07.2025 № 71-05,3-02-6010/25 (далее – департамент).

«По проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке площадью 3351 кв. м с кадастровым номером 23:15:0109000:694, видом разрешенного использования – «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», расположенном по адресу: Крымский район, с. Фадеево, переулок Северный, 2Б, сообщаем следующее.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Варениковского сельского поселения Крымского района, утвержденными решением Совета Варениковского сельского поселения Крымского района от 29 декабря 2012 г № 175 (в редакции решения Совета муниципального образования Крымский район от 12 марта 2025 г. № 578), земельный участок с кадастровым номером 23:15:0109000:694 расположен в территориальной зоне сельскохозяйственных предприятий «СХ-2», в границах территории объекта культурного наследия.

Градостроительным регламентом территориальной зоны «СХ-2» вид разрешенного использования «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» (код 1.15) отнесен к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, для которого установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/не подлежит установлению;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;

минимальные отступы от границ земельных участков – 1 м;

максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – не подлежит установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80;

расстояния от улиц до зданий, сооружений – 5 м, от проездов до зданий и сооружений – 3 м.

В соответствии со статьей 40 ГрК РФ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заинтересованному в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства лицу надлежит подтвердить наличие хотя бы одного из вышеуказанных условий, так как основанием для применения части 1 статьи 40 ГрК РФ должны являться именно характеристики земельного участка, не позволяющие осуществить строительство в соответствии с установленными разрешенными параметрами строительства.

Из представленных документов следует что земельный участок имеет правильную прямоугольную форму с спокойным рельефом, площадь земельного участка соответствует требованиям градостроительного регламента территориальной зоны «СХ-2».

Согласно представленному градостроительному обоснованию предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подготовленному ИП Бондаренко Т.А. в 2025 г. (далее – градостроительное обоснование), на земельном участке планируется реконструкция незавершенного строительством объекта в здание винодельческого завода, расположенного на расстоянии 0 м от границы земельного участка со стороны пер. Северного, при нормативном отступе 3 м.



Согласно пункту 2.2 градостроительного обоснования к характеристикам земельного участка, неблагоприятным для застройки отнесены:

расположение незавершенного строительством объекта с кадастровым номером 23:15:0108001:359, реконструкция которого планируется, с нарушением предельных параметров в части его расположения от красной линии проезда. Фактическое расположение незавершенного строительством объекта не является характеристикой земельного участка, неблагоприятной для застройки и не дает преимущественного права правообладателю земельного участка на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства;

конфигурация места допустимого размещения здания ввиду ограничений зоны объекта культурного наследия. Согласно представленному заключению управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 23 мая 2025 г. № 71-13-8680/25 (далее – заключение) освоение земельного участка в целях реконструкции объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:15:0108001:359 под здание винодельческого завода согласовано.

Представленное заключение дает оценку проектным решениям реконструкции незавершенного строительством объекта с учетом представленных исходных данных, в том числе проектной документации на реконструкцию, в связи с чем, по мнению департамента, сделать однозначный вывод о том, что объект археологического наследия ограничивает возможность застройки участка в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, то есть с соблюдением трехметрового отступа от фасадной границы участка не представляется возможным;

невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов. Экономическая целесообразность (нецелесообразность) освоения земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства не может быть отнесена к характеристикам земельного участка, неблагоприятным для застройки согласно части 1 статьи 40 ГрК РФ.

По мнению департамента градостроительное обоснование не содержит информацию о характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

Дополнительно следует отметить, что согласно градостроительному обоснованию в процессе реконструкции предусматривается демонтаж существующих прогонов и полуарок, усиление существующего фундамента с помощью хим-анкеров, с последующей анкеровкой с арматурой колонны и плиты пола. Однако при изучении фотоматериала в составе градостроительного обоснования фундамент незавершенного строительством объекта не усматривается.

Согласно частям 8, 9 статьи 36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Градостроительное обоснование не содержит информации о приведении незавершенного строительством объекта в соответствие с градостроительным регламентом или уменьшении его несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Таким образом, по мнению департамента, принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции незавершенного строительством объекта будет противоречить части 1 статьи 40, частям 8,9 статьи 36 ГрК РФ.»

С учетом вышеизложенного, предлагаю возможным рекомендовать главе муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.

Отсутствие замечаний и предложений участников, надлежаще уведомленных об общественных обсуждениях, не является препятствием для рассмотрения вопроса о намерениях Коннова М.В.



получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.

Общественные обсуждения по данному вопросу считать состоявшимися».

В результате обсуждения проекта принято решение:

1. Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке согласно рекомендациям комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Крымский район.
2. Рекомендовать главе муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.
3. Опубликовать заключение о результатах общественных обсуждений в газете «Призыв».

Заместитель председателя комиссии

Н.В.Обвинцева

Секретарь комиссии

М.Е.Говтвян