

общественные обсуждения по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка» [2.5] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0000000:1126, расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Казачья.

Дата и время проведения: с 25 августа по 1 августа 2024 года.

начало в 08.00 часов.

окончание в 16.00 часов.

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

Присутствовали:

Председатель комиссии:

Трубицын Максим Андреевич – 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 – ведущий специалист отдела информационной системы обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

Члены комиссии:

Ольденбургер Татьяна Викторовна – начальник юридического отдела администрации муниципального образования Крымский район;

Самыгина Елена Вениаминовна – начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования Крымский район.

Кворум имеется.

Заявитель:

Пипериди Александр Константинович

Выступил: М.Е.Говтвян – секретарь комиссии:

«В комиссию от А.К.Пипериди поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка» [2.5] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0000000:1126, расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Казачья.

Информация о проведении публичных слушаний была опубликована в газете «Призыв» от 25.07.2024 г. № 56 (13500).

Заявителем представлены следующие документы:

- заявление;
- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- сведения, выданные из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

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 разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

В ходе подготовки к проведению общественных обсуждений заявок на выступление не поступало.

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

«В соответствии с правилами землепользования и застройки Крымского городского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше), градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» [2.5], отнесен к условно разрешенным видам разрешенного использования. Минимальная/максимальная площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом, составляет 1800/150000 кв.м.

В соответствии с частью 1 статьи 5.1 ГрК РФ, в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений настоящего Кодекса проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

В соответствии с частями 11, 12 статьи 5.1 ГрК РФ участниками общественных обсуждений, постоянно проживающими на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования – «Среднеэтажная жилая застройка» [2.5] земельного участка 23:45:0000000:1126 признаны: Кукосян А.А., Хохлова А.В., Захаров Ю.М., Солдатенко А.В., Вередюков А.Г. от которых поступили письменные возражения по проекту, в том числе в связи с нарушением (возможным нарушением) прав смежных землепользователей, а именно:

С возражением против предоставления условно разрешенного вида использования земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка» [2.5] с кадастровым номером 23:45:0000000:1126, расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Казачья. В связи с тем, что на данном земельном участке планируется строительство многоэтажных жилых домов без учета мощностей имеющихся коммуникаций, благоустройства территории, парковочных мест, детских площадок, широких проездов, отвода ливневых вод, размещения площадок ТБО.

С целью дополнения и разъяснения доводов участников общественных обсуждений, а также представления дополнительной информации необходимо отметить следующее.

Приказом Кубанского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 6 апреля 2021 г. № 51-пр «Об установлении зон затопления, подтопления» (далее – Приказ) утверждены зоны затопления при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) на территории населенных пунктов Крымского района, прилегающих к оказывающим негативное воздействие водным объектам, в том числе на территории г. Крымска – в отношении р. Адагум.

Согласно Приказу земельный участок по улице Казачья в городе Крымске с кадастровым номером 23:45:0000000:1126 расположен в зоне затопления.

В соответствии с частью 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления.

В соответствии с частью 3 статьи 37 ГрК РФ, изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – технический регламент), настоящий технический регламент принят в целях: защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей; обеспечения энергетической эффективности зданий и сооружений.

Согласно статье 9 технического регламента здание или сооружение на территории, на которой возможно проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий, должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения опасные природные процессы и явления и (или) техногенные воздействия не вызывали

последствий, указанных в статье 7 технического регламента, и (или) иных событий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

В соответствии с частью 3 статьи 67. Водного кодекса Российской Федерации, в границах зон затопления, подтопления запрещается строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

Инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) методы инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и другие методы инженерной защиты) осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, юридическими и физическими лицами - правообладателями земельных участков, в отношении которых осуществляется такая защита.

В соответствии с государственной программой Краснодарского края «Охрана окружающей среды, воспроизводство и использование природных ресурсов, развитие лесного хозяйства», утвержденной постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 20 ноября 2015 года № 1057 (с изменениями от 25 декабря 2023 года № 1151), с целью защиты населения и объектов экономики от наводнений и обеспечения безопасности гидротехнических сооружений в муниципальном образовании Крымский район предусмотрена реализация мероприятия по проектированию и капитальному строительству объекта «Защита территории Крымского района Краснодарского края от негативного воздействия вод рек Адагум, Неберджай, Баканка».

До настоящего, мероприятия по инженерной защите территории и объектов строительства на территории Крымского городского поселения не завершены, объект находится в стадии строительства. Срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства – 2026 г.

Информация о подготовке перечня мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях инженерной защиты объектов капитального строительства, планируемых к строительству на земельном участке по улице Казачья в городе Крымске от затопления, не представлена.

Учитывая изложенное, предоставление разрешение на условно разрешённый вид использования «Среднеэтажная жилая застройка» [2.5] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0000000:1126, расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Казачья будет противоречить части 3 статьи 37 ГрК РФ.

Главой администрации (губернатором) Краснодарского края Кондратьевым В.И. выражена принципиальная позиция о недопущении точечной многоквартирной застройки, необходимости комплексного освоения и социально-экономического развития территорий – создания комфортных условий проживания граждан, что является основным принципом градостроительной деятельности.

В соответствии с пунктом 4.2.28 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года №78 (с изменениями и дополнениями, далее- Нормативы) при развитии существующей жилой застройки, реконструкции кварталов, не допускается локальная реконструкция или точечная застройка жилыми домами при планируемом строительстве жилья, не обеспеченного объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами, в соответствии установленными нормативами обеспеченности для доступности для населения.

Пунктом 4.2.2 Нормативов установлено, что жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несовместимые с требованиями настоящих норм, не допускается размещать в жилых зонах.

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких

участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

В соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше) (Ж-4) правил землепользования и застройки Крымского городского поселения:

строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается, в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными энергетическими ресурсами; деятельность по устойчивому развитию территории муниципального образования возможна только путем планирования развития территории на основании правил землепользования и застройки и документации по планировке территории, в связи с чем разработка документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство многоквартирных жилых домов является обязательной.

Земельный участок с кадастровым номером 23:45:0000000:1126 расположен среди сложившейся малоэтажной индивидуальной жилой застройки, что создает нагрузку на инженерную и транспортную инфраструктуру внутри сложившейся застроенной территории, в связи с чем, в случае строительства на них среднеэтажных жилых домов, их можно отнести к объектам «точечной застройки».

Кроме того земельные участки расположены за пределами нормативных расстояний от существующих общеобразовательных и дошкольных учреждений, близлежащие МБОУ СОШ № 6 города Крымска муниципального образования Крымский район и МБДОУ Детский сад №3 города Крымска муниципального образования Крымский район, МБДОУ Детский сад №14 города Крымска муниципального образования Крымский район фактически переполнены, а именно: проектная численность близлежащие МБОУ СОШ № 6 города Крымска муниципального образования Крымский район – 678 чел., фактическая – 1055 чел.; проектная численность МБДОУ Детский сад №3 города Крымска муниципального образования Крымский район – 177 чел., фактическая – 142 чел., проектная численность МБДОУ Детский сад №14 города Крымска муниципального образования Крымский район – 328 чел., фактическая – 264 чел.

Внутриквартальные проезды вблизи строящихся жилых домов не обеспечивают необходимую транспортную проходимость.

В соответствии с частью 11 статьи 16 Правил землепользования и застройки Крымского городского поселения Крымского района, утвержденных решением Совета Крымского городского поселения Крымского района от 10.11.2011 № 144 (в редакции решения Совета Крымского городского поселения Крымского района от 23.05.2024 № 416), разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства может предоставляться правообладателям земельных участков при наличии обоснования необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, в том числе сведения о планируемой деятельности и (или) объектах капитального строительства, которые планируется построить или реконструировать, а также сведения о воздействии указанной деятельности и объектов на окружающую среду, о соответствии санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям технических регламентов (соблюдение технических регламентов)

Заключение индивидуального предпринимателя или юридического лица, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий), и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

Правообладателем земельных участков на общественные обсуждения не представлено указанное обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, в том числе сведения о планируемой деятельности и (или) объектах капитального

строительства, которые планируется построить на рассматриваемых земельных участках, подтверждающее соблюдение технических регламентов и иных норм.

По мнению членов комиссии предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – «Среднеэтажная жилая застройка» [2.5] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0000000:1126, расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Казачья будет противоречить частям 1, 3 статьи 36, части 3 статьи 37 ГрК РФ, Нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края, градостроительному регламенту территориальной зоны (Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше), части 11 статьи 16 Правил землепользования застройки Крымского городского поселения.

С учетом изложенного считаем целесообразным учесть внесенные участниками общественных обсуждений предложения и замечания о необходимости отказа в предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования и отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования – «Среднеэтажная жилая застройка» [2.5] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0000000:1126, расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Казачья.

С учетом вышеизложенного, предлагаю возможным рекомендовать главе муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого земельного участка.

Отсутствие замечаний и предложений участников, надлежаще уведомленных об общественных обсуждениях, не является препятствием для рассмотрения вопроса о намерениях А.К. Пипериди получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Предлагаю общественные обсуждения по данному вопросу считать состоявшимися».

В результате обсуждения проекта принято решение:

1. Отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.
2. Рекомендовать главе муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.
3. Опубликовать заключение о результатах общественных обсуждений в газете «Призыв».

Заместитель председателя комиссии



Н.В.Обвинцева

Секретарь комиссии



М.Е.Говтян

14-12/1982
30.07.2024

Председателю комиссии
по подготовке проекта правил
землепользования
и застройки муниципального
образования Крымский район
М.А. Трубицыну

Заявление

1. Мы, нижеподписавшаяся, возражаем против изменения вида разрешенного использования земельного с кадастровым номером 23:45:0000000:1125, расположенного по адресу: Крымский р-н, г. Крымск, ул. Казачья, на любой, не связанный с малоэтажной жилой застройкой.
2. В случае судебных разбирательств по данному вопросу просим Вас указать и привлечь нас в качестве заинтересованных лиц.
3. Так же просим предоставить заверенную копию протокола и решения комиссии по вопросу проведения публичных слушаний по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:45:0000000:1125, расположенного по адресу: Крымский р-н, г. Крымск, ул. Казачья.

1) Хохлова А.В. 29.07.2024
(г. Крымск ул. Тепличная 12Г (адрес регистрации: г. Крымск
ул. 3-я Таманская 17а), тел. 8988-671-99-92)

2) Захаров Ю.М. 29.07.2024
(г. Крымск ул. Тепличная 14А кв.2, тел. 8918-632-52-05)

3) Солдатенко А.В. 29.07.2024
(г. Крымск ул. Тепличная 16А, тел. 8928-405-79-55)

4) Вередюков А.Г. 29.07.2024
(г. Крымск ул. Тепличная 14А кв. 1 тел. 8988-669-25-86)

14-12/1937
26.07.2024

В Комиссию по подготовке
Грвм землепользования
и застройке муниципальном
образовании Крошский район

Искон Андрей Александрович
г. Крошск, ул. Радужная, 24
+7918-488-34-25

Обращение.

Я, Искон А.А., проживающий по адресу,
г. Крошск, ул. Радужная, 24, вступая категорически
против предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования, среднеэтажная
жилая застройка [2,5] на земельный участок с
кадастровым номером 23:45:0000000:1125 и
23:45:0000000:1126, расположенных по адресу:
Крошский район, город Крошск, улица Козьма.

Согласно публикации в газете "Призыв" № 56
от 25 июля 2024г. общественное обсуждение будет
проводиться с 25 июля по 1 августа 2024г.

Искон А.А. ул. Радужная многократно ранее
был поводом к совершению обращения на
имя прокурора Кресногорского края

Табеевскому С.В. (имя упоминается),

