

ПРОТОКОЛ № 2

5 февраля 2026 года

г.Крымск

Общественные обсуждения по проекту постановления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:45:0101051:448, расположенном по адресу: Крымский район, Крымское городское поселение, город Крымск, улица 3-го Интернационала, дом 138, в части сокращения отступа от границы земельного участка по улице 3-го Интернационала, дом 136 – до 1,3 м, в части сокращения отступа от границы земельного участка по улице Шевченко, дом 185 – до 1,8 м.

Дата и время проведения:

с 29 января по 5 февраля 2026 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:

Минаева Татьяна Владимировна – начальник юридического отдела администрации муниципального образования Крымский район;

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

Кворум имеется.

Заявитель:

Харалампиди Пантелей Константинович

Выступил: М.Е.Говтвян – секретарь комиссии:

«В комиссию от Харалампиди П.К. поступило заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:45:0101051:448, расположенном по адресу: Крымский район, Крымское городское поселение, город Крымск, улица 3-го Интернационала, дом 138, в части сокращения отступа от границы земельного участка по улице 3-го Интернационала, дом 136 – до 1,3 м, в части сокращения отступа от границы земельного участка по улице Шевченко, дом 185 – до 1,8 м.

Информация о проведении общественных обсуждений была опубликована в газете «Призыв» от 22.02.2026 г. № 3 (13644).

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 23:45:0101051:448, расположенном по адресу: Крымский район, Крымское городское поселение, город Крымск, улица 3-го Интернационала, дом 138, в части сокращения отступа от границы

земельного участка по улице 3-го Интернационала, дом 136 – до 1,3 м, в части сокращения отступа от границы земельного участка по улице Шевченко, дом 185 – до 1,8 м, площадь земельного участка составляет 591 кв.м.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Крымского городского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» [2.1]

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;

минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;

Процент застройки подземной части не регламентируется.

- максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50 % от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.

- максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15 градусов – 10 м., с углом наклона кровли 15 градусов – 13 м;

максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением:

1) существующих объектов, реконструкция которых невозможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;

2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до вступления в силу настоящих изменений в Правила.

На основании письма от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 30.01.2026 № 71-05,3-02-654/26 (далее – департамент).

«Правообладатель земельного участка площадью 591 кв. м с кадастровым номером 23:45:0101051:448, видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: г. Крымск, ул. 3-го Интернационала, 138, обратился с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома, в части размещения здания на расстоянии: 1,3 м от границы смежного земельного участка по ул. 3-го Интернационала, 136 и на расстоянии 1,8 м от границы смежного земельного участка по ул. Шевченко, 185.

Согласно Правилам землепользования и застройки Крымского городского поселения Крымского района, утвержденным решением Совета Крымского городского поселения Крымского района от 10 ноября 2011 г. № 144 (в редакции от 12 марта 2025 г. № 577), указанный земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1», градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) 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 300/2000;

площадь земельных участков – минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;

минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м;

максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30;

процент застройки подземной части не регламентируется;

максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50 % от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15 градусов – 10 м, с углом наклона кровли 15 градусов – 13 м;

максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением:

1) существующих объектов, реконструкция которых невозможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;

2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до вступления в силу настоящих изменений в Правила.

Площадь рассматриваемого земельного участка 591 кв. м, участок имеет прямоугольную форму, с небольшим сужением посередине, наименьшей шириной 12,4 м, наибольшей шириной со стороны заднего фасада – 15,3 м, соответствует установленным предельным размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с положениями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) правовые основания для обращения правообладателей земельных участков за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства возникают исключительно в случае, если конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки или если его размер меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что не позволяет осуществить строительство в соответствии с установленными разрешенными параметрами 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 вышеуказанной статьи должны являться именно характеристики земельного участка, не позволяющие осуществить строительство в соответствии с установленными разрешенными параметрами строительства.

Позиция о том, что именно характеристики земельного участка, не позволяющие осуществить строительство в соответствии с установленными для него разрешенными параметрами, являются основанием для применения статьи 40 ГрК РФ, поддержана судебной практикой (постановление Арбитражного суда 3 Восточно-Сибирского округа от 22 ноября 2017 г. № Ф02-4954/17 по делу № А33-27600/2016).

В представленном заключении, подтверждающем факт наличия неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, подготовленном ООО «ЗКЦ «Моя Земля» (далее – градостроительное заключение), указано, что на земельном участке расположен жилой дом с кадастровым номером, 23:345:0101051:447, планируемый к сносу; планируется возведение одноэтажного индивидуального жилого площадью застройки 101,2 кв. м, общей площадью 85 кв. м, высотой – 8 м.

К характеристикам неблагоприятным для застройки, градостроительное заключение относит конфигурацию земельного участка с неправильной формой с количеством поворотных точек – 9, минимальной шириной в центральной части менее 12,5 м.

Обоснование не содержит подтверждения характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки в соответствии с установленными требованиями градостроительного регламента, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

Таким образом, фактические параметры земельного участка позволяют размещать проектируемые здания, строения, сооружения в соответствии с градостроительным регламентом, в том числе, при необходимости, путем изменения их конфигурации и (или) этажности.

С учетом изложенного, департамент считает, что принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:45:0101051:448 будет противоречить части 1 статьи 40 ГрК РФ.»

С учетом вышеизложенного, предлагаю возможным рекомендовать временно исполняющему полномочия главы 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 Харалампиди П.К. 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 временно исполняющему полномочия главы муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.
3. Разместить заключение о результатах общественных обсуждений на официальном сайте администрации муниципального образования Крымский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Заместитель председателя комиссии



Н.В.Обвинцева

Секретарь комиссии

М.Е.Говтвян