

## ПРОТОКОЛ № 26

27 марта 2025 года

г.Крымск

общественные обсуждения по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» [4.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101254:518, расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Свердлова, дом 188.

**Дата и время проведения:** с 20 по 27 марта 2025 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 – главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

#### **Члены комиссии:**

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

Алябьев Сергей Анатольевич – исполняющий обязанности начальника управления имущественных отношений администрации муниципального образования Крымский район.

Кворум имеется.

**Заявитель:** Товмасын Р.А. (по доверенности Сергеев А.С.)

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

«В комиссию от Товмасын Р.А. поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» [4.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101254:518, расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Свердлова, дом 188».

Информация о проведении общественных обсуждений была опубликована в газете «Призыв» от 13.03.2025 г. № 20 (13563).

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 комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Крымский район поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101254:518, расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Свердлова, дом 188 площадь земельного участка составляет 798 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), градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования «Магазины» [4.4] отнесен к условно разрешенным видам разрешенного использования:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 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 – 60%;

минимальный процент озеленения земельного участка - 15%

На основании письма от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 27.03.2025 № 71-05,3-02-2533/25 (далее – департамент).

В соответствии с заключением о возможности использования земельного участка и/или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, подготовленным ООО ЗКЦ «Моя Земля» (далее – градостроительное заключение), на земельном участке планируется строительство одноэтажного здания магазина площадью 319 кв.м на расстоянии 1 м от границы земельного участка по ул. Свердлова, 186, на котором расположен индивидуальный жилой дом, расстояние до которого от проектируемого здания магазина не превышает 3 м.

Таким образом место размещения здания магазина не соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны Ж-1 в части минимального отступа от границы земельного участка.

Согласно градостроительному обоснованию здание магазина имеет следующие характеристики: степень огнестойкости – III, класс конструктивной пожарной опасности – С1, класс функциональной пожарной опасности: здания организаций торговли – Ф3.1.

В градостроительном заключении (таблица № 3) сделан вывод о соблюдении требований Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее также – Закон № 123-ФЗ), в том числе в части противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями, со ссылкой на пункт 4.3, таблицу 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288 (далее – СП 4.13130.2013), а именно: «Согласно СП 4.13130.2013



противопожарные расстояния между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются».

Согласно пункту 4.3, таблице 1 СП 4.13130.2013 минимальные противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями составляют 6 м.

Из представленных документов следует, что расстояние между проектируемым зданием магазина и жилыми домом, расположенном на смежном земельном участке по ул. Свердлова, 186 в г. Крымске, степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности которого не известен, не превышает 3 м.

Градостроительное заключение и иные документы не содержат информации о соблюдении требований Закона № 123-ФЗ, СП 4.13130.2013 в части противопожарных расстояний между вышеуказанными объектами защиты.

В соответствии с ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительного регламента территориальной зоны Ж-1 санитарные разрывы от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), согласно которой расстояние от фасадов жилых домов и торцов с окнами, от торцов жилых домов без окон до открытой автостоянки вместимостью 10 и менее машино-мест должно составлять не менее 10 м; от детских площадок – до открытой автостоянки вместимостью 10 и менее машино-мест – 25 м.

Согласно графической части градостроительного заключения расстояние от парковочной площадки на 5 автомобилей до жилого дома, расположенного на земельном участке по ул. Свердлова, 186 составляет менее 10 м, от парковочной площадки на 3 машино-места до детской площадки многоквартирного жилого дома по ул. Свердлова, 190 – 1 м.

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 Товмасян Р.А. 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 на официальном сайте администрации муниципального образования Крымский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Заместитель председателя комиссии**

  
\_\_\_\_\_  
**Н.В.Обвинцева**

**Секретарь комиссии**

\_\_\_\_\_  
**М.Е.Говтвян**