

ПРОТОКОЛ № 10
проведения публичных слушаний

по проектам постановлений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

11 июля 2022 г.

г. Крымск

Организатором публичных слушаний является комиссия по землепользованию и застройке Крымского городского поселения Крымского района.

Функции по организации публичных слушаний в администрации Крымского городского поселения Крымского района осуществляет отдел архитектуры и градостроительства.

Публичные слушания назначены: постановление администрации Крымского городского поселения Крымского района № 611 от 29.06.2022 г.

Проведение публичных слушаний в здании администрации Крымского городского поселения Крымского района (кабинет № 44) по адресу: г. Крымск, ул. Демьяна Бедного, № 16.

Оповещение о начале публичных слушаний размещено 30 июня 2022 г. на официальном сайте органов местного самоуправления Крымского городского поселения Крымского района <http://крымск-город.рф> и в газете «Призыв».

До 11 июля 2022 г. принимались предложения и замечания заинтересованных лиц
Члены комиссии:

А.А. Смирнов - заместитель главы Крымского городского поселения Крымского района;

Н.А. Нагапетьян - исполняющий обязанности начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Крымского городского поселения Крымского района.

- Начальник отдела земельно-имущественных отношений и муниципального заказа администрации Крымского городского поселения Крымского района – С.В. Климов;

- Начальник юридического отдела администрации Крымского городского поселения Крымского района - Н.А. Нестеренко.

Слушали: Смирнова Александра Александровича – председатель комиссии, который огласил тему публичных слушаний по проектам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков:

1) с кадастровым номером 23:15:0606001:1695, площадью 1971 кв.м по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Надежды, № 24, с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» на вид использования «Для индивидуального жилищного строительства»;

2) с кадастровым номером 23:45:0105002:519, площадью 1971 кв.м по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Надежды, № 24Б, с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» на вид использования «Для индивидуального жилищного строительства»;

3) с кадастровым номером 23:45:0105002:518, площадью 1971 кв.м по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Надежды, № 24А, с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» на вид использования «Для индивидуального жилищного строительства»;

4) с кадастровым номером 23:45:0101109:101, площадью 5753 кв.м по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Ленина, № 223, с видом разрешенного использования «Для эксплуатации здания холодильника, складских помещений и торговую деятельность» на вид использования «Многоэтажная жилая застройка»;

5) с кадастровым номером 23:45:0101188:72, площадью 530 кв.м по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Луначарского, № 108, с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» на вид использования «Магазины»;

б) с кадастровым номером 23:45:0101300:9, площадью 2498 кв.м по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Привокзальная, № 8А, с видом разрешенного использования «Под контору» на вид использования «Многоэтажная многоквартирная застройка».

Заявитель: Администрация Крымского городского поселения Крымского района – собственник земельных участков, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Надежды, № 24, № 24А, № 24Б.

Кворум имеется.

Выступила: Н.А. Нагапетьян:

В комиссию от администрации Крымского городского поселения Крымского района, поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 23:15:0606001:1695, 23:45:0105002:518, 23:45:0105002:519 расположенных по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Надежды № 24, № 24А, № 24Б, на вид использования «Для индивидуального жилищного строительства». Информация о проведении публичных слушаний была опубликована в газете «Призыв» от 30.07.2022 года № 46 (13294).

Заявителем представлены следующие документы:

заявление;

правоустанавливающие документы на земельный участок;

Уведомление соседних землепользователей осуществлено в надлежащей форме, использованы дополнительные средства уведомления, в связи с чем у участников публичных слушаний имелись все возможности выразить свое мнение по вопросу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: открытие экспозиции состоялось 30 июня 2022 года, экспозиция продлилась до 11 июля 2022 года. Комиссия принимала заявки для ознакомления с материалами по обсуждаемым вопросам, внесения предложений и замечаний, на выступление в срок до 11 июля 2022 года.

В отдел архитектуры и градостроительства администрации Крымского городского поселения Крымского района поступило письмо (от 11.07.2022 г. исх. № 71-05.3-02-5128/22) от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, в котором изложено следующее.

С соблюдением требований статей 5.1, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, возможно рассмотрение на публичных слушаниях проектов постановлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования:

«для индивидуального жилищного строительства [2.1]» земельному участку площадью 1971 кв.м с кадастровым номером 23:15:0606001:1695, видом разрешенного использования – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», расположенному по адресу: г. Крымск, ул. Надежды, 24, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2);

«для индивидуального жилищного строительства [2.1]» земельному участку площадью 1971 кв.м с кадастровым номером 23:15:0105002:519, видом разрешенного использования – «блокированная жилая застройка», расположенному по адресу: г. Крымск, ул. Надежды, 24Б, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2);

«для индивидуального жилищного строительства [2.1]» земельному участку площадью 1971 кв.м с кадастровым номером 23:15:0105002:518, видом разрешенного использования – «блокированная жилая застройка», расположенному по адресу: г. Крымск, ул. Надежды, 24А, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2).

По проведенным публичным слушаниям предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: не поступали.

В ходе подготовки к проведению публичных слушаний заявок на выступление не поступало.

По проведенным публичным слушаниям заявок на выступление не поступало.

Выступила: Нестеренко Н.А. – «Рассмотрев дело, предлагаю предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 23:15:0606001:1695, 23:45:0105002:518, 23:45:0105002:519 расположенных по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Надежды № 24, № 24А, № 24Б, на вид использования «Для индивидуального жилищного строительства».

Отсутствие замечаний и предложений участников, надлежаще уведомленных о публичных слушаниях, не является препятствием для рассмотрения вопроса о намерениях администрации Крымского городского поселения Крымского района получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельных участков.

Заявитель: Рашоин Дмитрий Сурикович – собственник земельных участков, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Луначарского, № 108

Кворум имеется.

Выступила: Н.А. Нагапетьян:

В комиссию от администрации Крымского городского поселения Крымского района, поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:45:0101188:72 по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Луначарского, № 108 - «Магазины». Информация о проведении публичных слушаний была опубликована в газете «Призыв» от 30.07.2022 года № 46 (13294).

Заявителем представлены следующие документы:

заявление;

правоустанавливающие документы на земельный участок;

Уведомление соседних землепользователей осуществлено в надлежащей форме, использованы дополнительные средства уведомления, в связи с чем у участников публичных слушаний имелись все возможности выразить свое мнение по вопросу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: открытие экспозиции состоялось 30 июня 2022 года, экспозиция продлилась до 11 июля 2022 года. Комиссия принимала заявки для ознакомления с материалами по обсуждаемым вопросам, внесения предложений и замечаний, на выступление в срок до 11 июля 2022 года.

В отдел архитектуры и градостроительства администрации Крымского городского поселения Крымского района поступило письмо (от 11.07.2022 г. исх. № 71-05.3-02-5128/22) от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, в котором изложено следующее.

С соблюдением требований статей 5.1, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, возможно рассмотрение на публичных слушаниях проект постановления о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования:

«магазины [4.4]» земельному участку площадью 530 кв.м с кадастровым номером 23:45:0101188:72, видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», расположенному по адресу: г. Крымск, ул. Луначарского, 108, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

По проведенным публичным слушаниям предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: не поступали.

В ходе подготовки к проведению публичных слушаний заявок на выступление не поступало.

По проведенным публичным слушаниям заявок на выступление не поступало.

Выступил: А.А. Смирнов – «Рассмотрев дело, предлагаю предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:45:0101188:72 по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Луначарского, № 108 - «Магазины».

Отсутствие замечаний и предложений участников, надлежаще уведомленных о публичных слушаниях, не является препятствием для рассмотрения вопроса о намерениях **Рашиин Дмитрия Суриковича** получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Заявитель: председатель совета потребительского кооператива «Крымское райпо» Овагян Рафик Суренович – собственник земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Ленина, № 223.

Кворум имеется.

Выступила: Н.А. Нагапетьян:

В комиссию от администрации Крымского городского поселения Крымского района, поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:45:0101109:101 по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Ленина, № 223 – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)». Информация о проведении публичных слушаний была опубликована в газете «Призыв» от 30.07.2022 года № 46 (13294).

Заявителем представлены следующие документы:

заявление;

правоустанавливающие документы на земельный участок;

Уведомление соседних землепользователей осуществлено в надлежащей форме, использованы дополнительные средства уведомления, в связи с чем у участников публичных слушаний имелись все возможности выразить свое мнение по вопросу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: открытие экспозиции состоялось 30 июня 2022 года, экспозиция продлилась до 11 июля 2022 года. Комиссия принимала заявки для ознакомления с материалами по обсуждаемым вопросам, внесения предложений и замечаний, на выступление в срок до 11 июля 2022 года.

В отдел архитектуры и градостроительства администрации Крымского городского поселения Крымского района поступило письмо (от 11.07.2022 г. исх. № 71-05.3-02-5128/22) от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, в котором изложено следующее.

Одной из приоритетных задач, поставленных главой администрации (губернатором) Краснодарского края Кондратьевым В.И., является устойчивое архитектурно-планировочное развитие территорий муниципальных образований края, рациональное использование земельных участков в границах сложившихся элементов планировочной структуры, создание комфортных и благоприятных условий проживания граждан, реализация социальных гарантий населению, определенных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Крымского городского поселения, утвержденными решением Совета Крымского городского поселения Крымского района от 10 ноября 2011 г. № 144(в редакции от 26 мая 2022 г., далее – правила землепользования и застройки), земельный участок площадью 5753 кв.м с кадастровым номером 23:45:0101109:101, видом разрешенного использования – «для эксплуатации здания холодильника, складских помещений и торговую деятельность» по адресу: г. Крымск, ул. Ленина, 223, расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне (ОД-1), которая выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства

недвижимости, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-1 вид разрешенного использования – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) [2.6]» отнесен к условно разрешенным видам разрешенного использования, для которого установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000/15000 кв.м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы(проезда) – 24 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий – 9 (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
- максимальный коэффициент плотности жилой застройки – 0,9;
- минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.

Для указанного вида разрешенного использования градостроительным регламентом предусмотрены ограничения в его использовании, согласно которым: «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства применяются только при реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности».

Таким образом, новое строительство многоэтажных жилых домов на указанном земельном участке невозможно.

Указанное ограничение было внесено в правила землепользования и застройки поселений Краснодарского края по инициативе департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края с целью ограничения застройки общественно-деловых зон объектами жилого назначения.

Следует отметить, что рассматриваемый земельный участок расположен в исторической сложившейся центральной части города Крымска, застроено объектами общественно-делового и социального назначения. На участке расположены одноэтажные объекты капитального строительства, используемые для осуществления предпринимательской деятельности.

Документация по планировке территории элемента планировочной структуры, в том числе в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:45:0101109:101, в установленном законом порядке не разрабатывалась и не утверждалась.

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.

По мнению департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) [2.6]» земельному участку с кадастровым номером 23:45:0101109:101 будет противоречить части 1 статьи 39 ГрК РФ, правилам землепользования и застройки Крымского городского поселения.

По проведенным публичным слушаниям предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: не поступали.

В ходе подготовки к проведению публичных слушаний заявок на выступление не поступало.

По проведенным публичным слушаниям заявок на выступление не поступало.

Выступил: А.А. Смирнов – «Рассмотрев дело, предлагаю отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым

номером 23:45:0101109:101 по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Ленина, № 223 – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Заявитель: Семерджиева Юлия Юрьевна – собственник земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Привокзальная, № 8А. Кворум имеется.

Выступила: Н.А. Нагапетьян:

В комиссию от администрации Крымского городского поселения Крымского района, поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:45:0101300:9 по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Привокзальная, № 8А - «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка». Информация о проведении публичных слушаний была опубликована в газете «Призыв» от 30.07.2022 года № 46 (13294).

Заявителем представлены следующие документы:

заявление;

правоустанавливающие документы на земельный участок;

Уведомление соседних землепользователей осуществлено в надлежащей форме, использованы дополнительные средства уведомления, в связи с чем у участников публичных слушаний имелись все возможности выразить свое мнение по вопросу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: открытие экспозиции состоялось 30 июня 2022 года, экспозиция продлилась до 11 июля 2022 года. Комиссия принимала заявки для ознакомления с материалами по обсуждаемым вопросам, внесения предложений и замечаний, на выступление в срок до 11 июля 2022 года.

В отдел архитектуры и градостроительства администрации Крымского городского поселения Крымского района поступило письмо (от 11.07.2022 г. исх. № 71-05.3-02-5128/22) от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, в котором изложено следующее.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Крымского городского поселения, утвержденными решением Совета Крымского городского поселения Крымского района от 10 ноября 2011 г. № 144 (в редакции от 26 мая 2022 г., далее – правила землепользования и застройки), земельный участок площадью 2498 кв.м с кадастровым номером 23:45:0101300:9, видом разрешенного использования – «под контуром» по адресу: г. Крымск, ул. Привокзальная, 8А расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне (ОД-1), градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка [2.1.1]» отнесен к условно разрешенным видам разрешенного использования для которого установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/не подлежит ограничению;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м;

минимальные отступы от границ земельных участков – 6 м;

максимальное количество надземных этажей зданий – 4 (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;

максимальный коэффициент плотности жилой застройки – 0,5;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.

Для указанного вида разрешенного использования градостроительным регламентом предусмотрены ограничения в его использовании, согласно которым «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства применяются только при реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности».

Следует отменить, что на рассматриваемом земельном участке расположен объект капитального строительства – двухэтажное здание конторы, площадью 645 кв.м, в отношении которого в 2016 г. администрацией Крымского городского поселения было выдано разрешение от 16 декабря 2016 г. № RU23516101-70-2016 на строительство, с целью его реконструкции в гостиницу.

Информацией о завершении строительных работ и выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию департамент не располагает.

По мнению департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка [2.1.1]» земельному участку с кадастровым номером 23:45:0101300:9 будет противоречить части 1 статьи 39 ГрК РФ, правилам землепользования и застройки Крымского городского поселения. По проведенным публичным слушаниям предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: не поступали.

В ходе подготовки к проведению публичных слушаний заявок на выступление не поступало.

По проведенным публичным слушаниям заявок на выступление не поступало.

Выступил: А.А. Смирнов – «Рассмотрев дело, предлагаю отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид земельного участка с кадастровым номером 23:45:0101300:9 по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Привокзальная, № 8А - «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Секретарь комиссии



Н.А. Нагапетьян