

Заключение
по результатам общественных обсуждений

«27» июня 2024 г.
(дата оформления)

г. Усть-Лабинск

По проекту постановления администрации муниципального образования Усть-Лабинский «О предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка с кадастровым номером 23:35:0522007:62».

(наименование вопроса (проекта), рассмотренного на общественных обсуждениях)

Место и дата проведения: г.Усть-Лабинск, ул. Ленина, 36, кабинет № 4 управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Усть-Лабинский район, 27 июня 2024 г., 17-00.

Общественные обсуждения назначены постановлением администрации муниципального образования Усть-Лабинский район от 17 июня 2024г. № 649 «О назначении и проведении общественных обсуждений по проекту постановления администрации муниципального образования Усть-Лабинский район «О предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка с кадастровым номером 23:35:0522007:62».

Опубликование (обнародование) информации об общественных обсуждениях: в выпуске газеты «Сельская Новь» от 20 июня 2024 года № 25 (14116) и на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Усть-Лабинский район в сети «Интернет» <http://www.adminustlabinsk.ru/>.

Уполномоченный орган по проведению общественных обсуждений: комиссия по землепользованию и застройке на территории городского и сельских поселений муниципального образования Усть-Лабинский район.

Количество участников общественных обсуждений: участники отсутствовали.

Реквизиты протокола общественных обсуждений, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений: протокол проведения общественных обсуждений от 27 июня 2024 года № 40.

Внесены предложения и замечания участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

№ п/п	Содержания предложений и замечаний участников общественных обсуждений	Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений, о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками предложений и замечаний
1. Граждан, являющихся участниками и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения		
1.1	-	-
2. Иных участников общественных обсуждений		
2.1	<p>Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (письмо от 27 июня 2024 г. № 71-05.3-02-6074/24)</p> <p>Согласно Правилам землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденным Решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 25 ноября 2008 г. № 2 (в редакции от 9 февраля 2024 г., далее – правила землепользования и застройки), указанный земельный участок находится в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-СЗ), градостроительным регламентом которой разрешенные виды использования земельного участка – «деловое управление», «общественное питание» и «магазины» отнесены к условно разрешенным видам использования, для которых установлен минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м и до красной линии – 5 м.</p> <p>Согласно представленной схеме планировочной организации земельного участка, на земельном участке в г. Усть-Лабинске по ул. Мира, 67 «А» расположены существующие здания, отступы от которых до границ соседних земельных участков и до красной линии менее установленных градостроительными регламентами правил землепользования и застройки – 3 м и 5 м соответственно.</p> <p>Кроме того, согласно схеме планировочной организации земельного не соблюдены требования по пожарной безопасности, в том числе по нераспространению пожара на соседние здания и сооружения (соблюдение противопожарных разрывов), установленные СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (на смежном земельном участке здания и сооружения расположены на расстоянии менее 6 м).</p> <p>Департамент считает, что принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования – «деловое управление», «общественное питание», «магазины» земельного участка с кадастровым номером 23:35:0522007:62, расположенного в г. Усть-Лабинске по ул. Мира, 67 «А», будет противоречить части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правилам землепользования и застройки.</p>	<p>Целесообразно внесение обозначенных замечаний, в связи с тем, что не соблюдается требование части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также части 1 статьи 12 Правил землепользования и застройки о том, что 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.</p>

2.2	<p>Администрация Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района (письмо от 25 июня 2024 г. № Исх.-2833):</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 23:35:0522007:62 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий: защитной зоне объекта культурного наследия (памятника монументального искусства – Бюста А.В. Суворова, 1948 г. (г. Усть-Лабинск, ул. Ленина, 38, у здания администрации), которая устанавливается в соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>Согласно пункту 6 статьи 7 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» в целях предотвращения перемещения, повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка использования объектов культурного наследия и иных действий, влекущих за собой причинение вреда объектам культурного наследия, физические лица, юридические лица, органы государственной власти Краснодарского края, органы местного самоуправления в Краснодарском крае на стадии проведения землеустройства, формирования, отвода, изменения категории, вида разрешенного использования и иного хозяйственного освоения земельного участка, предусматривающего проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, обязаны обратиться в краевой орган охраны объектов культурного наследия с заявлением о согласовании проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории, подлежащей хозяйственному освоению.</p> <p>Согласование с краевым органом охраны объектов культурного наследия, в предоставленных материалах, отсутствует.</p> <p>В нарушение градостроительного регламента Правил землепользования и застройки и требований технических регламентов:</p> <p>1) Не соблюдены указанные в пункте 4.3 раздела 4 свода правил «СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям» требования пожарной безопасности, обеспечивающие ограничение распространения пожара при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, а именно минимальное расстояние до здания с кадастровым номером 23:35:0522007:548, учитывая сведения об отступах от границ земельного участка, указанных в представленной схеме планировочной организации земельного участка расположенного по адресу: г. Усть-Лабинск, ул. Мира, 67 «А» (далее – Схема):</p> <p>- от жилого дома с кадастровым номером 23:35:05225007:105 (согласно выписки из Единого</p>	<p>Целесообразно внесение обозначенных замечаний, в связи с тем, что не соблюдается требование части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также части 1 статьи 12 Правил землепользования и застройки о том, что 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.</p>
-----	--	--

государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23 мая 2024 г. № КУВИ-001/2024-140387881 материал наружных стен: из прочих материалов) и каменного нежилого здания, отображенного на Схеме, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:35:0522007:25 (по адресу: край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, г. Усть-Лабинск, ул. Мира, 67) составляет 2,25 м и 1,76 м (менее 15 м, предусмотренных для строения класса конструктивной пожарной опасности С2, С3);

- от жилого дома с кадастровым номером 23:35:0522007:554 (согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости материал наружных стен: смешанные), отображенного на Схеме, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:35:0522007:46 (по адресу: Краснодарский край, р-н Усть-Лабинский, г. Усть-Лабинск, ул. Мира, 69) составляет 4,7 м (менее 15 м, предусмотренных для строения класса конструктивной пожарной опасности С2, С3);

- от нежилого здания с кадастровым номером 23:35:0522007:549 (согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 мая 2024 г. № КУВИ-001/2024-134654405 материал наружных стен: из прочих материалов), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:35:0522007:62 (по адресу: край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, г. Усть-Лабинск, ул. Мира, 67 А) составляет 9,12 м м (менее 15 м, предусмотренных для строения класса конструктивной пожарной опасности С2, С3);

- от жилого дома с кадастровым номером 23:35:05225007:105 (согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23 мая 2024 г. № КУВИ-001/2024-140387881 материал наружных стен: из прочих материалов), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:35:0522007:62 (по адресу: край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, г. Усть-Лабинск, ул. Мира, 67 А) составляет 2,25 м (менее 15 м, предусмотренных для строения класса конструктивной пожарной опасности С2, С3).

2) Не соблюдено расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен здания с кадастровым номером 23:35:0522007:548, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:35:0522007:62:

- от жилого дома с кадастровым номером 23:35:05225007:105, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:35:0522007:25 (по адресу: край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, г. Усть-Лабинск, ул. Мира, 67) составляет 2,25 м, соответственно менее минимального расстояния – 6 м, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-С3);

- от жилого дома с кадастровым номером 23:35:0522007:554, отображенного на Схеме, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:35:0522007:46 (по адресу: Краснодарский край, р-н Усть-Лабинский, г. Усть-Лабинск, ул. Мира, 69) составляет 4,7 м соответственно менее минимального расстояния

ния – 6 м, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-СЗ).

3) Не соблюдено расстояние до красной линии улицы Мира от здания с кадастровым номером 23:35:0522007:548 и навеса – 0 м соответственно менее 5 м, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-СЗ).

4) Не соблюден минимальный процент озеленения земельного участка с кадастровым номером 23:35:0522007:62 – 21% соответственно менее 30%, установленного минимального процента озеленения земельного участка градостроительным регламентом территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-СЗ).

5) При размещении парковочных мест не соблюдено установленное требование градостроительного регламента территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-СЗ) о необходимости обеспечения здания с кадастровым номером 23:35:0522007:548, расчетным количеством парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных), расчет которых, должен производиться в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 (с изменениями от 26 февраля 2024 № 23) (далее – Нормативы градостроительного проектирования) ввиду того, что доступ к отображенным на Схеме машино-местам (парковочным местам) отсутствует, так как ширина полос для проезда к парковочным местам транспортных средств различных типов должна соответствовать пункту 5.7.4 ГОСТ 33062-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса» (далее – ГОСТ) о ширине полос для проезда к парковочным местам транспортных средств различных типов, устанавливаемых по пункту 5.4.7 ГОСТ, где указано, что ширина полос для движения различных типов транспортных средств по территории площадок 6 отдыха с косыми/продольными местами для парковки только для легкового транспорта – 4,50 м (по информации, указанной в Схеме ширина составляет 2,6 м, что менее минимальной установленной ГОСТ); для съезда и выезда – 5,50 м (по информации, указанной в Схеме ширина составляет 3,55 м, что менее минимальной установленной ГОСТ), а также ввиду того, что количество машино-мест (парковочных мест) составляет 4 машино-места (парковочных мест), что менее необходимого расчетного количества машино-мест (парковочных мест).

Также выездом на место 24 мая 2024 г. муниципальным земельным контролем Администрации было выявлено, что отмеченная на Схеме «парковка кратковременного пребывания (существующая)» фактически отсутствует.

Расчет обеспеченности здания с кадастровым номером 23:35:0522007:548, необходимым количеством парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных,

подземных), в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования:

- для коммерческо-деловых центров, офисных зданий и помещений, страховых компаний, научных и проектных организаций: требуемое расчетное количество машино-мест (парковочных мест) для парковки (временного хранения) легковых автомобилей составляет 16,8 штук: 1 008 кв. м общей площади здания с кадастровым номером 23:35:0522007:548*/60 кв. м общей площади здания с кадастровым номером 23:35:0522007:548 (расчетная единица);

- для ресторанов и кафе, клубов: требуемое расчетное количество машино-мест (парковочных мест) для парковки (временного хранения) легковых автомобилей составляет на 5 посадочных места (расчетная единица) – 1 машино-место (парковочное место), однако, согласно приложенным материалам, количество посадочных мест не указано;

- для торговых объектов: торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли) аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские, специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, рынки, на 40 кв. м общей площади 1 машино-место (парковочное место), требуемое расчетное количество машино-мест (парковочных мест) для парковки (временного хранения) легковых автомобилей составляет 25,2 штук: 1 008 кв. м общей площади торгового объекта*/40 кв. м общей площади торгового объекта (расчетная единица);

* ввиду того, что предоставленные материалы не содержат информации об общей площади, необходимой для размещения объектов капитального строительства управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности), объектов капитального строительства в целях 7 устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) и объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м, указывается общая площадь здания с кадастровым номером 23:35:0522007:548, отображенная в «Пояснительной записке к заявлению на изменение целевого назначения земельного участка расположенного по адресу: г. Усть-Лабинск, ул. Мира, 67 «А».

При проектировании необходимого расчетного количества машино-мест (парковочных мест) для парковки (временного хранения) легковых автомобилей, на территории земельного участка с кадастровым номером 23:35:0522007:62, необходимо учесть требования к

<p>разрыву от открытых автостоянок до фасадов жилых домов, указанных в таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», а также требования, указанные в пункте 5.7.3 ГОСТ 33062-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса», предъявляемые к размерам парковочных мест, а именно размер продольного места для парковки легкового автомобиля согласно требованиям составляет 6,0х2,5 м.</p>	
--	--

Общее количество внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний: поступило 2 (два) замечания.

Выводы по результатам общественных обсуждений: рекомендовать главе муниципального образования Усть-Лабинский район Гайнюченко С.А. отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка с кадастровым номером 23:35:0522007:62.

Заместитель председателя комиссии



А.Н. Киселев