

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар
«О предоставлении гражданке А.А.Красюковой разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешённого строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. Затонная, уч. 19»

28 февраля 2025

город Краснодар

1. Общественные обсуждения назначены постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 11.02.2025 № 650 «О назначении общественных обсуждений по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении гражданке А.А.Красюковой разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Затонная, уч. 19» (далее – постановление администрации муниципального образования г. Краснодар от 11.02.2025 № 650).

2. Проект постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении гражданке А.А.Красюковой разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Затонная, уч. 19» (далее – проект).

Проектом предусмотрено предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0209023:18 площадью 348 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Затонная, уч. 19 – для строительства индивидуального жилого дома, определив отступ от границы земельного участка с восточной стороны – 1,7 м, от границы земельного участка с западной стороны – 1,8 м.

3. Количество участников общественных обсуждения – 2.

4. Протокол общественных обсуждения от 28.02.2025 № б/н по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении гражданке А.А.Красюковой разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Затонная, уч. 19».

5. Размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодара и городской Думы Краснодара и открытие экспозиции проекта – 26.02.2025.

6. Место проведения экспозиции проекта: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 173, по вторникам и четвергам с 10.00 до 12.00;

Дата открытия экспозиции проекта: 26.02.2025.

Дата закрытия экспозиции проекта: 28.02.2025.

7. Количество внесенных замечаний и предложений в устной и письменной форме – 2.

8.

№	Замечания и предложения	Участники общественных обсуждений, постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения	Аргументированные рекомендации организатора о целесообразности или нецелесообразности учёта внесённых участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1	2	3	4
1	<p>Гражданин Ковальченко В.В. сообщает, что является собственником земельного участка, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Олега Кошевого, 117, который граничит с земельным участком, принадлежащем Красюковой А.А, в отношении которого рассматривается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.</p> <p>На земельном участке, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. им. Олега Кошевого, 117, принадлежащем на праве собственности Ковальченко В.В., расположен жилой дом 1963 года постройки.</p> <p>Таким образом, волеизъявление гражданки Красюковой А.А. относительно строительства жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Затонная, 19 с отступами от границы земельного участка с восточной стороны – 1,7 м, с западной стороны – 1,8 м будет нарушать права и законные интересы собственников, граничащих земельных участков, в том числе Ковальченко В.В.</p> <p>Гражданин Ковальченко В.В. повторно обращает внимание, что на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, расположен жилой дом 1963 года строительства. Строительство нового объекта на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Затонная, 19 с минимальными отступами от границ нарушает требования действующего законодательства, в том числе требования Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г., ФЗ № 123-ФЗ О пожарной безопасности, а также нормы СНиП.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений представляют собой один из пре-</p>	<p align="center">Ковальченко Владимир Валентинович г. Краснодар, ул. им. Олега Кошевого, 117,</p>	<p>Гражданка Красюкова Анна Александровна обратилась в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0209023:18 площадью 348 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Затонная, уч. 19 – для строительства индивидуального жилого дома, определив отступ от границы земельного участка с восточной стороны – 1,7 м, от границы земельного участка с западной стороны – 1,8 м.</p> <p>В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, вышеуказанный земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), согласно которой для вида разрешённого использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) установлены предельные параметры разрешённого строительства, к которым в частности относится в том числе минимальный отступ от границы земельного участка до граней индивидуального жилого дома в пределах квартала – 3 м.</p> <p>При этом согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>В территориальной зоне застройки индивиду-</p>

<p>дельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (пп. 2 п. 1 ст. 38 ГрК РФ), которые устанавливаются в соответствующих градостроительных регламентах применительно к определённой территориальной зоне (ч. 2 ст. 38 ГрК РФ).</p> <p>В соответствии с п. 4 ч. 3 ст. 57.3 ГрК РФ информация о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, содержится в градостроительном плане земельного участка.</p> <p>Согласно п. 7.1 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) расстояние от границ участка должно быть не менее: до стены жилого дома – 3 метра; до хозяйственных построек – 1 м.</p> <p>Аналогичные требования содержатся в п. 4.13 СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288).</p> <p>В соответствии с п. 1., п. 3 ст. 209 ГК РФ предусмотрено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, собственник осуществляет владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.</p> <p>Таким образом, учитывая вышеизложенное гражданин Ковальченко Владимир Валентинович сообщает, что не даёт своего согласия и не даёт разрешения Красюковой А.А. на осуществление строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Затонная, 19.</p>		<p>альными жилыми домами (Ж-1) с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» к предельным параметрам разрешённого строительства относится в том числе минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м.</p> <p>Поскольку площадь земельного участка, принадлежащего Красюковой Анне Александровне на праве собственности, составляет 348 кв. м, основанием для обращения с заявлением в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, согласно статье 40 ГрК РФ является то, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.</p> <p>Согласно части 2 статьи 40 ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.</p> <p>Согласно заключению о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, подготовленному ИП Курносовым П.В. от 20.10.2024 (далее – заключение ИП Курносова П.В.), испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешённого строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.</p> <p>Относительно замечаний о нарушении требований законодательства в части противопожарных норм сообщаем следующее.</p> <p>Согласно заключению ИП Курносова П.В. проектируемый 2-х этажный жилой дом на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Затонная, 19 принят максимальными размерами в плане 9,9х16,3 метров, степени огнестойкости II и класса конструктивной опасности СО.</p> <p>Проектируемый индивидуальный жилой дом является более высоким объектом защиты. Стена проектируемого жилого дома, обращённая к соседнему объекту защиты, запроектирована противопожарной 1-го типа. Противопожарные расстояния не нормируются. Проектируемый жилой дом соответствует № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасно-</p>
---	--	---

			<p>сти».</p> <p>Таким образом, согласно заключения ИП Курносова П.В., при строительстве объекта капитального строительства с учётом испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что Красюковой А.А. представлен Расчёт оценки возможности сокращения противопожарных расстояний (разрывов), путём определения величины падающих тепловых потоков от пламени пожара между планируемым к возведению индивидуальным жилым домом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0209023:18, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Затонная, 19 и зданиями и сооружениями, расположенными на соседних прилегающих земельных участках, подготовленный ООО «Объединённые Противопожарные Системы» от 12.12.2024 (далее - Расчёт).</p> <p>Представленный Расчёт, согласно выводу эксперта, подтверждает возможность сокращения исходного нормативного значения противопожарных расстояний до расчётных, а также, что противопожарные расстояния между планируемым к возведению индивидуальным жилым домом и существующими зданиями, строениями, сооружениями, в том числе расположенными на соседних земельных участках, обеспечивают нераспространение пожара, с учётом принятых конструктивных решений зданий, решений по планировке территории, с учётом выбора типа противопожарной преграды, предусмотренной ст. 37 Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройством кранов для внутриквартирного пожаротушения, стены проектируемого объекта капитального строительства, обращённые к соседним объектам защиты, планируются противопожарными 1-го типа. Проезды и подъезды пожарной техники имеются.</p> <p>Таким образом, на основании заключения ИП</p>
--	--	--	--

			Курносова П.В. и Расчёта, требования технических регламентов в части соблюдения противопожарных норм будут соблюдены.
2	<p>Гражданин Апостолов Анатолий Васильевич. сообщает, что является собственником земельного участка, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Олега Кошевого, 117, который граничит с земельным участком, принадлежащем Красюковой А.А, в отношении которого рассматривается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.</p> <p>На земельном участке, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. им. Олега Кошевого, 117, принадлежащем на праве собственности Апостолову А.В., расположен жилой дом 1963 года постройки.</p> <p>Таким образом, волеизъявление гражданки Красюковой А.А. относительно строительства жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Затонная, 19 с отступами от границы земельного участка с восточной стороны – 1,7 м, с западной стороны – 1,8 м будет нарушать права и законные интересы собственников, граничащих земельных участков, в том числе Апостолова А.В.</p> <p>Гражданин Апостолов А.В. повторно обращает внимание, что на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, расположен жилой дом 1963 года строительства. Строительство нового объекта на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Затонная, 19 с минимальными отступами от границ нарушает требования действующего законодательства, в том числе требования Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г., ФЗ № 123-ФЗ О пожарной безопасности, а также нормы СНиП.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений представляют собой один из предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (пп. 2 п. 1 ст. 38 ГрК РФ), которые устанавливаются в соответствующих гра-</p>	<p>Апостолов Анатолий Васильевич г. Краснодар, ул. им. Олега Кошевого, 117</p>	<p>Гражданка Красюкова Анна Александровна обратилась в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0209023:18 площадью 348 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Затонная, уч. 19 – для строительства индивидуального жилого дома, определив отступ от границы земельного участка с восточной стороны – 1,7 м, от границы земельного участка с западной стороны – 1,8 м.</p> <p>В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, вышеуказанный земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), согласно которой для вида разрешённого использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) установлены предельные параметры разрешённого строительства, к которым в частности относится в том числе минимальный отступ от границы земельного участка до граней индивидуального жилого дома в пределах квартала – 3 м.</p> <p>При этом согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>В территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» к предельным параметрам разрешённо-</p>

<p>достроительных регламентах применительно к определённой территориальной зоне (ч. 2 ст. 38 ГрК РФ).</p> <p>В соответствии с п. 4 ч. 3 ст. 57.3 ГрК РФ информация о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, содержится в градостроительном плане земельного участка.</p> <p>Согласно п. 7.1 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) расстояние от границ участка должно быть не менее: до стены жилого дома – 3 метра; до хозяйственных построек – 1 м.</p> <p>Аналогичные требования содержатся в п. 4.13 СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288).</p> <p>В соответствии с п. 1., п. 3 ст. 209 ГК РФ предусмотрено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, собственник осуществляет владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.</p> <p>Таким образом, учитывая вышеизложенное гражданин Апостолов Анатолий Васильевич сообщает, что не даёт своего согласия и не даёт разрешения Красюковой А.А. на осуществление строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Затонная, 19.</p>		<p>го строительства относится в том числе минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м.</p> <p>Поскольку площадь земельного участка, принадлежащего Красюковой Анне Александровне на праве собственности, составляет 348 кв. м, основанием для обращения с заявлением в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, согласно статье 40 ГрК РФ являлось то, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.</p> <p>Согласно части 2 статьи 40 ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.</p> <p>Согласно заключению о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, подготовленному ИП Курносовым П.В. от 20.10.2024 (далее – заключение ИП Курносова П.В.), испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешённого строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.</p> <p>Относительно замечаний о нарушении требований законодательства в части противопожарных норм сообщаем следующее.</p> <p>Согласно заключению ИП Курносова П.В. проектируемый 2-х этажный жилой дом на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Затонная, 19 принят максимальными размерами в плане 9,9х16,3 метров, степени огнестойкости II и класса конструктивной опасности СО.</p> <p>Проектируемый индивидуальный жилой дом является более высоким объектом защиты. Стена проектируемого жилого дома, обращённая к соседнему объекту защиты, запроектирована противопожарной 1-го типа. Противопожарные расстояния не нормируются. Проектируемый жилой дом соответствует № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Таким образом, согласно заключения ИП Курносова П.В., при строительстве объекта капитального</p>
---	--	--

			<p>строительства с учётом испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что Краснокуровой А.А. представлен Расчёт оценки возможности сокращения противопожарных расстояний (разрывов), путём определения величины падающих тепловых потоков от пламени пожара между планируемым к возведению индивидуальным жилым домом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0209023:18, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Затонная, 19 и зданиями и сооружениями, расположенными на соседних прилегающих земельных участках, подготовленный ООО «Объединённые Противопожарные Системы» от 12.12.2024 (далее - Расчёт).</p> <p>Представленный Расчёт, согласно выводу эксперта, подтверждает возможность сокращения исходного нормативного значения противопожарных расстояний до расчётных, а также, что противопожарные расстояния между планируемым к возведению индивидуальным жилым домом и существующими зданиями, строениями, сооружениями, в том числе расположенными на соседних земельных участках, обеспечивают нераспространение пожара, с учётом принятых конструктивных решений зданий, решений по планировке территории, с учётом выбора типа противопожарной преграды, предусмотренной ст. 37 Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения, стены проектируемого объекта капитального строительства, обращённые к соседним объектам защиты, планируются противопожарными 1-го типа. Проезды и подъезды пожарной техники имеются.</p> <p>Таким образом, на основании заключения ИП Курносова П.В. и Расчёта, требования технических регламентов в части соблюдения противопожарных норм будут соблюдены.</p>
--	--	--	--

9.

№	Замечания и предложения	Иные участники общественных обсуждений	Аргументированные рекомендации организатора о целесообразности или нецелесообразности учёта внесённых участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1	2	3	4
1	Не поступали	---	---

10. Выводы по результатам общественных обсуждений: общественные обсуждения организованы и проведены в соответствии с постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 11.02.2025 № 650.

Считать общественные обсуждения состоявшимися. По результатам общественных обсуждений принять решение о возможности подготовки рекомендаций главе муниципального образования город Краснодар в целях принятия соответствующего решения.

Председатель комиссии
по землепользованию
и застройке муниципального образования
город Краснодар

Н.А.Панастова

Заместитель председателя
комиссии по землепользованию
и застройке муниципального образования
город Краснодар

В.А.Домрин

Секретарь комиссии

Е.В.Сотникова