

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар
«О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства,
реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером:
23:43:0204041:2 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ, ул. М. Власова, 238»

09 июня 2025

город Краснодар

1. Общественные обсуждения назначены постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 14.05.2025 № 2782 «О назначении общественных обсуждений по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0204041:2 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. М. Власова, 238» (далее – постановление администрации муниципального образования г. Краснодар от 14.04.2025 № 2782).

2. Проект постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0204041:2 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. М. Власова, 238» (далее – проект).

Проектом предусмотрено предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0204041:2 площадью 424 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. М. Власова, 238, определив отступ от границы земельного участка с восточной стороны – 1,0 м, отступ от границы земельного участка с западной стороны – 1,5 м.

3. Количество участников общественных обсуждений – 1.

4. Протокол общественных обсуждений от 09.06.2025 № 6/н по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0204041:2 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. М. Власова, 238».

5. Размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара и открытие экспозиции проекта – 27.05.2025.

6. Место проведения экспозиции проекта: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 173, с понедельника по пятницу с 10.00 до 12.00.

Дата открытия экспозиции проекта: 27.05.2025.

Дата закрытия экспозиции проекта: 29.05.2025.

7. Количество внесенных замечаний и предложений в устной и письменной форме – 1.

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	24 мая 2025 года в адрес Коган Н.Ю. поступило постановление администрации муниципального образования г. Краснодар от 14.05.2025 года № 2782 «О назначении общественных обсуждений по проекту постановления администрации муниципального образования г. Краснодар «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0204041:2 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. М. Власова, д.238». Настоящим документом Коган Н.Ю. выражает своё несогласие с проектом размещения объектов капитального строительства по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Власова, д.238, так как полагает, что расположение «летней кухни» нарушает ее права и законные интересы, а также препятствует реализации прав собственника смежного земельного участка, а, именно :1. Проектируемое нежилое здание («летняя кухня») находится в недопустимой по противопожарным нормам близости от жилого домовладения Коган Н.Ю. Минимальное допустимое расстояние между строениями на смежных земельных участках составляет 6 м. (СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и	Коган Наталья Юрьевна, г. Краснодар, ул. Артиллерийская, д.285	Правообладатель земельного участка с кадастровым номером 23:43:0204041:2 обратился в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0204041:2 площадью 348 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. М. Власова, 238 – для строительства индивидуального жилого дома, определив отступ от границы земельного участка с восточной стороны – 1,0 м; отступ от границы земельного участка с западной стороны – 1,5 м. В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утверждённом решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4 (далее – единый документ), земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0204041:2 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), в которой общими предельными параметрами разрешённого строительства, действующими в территориальной зоне в части размеров отступов от границ земельного участка для видов разрешённого использования, предусматривающих размещение объектов капитального строительства, определено 3 м от границ земельного участка с каждой из сторон. 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 которые не-

сельских поселений.) Значительное уменьшение указанного расстояния создаёт пожароопасную угрозу и угрозу неполучения помощи пожарных при затруднении подъезда к строениям. Принимая во внимание земельного участка заявителя и его конфигурацию, полагаем, что отступ от межи в 1,5 м. (вместо заявленного в проекте 1м.) при строительстве «летней кухни» со стороны земельного участка, принадлежащего Коган Н.Ю. будет достаточным для соблюдения интересов собственников смежных земельных участков. Отступ от межи в 1,5 м при строительстве «летней кухни» также позволит увеличить расстояние между «летней кухней» и домовладением Коган Н.Ю., что сделает возможным на практике при необходимости оказать противопожарную помощь объектам капитального строительства обоих собственников. 2. Учитывая, что Мкртычева Н.С. внесла «летнюю кухню» в проект можно сделать вывод, что указанное строение планируется, как объект капитального строительства с возможным подведением коммуникаций, что делает указанный объект ещё более пожароопасным. Увеличение расстояния между «летней кухней» и межей также обусловлено расположением на меже газового оборудования (газовая труба). 3. Во избежание в будущем конфликтных ситуаций между собственниками смежных земельных участков, Коган Н.Ю., пользуясь представленной возможностью участия в общественных слушаниях, выражает беспокойство относительно появления в своём домовладении перманентных запахов пищи с летней кухни соседней. В связи с указанным обстоятельством проектирование строения «летняя кухня» с учётом отсутствия окон и вентиляционных труб от вытяжных шкафов, выходящих на сторону земельного участка Коган Н.Ю., минимизируют распространение запахов кухни в дом соседей. 4. Из предложенного про-		благоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» к предельным параметрам разрешенного строительства относится в том числе минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м. Поскольку площадь земельного участка, принадлежащего заявителю на праве собственности имеет ширину 10,6 м и площадь 424 кв.м., основанием для обращения с заявлением в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, согласно статье 40 ГрК РФ являлось то, что земельный участок имеет неблагоприятную конфигурацию в части ширины, а также площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Относительно замечаний, касающихся отступа от границы земельного участка с южной стороны составляющей 1 м, указанного на схеме земельного участка, содержащейся в обосновании необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, капитального строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. М. Власова, 238 (далее – обоснование) сообщаем следующее. Согласно единому документу общими предельными параметрами разрешенного строительства, действующими в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) в части размеров отступов от границ земельного участка для видов разрешенного использования, предусматривающих размещение объектов капитального строительства допускается размещение вспомогательных сооружений за пределами пятна застройки (за границами в которых разрешается строительство объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка), но не менее чем на расстоянии 1 м от границ смежных земельных участков. Отступ от границы земельного участка с южной стороны (со стороны земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Артиллерийская, д. 285) не запрашивается, так как, согласно единому документу, заявитель вправе в целях размещения вспомо-
---	--	--

	екта невозможно получить информацию о наименовании строительных материалов, используемых при строительстве, что не даёт возможность классифицировать строение и сделать окончательные выводы о соответствии его нормам действующего законодательства РФ. 5. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей земельного участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши и др.) Учитывая, что на день подачи настоящих замечаний заявитель не располагает информацией о планируемых выступающих частей строения, достоверно рассчитать отступ летней кухни от строения до межи на местности не представляется возможным. На основании изложенного прошу Вас учесть указанные выше замечания при вынесении решения представлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0204041:2 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. М. Власова, д. 238		гательного сооружения отступить от границы земельного участка 1 метр без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства. Таким образом, отступ от границы земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Артиллерийская, д. 285, не нарушает единый документ и не является предметом общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства. Относительно вопроса, касающегося нарушения пожарных норм сообщаем, что согласно Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384) объектом технического регулирования являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также осуществляемые на всех этапах их жизненного цикла процессы инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, монтажа, наладки, эксплуатации (включая текущий ремонт), сноса (далее также - здания, сооружения, процессы, осуществляемые на всех этапах их жизненного цикла). В соответствии со статьёй 6 Федерального закона № 384 пожарная безопасность зданий и сооружений обеспечивается в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – Федеральный закон № 123). Статьёй 6 Федерального закона № 123 установлено, что пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной при выполнении в полном объёме требований пожарной безопасности, установленных Федеральным законом № 123.
--	---	--	--

			Кроме того, заявителем в материалы дела представлено заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, подготовленному ООО «Линии города» от 03.03.2025 (далее – заключение ООО «Линии города»), испрашиваемое отклонение от предельных параметров строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка. Согласно заключению ООО «Линии города» планируемые объекты капитального строительства после возведения и до начала эксплуатации в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 Свод Правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с изменениями), планируется оборудовать автоматическими средствами пожаротушения и устройством кранов для внутриквартирного пожаротушения; стены планируемого объекта капитального строительства, обращенные к объектам защиты, расположенными на соседних земельных участках планируются противопожарными стенами 1-го типа. В соответствии с требованиями п. 5.4.8 СП 4.13130.2013 Противопожарные стены, разделяющие здание на пожарные отсеки, должны возводиться на всю высоту здания или до противопожарных перекрытий 1-го типа и обеспечивать нераспространение пожара в смежный по горизонтали пожарный отсек при обрушении конструкций здания со стороны очага пожара. Согласно требованиям СП 4.131.30.2013 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», с целью предотвращения распространения пожара из одной части здания (сооружения) в другую или между зданиями необходимо предусмотреть противопожарную преграду (объемный элемент здания, строительная конструкция с нормированным пределом огнестойкости и нормированным классом конструктивной пожарной опасности). Проектируемые объекты капитального строительства индивидуальный жилой дом и нежилое здание – летняя кухня не ограничивают доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Тургенева, и далее по ул. М. Власова.
--	--	--	--

			Таким образом, согласно заключению ООО «Линии города») при строительстве объектов капитального строительства с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены. Строительство объекта капитального строительства при рассмотрении заявления на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0204041:2 не является предметом общественных обсуждений. Учитывая изложенное, принятие замечаний является нецелесообразным.
--	--	--	--

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: Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар принято решение рекомендовать главе муниципального образования город Краснодар предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0204041:2 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. М. Власова, 238.

Председатель комиссии
по землепользованию
и застройке муниципального образования
город Краснодар

Н.А.Панаева