

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений

по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0804224:23, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Колхозная, 61

9 октября 2023 г.

пгт. Ахтырский

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний от 9 октября 2023 г.

На общественных обсуждениях предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения и иных участников общественных обсуждений, не поступили.

На указанном земельном участке осуществляется строительство объекта капитального строительства, без учета предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка и процента застройки, до подачи заявлений на предоставление муниципальных услуг по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, а также по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в пределах земельного участка.

Согласно общему примечанию к градостроительному регламенту зоны застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б) правил землепользования и застройки Ахтырского городского поселения Абинского района: «во всех территориальных зонах требуется (согласно СП 42.13330.2016) количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение».

Представленная схема размещения планируемого объекта (магазина) не предусматривает парковочных мест для посетителей проектируемого магазина, в том числе маломобильных групп населения, что не соответствует нормативным требованиям.

Отклонения от предельных параметров испрашиваются для размещения на указанном земельном участке магазина. Вместе с тем, согласно полученным сведениям об основных характеристиках объекта недвижимости (выписка из ЕГРН от 16 августа 2023 г. № КУВИ-001/2023-186949782), рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:01:0804224:23 имеет вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство».

Ненадлежащее содержание представленного Обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: магазина на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0804224:23, площадью 737 кв.м., по адресу: Краснодарский край, Абинский район, пгт. Ахтырский, ул. Колхозная, 61, от 25 июля 2023 г. ЭЗ-2023-017, выполненного судебным экспертом ИП Савровым С.Н. (далее – Обоснование):

1) на листе 2 Обоснования, в перечне «используемых законодательных и нормативно-методических актов» указаны нормативные правовые акты в неактуальных редакциях или утратившие силу – Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» утратил силу с 1 августа 2020 г.; Свод правил 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения» утратил силу с 1 сентября 2022 г.; Свод правил 4.13130. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» указан «с измен. 2020 г.», но имеет изменения от 2021 и 2022 годов; в наименовании Санитарных правил и норм «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» неверно указано числовое обозначение данных санитарных правил; на 14 листе – ссылка на Свод правил 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», утративший силу с 1 сентября 2021 г.

2) на листе 16 Обоснования указано, что земельный участок используется по своему целевому назначению: под магазины, что противоречит существующему виду разрешенного использования земельного участка «индивидуальное жилищное строительство».

3) испрашиваются отклонения в части: сокращения с 5 метров до 0 метров минимального отступа от красных линий улиц, уменьшения процента озеленения с 30 до 19,05%, увеличения максимального процента застройки с 50 до 71,34%.

В качестве характеристик, неблагоприятных для застройки, указаны состав верхнего плодородного слоя земли, наличие и неблагоприятное воздействие подземных вод, анализ почвенного состава грунта (без ссылок на результаты проведенных инженерно-геологических изысканий), конфигурация, маленькая площадь, узкий фасад земельного участка, небольшая длина и ширина участка, не позволяющие при проектировании здания площадью застройки 525,8 м соблюсти отступы, установленные регламентом, выполнить требования Сводов правил по противопожарной безопасности и доступности здания для маломобильных групп населения; увеличение стоимости строительства одного кв.метра здания, необходимость именно такой площади застройки для ведения рентабельной торговой деятельности.

Указанные условия не являются характеристиками земельного участка неблагоприятными для застройки и не позволяющими осуществить строительство объекта капитального строительства в пределах места

допустимого размещения объектов капитального строительства с соблюдением требований, определенных градостроительным регламентом.

4) на листе 19 Обоснования указано, что «в федеральных законах, строительных, пожарных, санитарно-гигиенических правилах и нормах, в сводах правил, СНиП, ГОСТах отсутствует информация о требуемых (нормируемых) отступах между объектами капитального строительства и границами земельного участка. Указанные нормы прописаны только лишь в Правилах землепользования и застройки городских и сельских поселений Российской Федерации и везде они различные. Таким образом, несоблюдение отступов между объектами капитального строительства и границами земельного участка, уменьшение плотности озеленения, увеличение плотности застройки не является нарушением строительных, пожарных, санитарно-гигиенических правил и норм, Сводов правил, СНиП, ГОСТ.»

В соответствии со статьей 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации одним из принципов законодательства о градостроительной деятельности является осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки.

Согласно статьям 30, 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации в составе правил землепользования и застройки утверждаются градостроительные регламенты. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Кроме того, согласно части 6.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края в адрес администрации муниципального образования Абинский район направлено уведомление о выявлении самовольной постройки

от 5 октября 2023 г. № 69.17-06-14/23 на указанном земельном участке, а также акт выездного обследования, проведенного при осуществлении регионального государственного строительного надзора от 5 октября № 17-Ф-02-БЕ.

Учитывая изложенное, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского района считает невозможным предоставить Колесникову Марату Рифатовичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0804224:23, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Колхозная, 61.

Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Абинский район направить заключение о результатах проведения общественных обсуждений и рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского района, главе муниципального образования Абинский район, опубликовать заключение в газете «Восход» и разместить его на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Абинский район в разделе «Градостроительная деятельность» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель комиссии
по подготовке проекта правил землепользования
и застройки территорий
городских и сельских поселений
Абинского района



В.Н. Науменко