

Заключение

о результатах проведения общественных обсуждений

по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0504019:394, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский муниципальный район, Абинское городское поселение, город Абинск, улица Володарского, земельный участок 33

31 марта 2025 г.

г. Абинск

Заклучение о результатах проведения общественных обсуждений подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний от 31 марта 2025 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.

Присутствовали:

Председательствующий:

Дубров

Денис Сергеевич

- председатель комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского района;

Секретарь:

Колесников

Роман Евгеньевич

- начальник отдела градостроительного развития территорий управления архитектуры и градостроительства муниципального образования Абинский район;

Члены комиссии:

Барская

Марина Викторовна

- начальник управления строительства, жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи администрации муниципального образования Абинский район;

Генералов

Алексей Викторович

- глава Абинского городского поселения Абинского района;

Семендяев
Александр Викторович

- начальник правового управления администрации муниципального образования Абинский район;

Тенгелиди
Михаил Юрьевич

- заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства, начальник отдела градостроительства администрации муниципального образования Абинский район;

Федосеева
Нина Ивановна

- начальник управления муниципальной собственности администрации муниципального образования Абинский район.

Администрацией муниципального образования Абинский район получено письмо департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского от 25 марта 2025 г. № 71-05.3-02-2411/25 по вопросу рассмотрения проекта решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0504019:394, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский муниципальный район, Абинское городское поселение, город Абинск, улица Володарского, земельный участок 33, в котором изложена позиция департамента по рассматриваемому вопросу.

Положениями частей 1 и 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено право правообладателей земельных участков на обращение за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а именно:

в случае если размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки в соответствии с установленными предельными параметрами разрешенного строительства;

в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Таким образом, для рассмотрения вопроса о предоставлении заинтересованному лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства более чем на десять процентов необходимо подтверждение наличия указанных условий, так как основанием для применения части 1 вышеуказанной статьи должны являться именно характеристики земельного участка, не позволяющие осуществить архитектурно-строительное

проектирование и непосредственно строительство объекта (объектов) на нем в соответствии с установленными градостроительным регламентом предельными параметрами разрешенного строительства (реконструкции).

Согласно представленному на общественные обсуждения обоснованию предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства (далее – градостроительное обоснование), подготовленному ООО «Стройлидер», на земельном участке с кадастровыми номером 23:01:0504019:394 расположено здание магазина площадью 61,6 кв. м, площадью застройки 70,5 кв. м с кадастровым номером 23:01:0504031:1016, пострадавшее в результате пожара, которое планируется к реконструкции путем строительства пристройки.

В результате реконструкции площадь застройки магазина 370 кв. м (общая площадь здания не указана), что составляет 54 % от площади земельного участка (максимальный процент застройки, установленный градостроительным регламентом правил землепользования и застройки – 50%).

Согласно частям 8, 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации объекты капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

В соответствии с частью 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации, рабочей документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка.

Следует отметить, что, согласно пункту 11.35 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», нормы расчета приобъектных 3 стоянок легковых автомобилей для общественных зданий (по СП 118.13330) следует принимать в соответствии с приложением Ж или Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (с изменениями и дополнениями, далее – РНГП).

В соответствии с абзацем 4 пункта 5.5.146 РНГП расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей (располагаются в границах земельного участка) на земельных участках для объектов общественного назначения следует принимать в значениях, указанных

в таблице 108 РНГП.

Представленное градостроительное обоснование не содержит информации о наличии в границах земельного участка парковочной площадки нормативной вместимости для обслуживания здания магазина.

На основании вышеизложенного, по мнению департамента, принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0504019:394 будет противоречить частям 8,9 статьи 36, части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункту 5.5.146 РНГП.

Департамент рекомендует рассмотреть вопрос строительства нового объекта капитального строительства с учетом требований градостроительного регламента правил землепользования и застройки Абинского городского поселения.

Учитывая изложенное, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского района считает невозможным предоставить Степановой Татьяне Васильевне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0504019:394, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский муниципальный район, Абинское городское поселение, город Абинск, улица Володарского, земельный участок 33.

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

Д.С. Дубров