

Заключение

о результатах проведения общественных обсуждений

по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования – Магазины (4.4), земельного участка с кадастровым номером 23:01:0804162:3, местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Советская, 12а

12 января 2026 г.

г. Абинск

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний от 12 января 2026 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:

Гнедаш

Дмитрий Николаевич

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

Секретарь:

Швайко

Алена Владимировна

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

Члены комиссии:

Горяинов

Денис Александрович

- глава Ахтырского 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 26 декабря 2025 г. № 71-05.3-02-10973/25, из которого следует, что:

«В соответствии с частью 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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.

Согласно Правилам землепользования и застройки Ахтырского городского поселения, утвержденным решением Совета Ахтырского городского поселения Абинского района от 30 января 2014 г. № 323-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 25 сентября 2024 г. № 652-с, далее – правила землепользования и застройки), указанный земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1» градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования «магазины» (код 4.4) отнесен к условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, для которого установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000;

максимальное количество надземных этажей – 3;

минимальные отступы до границ земельных участков – 3 м;

минимальный отступ строений от красной линии – 5 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60;

минимальный процент застройки подземной части не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15.

В соответствии с обоснованием представления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и схемой планировочной организации земельного участка, подготовленными ООО «Проект Сервис», на земельном участке правильной квадратной формы со спокойным рельефом планируется к размещению одноэтажное здание магазина размерами в плане 22,6 x 26,6 м, площадью застройки 601,16 кв. м, которое запроектировано с отступом от красной линии со стороны ул. Советская – 2,76 м, с отступом от границы со смежным земельным участком с кадастровым номером 23:01:0804162:9 – 1 м.

Таким образом место размещения здания магазина не соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны «Ж1» в части минимальных отступов от границ земельного участка, при этом правовых оснований предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, предусмотренных частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае последующего обращения правообладателя за получением соответствующей муниципальной услуги, не усматривается.

На схеме планировочной организации земельного участка в границах участка обозначена парковочная площадка на 15 машино-мест, в том числе площадка на 7 машино-мест с косым размещением автомобилей с заднего фасада земельного участка.

При этом расстояние от границы земельного участка до стены здания в месте размещения парковочной площадки составляет 4,7 м.

Согласно таблице 5, пункту 5.7.3 ГОСТ 33062-2024 «Дороги автомобильные общего пользования. Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса», введенным в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 14 августа 2015 г. № 1163-ст (далее – ГОСТ 33062-2024), параметры мест для парковки легкового автомобиля при косом размещении составляют 2,5х,5,5 м.

Таким образом, при размещении парковочной площадки в границах земельного участка согласно представленным проектным решениям, обеспечить соблюдение требований указанного ГОСТа, не представляется возможным.

С учетом изложенного, по мнению департамента, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – «магазины» (код 4.4) земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 23:01:0804162:3 будет противоречить части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительному регламенту территориальной зоны «Ж1» правил землепользования и застройки, нормативным требованиям, предусмотренным таблицей 5 и пунктом 5.7.3 ГОСТ 33062-2024».

В период проведения общественных обсуждений по данному проекту, в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края обратился правообладатель земельного участка, которым были даны пояснения о том, что схема планировочной организации земельного участка ошибочно представлена с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и отображает недействительную информацию.

В связи с этим, заявителем предоставлена схема планировочной организации земельного участка со сведениями, соответствующими предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, указанным в Правилах землепользования и застройки Ахтырского городского поселения Абинского района, в части его площади, отступов от границ земельного участка, размещения парковочных

площадок в границах земельного участка, а также соответствует информации изложенной в обосновании предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

В связи с вышеизложенным, замечания, выявленные департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края считает устраненными и считает возможным предоставить заявителю разрешение на условно разрешенный вид использования – Магазины (4.4), земельного участка с кадастровым номером 23:01:0804162:3, местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Советская, 12а.

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 муниципального района Краснодарского края, 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 муниципального района
Краснодарского края



Д.Н. Гнедаш