

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 23:01:0504060:1512, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский муниципальный район, Абинское городское поселение, город Абинск, улица Советов

10 марта 2026 г.

г. Абинск

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний от 10 марта 2026 г.

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:

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 6 марта 2026 г. № 71-05.3-02-1681/26 из которого следует, что:

Земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504060:1512 образован в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания территории, утвержденными постановлением администрации муниципального образования Абинский район от 8 сентября 2025 г. № 1038 (далее – документация по планировке территории), подготовленными в рамках реализации договора от 2 июля 2025 г. № 1 о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя, заключенного между ООО «СЗ Атмосфера» и администрацией муниципального образования Абинский район.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки.

Заинтересованному в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства лицу надлежит подтвердить наличие хотя бы одного из вышеуказанных условий, так как основанием для применения части 1 вышеуказанной статьи должны являться именно характеристики земельного участка, не позволяющие осуществить строительство в соответствии с установленными разрешенными параметрами строительства.

При этом указанные выше обстоятельства являются лишь основанием для обращения заинтересованного лица за получением разрешения на отклонение, но не влекут обязанность муниципального образования предоставить соответствующее разрешение в случае подтверждения данных обстоятельств.

В то же время отсутствие указанных выше оснований должно вести к принятию отрицательного решения.

На общественные обсуждения в отношении рассматриваемого земельного участка представлено обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, подготовленное ООО «АСИ проект» (далее – градостроительное обоснование), которое содержит информацию о необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части изменения расстояния с восточной стороны от красной линии земельного участка, с 5,0 метров до 0,7 метра, в части изменения минимального

отступа с северной стороны от границы земельного участка, с 3,0 метров до 1,3 метра и в части изменения минимального отступа с южной стороны от границы земельного участка, с 3,0 метров до 0 метров, в целях размещения многоуровневого паркинга со встроенным спортивным залом.

Следует отметить, что вид разрешенного использования – «обеспечение занятий спортом в посещениях» (код 5.1.2) исключает возможность размещения многоуровневого паркинга, в связи чем предельные параметры, установленные для вида разрешенного использования «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) градостроительным регламентом территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами «ЖЗ» правил землепользования и застройки Абинского городского поселения, не могут быть применимы, в связи с чем рассмотрение проекта испрашиваемых отклонений возможно только после установления дополнительного вида разрешенного использования земельного участка.

Представленное градостроительное обоснование не содержит информацию о неблагоприятных для застройки характеристиках земельного участка, а также причинно-следственной связи указанных характеристик с испрашиваемыми отклонениями.

Документацией по планировке территории установлена красная линия и отступ от нее со стороны ул. Советов и территории общего пользования – вновь образуемого проезда.

Красные линии со стороны ул. Колхозная и пер. Свободы, вдоль которого образован земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504060:1512, документацией по планировке территории не установлены, что противоречит пункту «а» части 3 статьи 42, пунктам 2 и 3 части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации отклонение от предельных параметров разрешенного строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, к которым в свою очередь относятся требования санитарно-эпидемиологического законодательства.

В соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», санитарные разрывы от паркингов вместимостью от 11-50 машино-мест до территории детских учреждений составляет 50 м.

Согласно документации по планировке территории расстояние между планируемым к строительству многоуровневым паркингом со встроенным спортивным залом на 25 машино-мест и дошкольной образовательной организации на 52 места, планируемой к строительству на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0504060:1511, не превышает 20 м.

С учетом изложенного, по мнению департамента, принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0504060:1512 будет противоречить частям 1 и 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края считает невозможным предоставить Фулга Владиславу Вячеславовичу, обществу с ограниченной ответственностью «ВЕК» и обществу с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТМОСФЕРА» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0504060:1512, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский муниципальный район, Абинское городское поселение, город Абинск, улица Советов.

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