

Заключение
о результатах проведения общественных обсуждений

по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования – Бытовое обслуживание (3.3), земельного участка с кадастровым номером 23:01:0804063:1495, расположенного по адресу: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Победы, земельный участок 8А

17 августа 2026 г.

г. Абинск

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний от 17 августа 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;

Сапрунов

Андрей Вячеславович

- заместитель председателя 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 14 августа 2026 г. № 71-05.3-02-6374/26 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.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки (часть 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно Правилам землепользования и застройки Ахтырского городского поселения Абинского района, утвержденным решением Совета Ахтырского городского поселения Абинского района от 30 января 2014 г. № 323-с (в редакции от 29 октября 2025 г., далее – правила землепользования и застройки), земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1», градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования «бытовое обслуживание» 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 – 50/2000 кв. м;
- минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50;
- процент застройки подземной части не регламентируется;
- минимальный процент озеленения земельного участка – 15.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости в границах земельного участка расположено нежилое здание площадью 25 кв. м. с кадастровым номером 23:01:0804063:1155 (дата присвоения кадастрового номера – 31 декабря 2014 г.), с отступами не более 1,3 м от границ земельного участка с южной и восточной сторон, сведениями о правовых основаниях возведения и планируемом использовании которого департамент не располагает.

Кроме того, земельный участок и нежилое здание расположены в границах охранной зоны ВЛ-6 кВ № Ах-353 (реестровый номер границы – 23:01-6.1875), для которой установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 (далее – Постановление № 160).

В соответствии с пунктами 8.118, 8.119 СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка территорий» (СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений) для стоянки легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения следует предусматривать приобъектные, кооперированные и перехватывающие стоянки автомобилей. Нормы расчета приобъектных стоянок легковых автомобилей для общественных зданий следует принимать в соответствии с приложением И или нормативами градостроительного проектирования, региональными нормативами градостроительного проектирования, местными нормативами градостроительного проектирования.

Согласно таблице 14 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (в редакции от 11 июля 2025 г.), расчетные показатели парковочных и (или) машино-мест применяются к объектам в границах территории, планируемой под строительство и (или) реконструкцию.

Санитарные разрывы от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В представленных материалах схема планировочной организации земельного участка отсутствует, в связи с чем, по мнению департамента, комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования не представляется возможным оценить планируемое освоение земельного участка на соблюдение требований технических регламентов, а также соблюдение требований градостроительного регламента территориальной зоны «Ж1» правил землепользования и застройки, постановления № 160 в части ограничений использования объектов недвижимости в границах охранной зоны ВЛ-6 кВ.

Также следует обратить внимание, что размещение в жилых зонах, вблизи существующей жилой застройки, объектов торгового и иного

коммерческого либо общественно-делового назначения, для которых требуется организация подъездных путей, зоны погрузки/выгрузки товаров, установка вентиляционного оборудования, которое может оказывать шумовое воздействие, и повлечь негативное влияние на благоприятные условия проживания, требует учета мнения граждан в соответствии с частью 3 статьи 5.1, частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также требует оценки возможности соблюдения строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных нормативных требований.

Учитывая изложенное, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края считает невозможным предоставить администрации Ахтырского городского поселения Абинского района разрешение на условно разрешенный вид использования – Бытовое обслуживание (3.3), земельного участка с кадастровым номером 23:01:0804063:1495, расположенного по адресу: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Победы, земельный участок 8А.

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