

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
23:01:0504085:1162, местоположение земельного участка: Краснодарский край,
Абинский район, город Абинск, улица Казанская, 42

3 августа 2026 г.

г. Абинск

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений
подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний
от 3 августа 2026 г.

Присутствовали:
Председательствующий:

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:

Генералов
Алексей Викторович

- глава Абинского городского
поселения Абинского района;

Семендяев
Александр Викторович

- начальник правового управления
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 23 июля 2026 г. № 71-05.3-02-5694/26 из которого следует:

Правообладатель земельного участка площадью 800 кв. м с кадастровым номером 23:01:0504085:1162, видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), расположенного по адресу: г. Абинск, ул. Казанская, 42, обратился с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров реконструкции объекта капитального строительства, в связи с реконструкцией индивидуального жилого дома на расстоянии 3 м от «красной линии» ул. Казанская.

Согласно правилам землепользования и застройки Абинского городского поселения Абинского района, утвержденным решением Совета Абинского городского поселения Абинского района от 25 октября 2012 г. № 353-с (в редакции от 19 ноября 2025 г.), земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1», где вид – «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) отнесен к основным видам разрешенного использования, для которого установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м;

минимальная ширина вновь образуемых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м;

расстояние до красной линии улиц/проездов от жилых зданий – 5 м/3 м;

предельное количество надземных зданий – 3 (включая мансардный);

максимальный процент застройки участка – 50;

процент застройки подземной части – не регламентируется;

максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением:

1) существующих объектов, реконструкция которых невозможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;

2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до вступления в силу настоящих изменений в Правила.

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 согласование в случае подтверждения данных обстоятельств.

В то же время отсутствие указанных выше оснований должно являться основанием для принятия отрицательного решения.

Земельный участок соответствует установленным предельным размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с заключением о соблюдении требований технических регламентов при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, подготовленным ООО «Проект Сервис», на земельном участке планируется реконструкция индивидуального жилого дома путем строительства пристройки размером 3,5х7,04 м, на расстоянии 3 м от «красной линии» ул. Казанская.

В качестве характеристик, неблагоприятных для застройки указана повышенная сейсмическая активность, которая составляет 8 баллов.

Представленное градостроительное обоснование не содержит иную информацию о неблагоприятных для застройки характеристиках земельного участка, которые обосновывают необходимость размещения объекта капитального строительства с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

Предельные размеры земельных участков, в том числе минимальная ширина вдоль фронта улицы (красной линии), а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в составе градостроительных регламентов правил землепользования и застройки, подготовка и утверждение которых относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Если размер земельного участка, в том числе его ширина, соответствует градостроительному регламенту и отсутствуют иные характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки, оснований для обращения за предоставлением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в силу части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации не имеется.

В соответствии с частями 8, 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, земельные участки или 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.

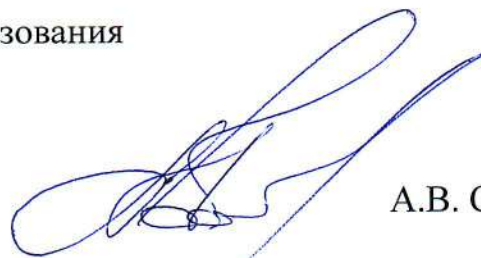
Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

С учетом изложенного, по мнению департамента, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0504085:1162 будет противоречить частям 8, 9 статьи 36, части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительному регламенту территориальной зоны «Ж1» правил землепользования и застройки.

Учитывая изложенное, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края считает невозможным предоставить Безбородых Юрию Алексеевичу, Безбородых Полине Юрьевне и Безбородых Александру Юрьевичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0504085:1162, местоположение земельного участка: Краснодарский край, Абинский район, город Абинск, улица Казанская, 42 в целях изменения расстояния с западной стороны от красной линии земельного участка, с 5,0 метров до 3,0 метров.

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».

Заместитель председателя комиссии
по подготовке проекта правил землепользования
и застройки территорий
городских и сельских поселений
Абинского муниципального района
Краснодарского края



А.В. Сапрунов