

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
23:01:0506016:1425, расположенном по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, Абинский муниципальный район, Абинское городское
поселение, город Абинск, улица Фестивальная, земельный участок 37

31 августа 2026 г.

г. Абинск

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений
подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний
от 31 августа 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;

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;

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 августа 2026 г. № 71-05.3-02-6634/26 из которого следует:

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 решения Совета муниципального образования Абинский район от 19 ноября 2025 г. № 34-с, далее – правила землепользования и застройки), земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1», градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) отнесен к основным 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 – 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.

Согласно представленному обоснованию предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на рассматриваемом земельном участке, подготовленному ООО «Стройлидер» (далее – обоснование), на земельном участке планируется строительство индивидуального жилого дома на расстоянии 1 м от южной границы земельного участка.

Обоснование не содержит подтверждения характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки в соответствии с установленными требованиями градостроительного регламента, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

По мнению департамента, неправильная трапециевидная форма земельного участка со стороны ул. Фестивальной не является характеристикой земельного участка, дающей застройщику право на обращение за отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступа от южной (боковой) границы земельного участка.

С учетом изложенного, по мнению департамента, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0506016:1425, будет противоречить части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, необходимо учесть, что земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий: зона подтопления территории г. Абинск, х. Бережной Абинского городского поселения Абинского района Краснодарского края при половодьях и паводках

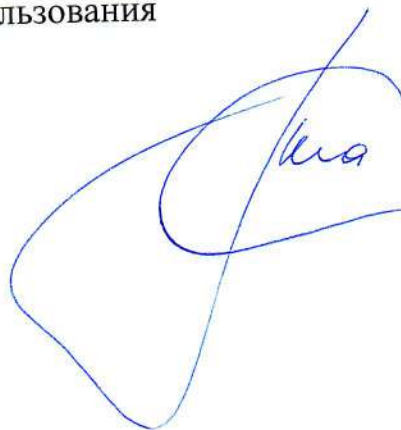
р. Абин 1% обеспеченности (реестровый номер границы 23:01-6.886).

Согласно пункту 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 4 августа 2026 г. № 301-ФЗ) в границах зон затопления, подтопления запрещается строительство объектов капитального строительства (за исключением строительства сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод).

Учитывая изложенное, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края считает невозможным предоставить Цыгановой Людмиле Викторовне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0506016:1425, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский муниципальный район, Абинское городское поселение, город Абинск, улица Фестивальная, земельный участок 37, в целях изменения минимального отступа с южной стороны от границы земельного участка, с 3,0 метров до 1,0 метра.

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