

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах проведения
общественных обсуждений (публичных слушаний)

ст-ца Тбилисская
(место составления)

3 июля 2026 г.
(дата составления)

На общественных обсуждениях (публичных слушаниях) рассмотрен проект постановления администрации муниципального образования Тбилисский район «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым 23:29:0000000:1755, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м. р-н Тбилисский, с.п. Тбилиское, ст-ца Тбилисская, ул. Вокзальная, з/у 8А».

В общественных обсуждениях (публичных слушаниях) приняло участие 8 человек, из них выступили 1 человек. Заключение о результатах проведения общественных обсуждений (публичных слушаний) подготовлено на основании протокола общественных обсуждений (публичных слушаний) от 3 июля 2026 г.

В ходе проведения общественных обсуждений (публичных слушаний) поступили следующие предложения и замечания участников общественных обсуждений (публичных слушаний):

№ п/п	Наименование проекта, вынесенного на общественные обсуждения (публичные слушания)	ФИО (дата рождения, место жительства), ЮЛ (наименование, ОГРН, место нахождения), ИП (ФИО, ОГРНИП, место жительства)	Предложения/замечания участников общественных обсуждений (публичных слушаний), постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения (публичные слушания)	Предложения/замечания иных участников общественных обсуждений (публичных слушаний)
1	администрации муниципального образования Тбилисский район «О	1) Первый заместитель руководителя департамента архитектуры	-	1) Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (далее – департамент) проанализировав документы и материалы, представленные на общественные обсуждения в период с 19 июня по 03 июля 2026 г. по проекту

<p>предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:29:0000000:1755, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м. р-н Тбилисский, с.п. Тбилиское, ст-ца Тбилисская, ул. Вокзальная, з/у 8А»</p>	<p>градостроительству Краснодарского края Домрин В.А. г. Краснодар, ул. Красная, 35 (письмо от 3 июля 2026 г. № 71-05.3-02-5101/26)</p>	<p>решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования – «магазины» (код 4.4) земельному участку площадью 968 кв.м с кадастровым номером 23:29:0000000:1755, видом разрешенного использования – «блокированная жилая застройка», расположенному по адресу: Тбилисский район, Тбилиское сельское поселение, ст. Тбилисская, ул. Вокзальная, 8А, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1», сообщает следующее.</p> <p>Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) от 15 июня 2026 г. часть земельного участка ограничена в использовании в связи с наличием охранных зон электросетевого хозяйства: ВЛ-04 ТП КВ6-609, (реестровый номер границы: 23:29-6.757), ВЛ-10 кВ КВ-6 (реестровый номер границы: 23:29-6.98).</p> <p>В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности большая часть участка расположена в третьем поясе санитарной зоны источника водоснабжения.</p> <p>Согласно сведениям ЕГРН от 15 июня 2026 г. на земельном участке по ул. Вокзальной, 8А расположены объекты недвижимости:</p> <p>здание магазина-кафе площадью 364,6 кв. м с кадастровым номером 23:29:0304097:239, количеством этажей – 2, введено в эксплуатацию в 2004 г. (без координат границ, регистрация права собственности от 05 июля 2020 г. № 23:29:0304097:239-23/004/2020-8);</p> <p>газопровод протяженностью 118273 м с кадастровым номером 23:29:0000000:1633.</p> <p>Часть помещений в здании магазина-кафе площадью 120,5 кв.м на основании договора аренды недвижимого имущества 01 марта 2026 г. № 2026А-8А передана ООО «Алкосет 2016» сроком до 31 декабря 2031 г.</p>
---	---	---

В соответствии с частью 3 статьи 37 ГрК РФ 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 пункту 11.35 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» для парковки легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения следует предусматривать приобъектные стоянки автомобилей. Нормы расчета приобъектных стоянок легковых автомобилей для общественных зданий следует принимать в соответствии с приложением Ж или региональным нормативом 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 ред. от 11.07.2025 г.), расчетные показатели парковочных и (или) машино-мест применяются к объектам в границах территории, планируемой под строительство и (или) реконструкцию. Аналогичная норма установлена правилами землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района, утвержденными решением Совета Тбилисского сельского поселения Тбилисского района от 03 июня 2014 г. № 1192, (в ред. от 27 февраля 2025 г. № 504, далее - Правила).

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.

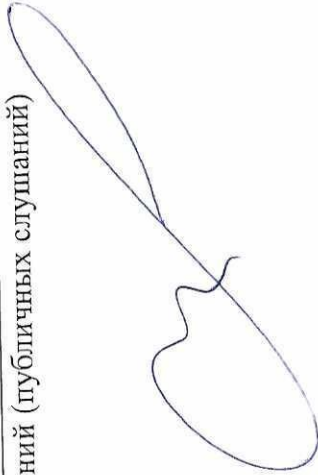
	<p>В представленных материалах схема планировочной организации земельных участков отсутствует, в связи с чем, по мнению департамента, комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования не представляется возможным оценить планируемое освоение земельного участка на соблюдение требований технических регламентов и направить главе обособленные рекомендации.</p> <p>С учетом изложенного, по мнению департамента, принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования – «магазины» земельного участка с кадастровым номером 23:29:0000000:1755 в отсутствие схемы планировочной организации земельного участка</p> <p>В соответствии с частью 3 статьи 5.1, части 3 статьи 39 ГрК РФ размещение в жилых зонах, вблизи существующей застройки, объектов торгового назначения и иного коммерческого либо общественно-делового назначения, для которых требуется организация подъездных путей, зоны погрузки/выгрузки товаров, установка вентиляционного оборудования, которое может создавать шумовое воздействие, и оказать негативное влияние на условия проживания, требует учета мнения граждан, а также требует оценки возможности соблюдения строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных нормативных требований.</p>
<p>Рассмотрев рекомендации департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:29:0000000:1755, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м. р-н Тбилисский, с.п. Тбилисское, ст-ца Тбилисская, ул. Вокзальная, з/у 8А, с вида «Блокированная жилая застройка» на вид «Магазины [4.4]», руководствуясь частью 3 статьи 37 ГрК РФ, Комиссии не представляется возможным оценить планируемое освоение земельного участка на соблюдение требований технических регламентов в отсутствие схемы планировочной организации земельного участка и</p>	

направить главе муниципального образования Тбилисский район обоснованные рекомендации об изменении указанного вида использования земельного участка.

(аргументированные рекомендации о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний)

Учитывая вышеизложенное, Комиссия рекомендует главе муниципального образования Тбилисский район принять решение по указанному вопросу, в соответствии с требованиями ч. 9 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

(выводы по результатам общественных обсуждений (публичных слушаний))



Председатель комиссии

Ю.В. Зарудная