

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах проведения
общественных обсуждений (публичных слушаний)

27 ноября 2025 г.
(дата составления)

ст-ца Тбилисская
(место составления)

На общественных обсуждениях (публичных слушаниях) рассмотрен проект постановления администрации муниципального образования Тбилисский район «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:29:0000000:1705, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, Тбилиское сельское поселение, ст-ца Тбилисская, ул. Крепостная з/у 75».

В общественных обсуждениях (публичных слушаниях) приняло участие 8 человек, из них выступили _ человека.

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений (публичных слушаний) подготовлено на основании протокола общественных обсуждений (публичных слушаний) от 26 ноября 2025 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	проект постановления администрации	1) Заместитель руководителя департамента по	-	1) Департамент по архитектуре и градостроительству

муниципального образования Тбилисский район «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:29:0000000:1705, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, Тбилиское сельское поселение, ст-ца Тбилисская, ул. Крепостная 3/у 75»	архитектуре и градостроительству Краснодарского края Кривошеев Е.А. г. Краснодар, ул. Красная, 35 (письмо от 26.11.2025 г. В-139-15992/25)	Краснодарского края, проанализировав документы и материалы, планируемые рассмотрению на общественных обсуждениях с 12 по 26 ноября 2025 г. по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «магазины» [4.4] земельному участку площадью 569 кв.м с кадастровым номером 23:29:0000000:1705, видом разрешенного использования – «блокированная жилая застройка», расположенному по адресу: Тбилисский район, ст. Тбилисская, ул. Крепостная, 75, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), и сообщает следующее. Согласно сведениям публичной кадастровой карты на земельном участке с кадастровым номером 23:29:0000000:1705 по ул. Крепостной, 75 в ст. Тбилисской расположено здание площадью 116 кв. м с кадастровым номером 23:29:0304049:515, наименование – «назначение здания» гараж» по адресу: Тбилисский район, ст. Тбилисская, ул. Широкая, 3 «б», который расположен на расстоянии менее 5 м от красной линии ул. Широкой. В соответствии с частью 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – 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. В представленных материалах отсутствует информация о намерениях размещения объекта для осуществления торговой деятельности, в связи с чем, по мнению департамента, комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования Тбилисский район не представляется возможным оценить планируемое освоение земельного участка на соблюдение требований технических регламентов и направить главе обоснованные рекомендации. В случае намерения правообладателя земельного участка реконструировать существующее здание гаража в магазин, следует учесть следующее. В соответствии с частями 8, 9 статьи 36 ГрК РФ 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. Также в соответствии с пунктом 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 региональными 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 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. 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. С учетом изложенного, по мнению департамента, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «магазины» [4.4] земельного участка по ул. Крепостной, 75 в ст. Тбилисской в отсутствие возможности оценить планируемое освоение земельного участка, в том числе в части соблюдения вышеуказанных нормативных правовых актов и технических регламентов, а также из-за некорректности отражения адреса земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, не представляется возможным.
--	--	--	--	---

Рассмотрев рекомендации департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:29:0000000:1705, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, Тбилиское сельское поселение, ст-ца Тбилисская, ул. Крепостная 3/у 75, с вида «Блокированная жилая застройка [2.3]» на вид «Магазины», Комиссия, с учетом требований части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, считает невозможным предоставление указанного разрешения.

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

Учитывая, что проведение общественных обсуждений по вопросам выработки градостроительных решений направлено на обеспечение комплексного учета интересов населения, соблюдение права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, Комиссия рекомендует исполняющему обязанности главы 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))

Заместитель председателя
комиссии


(подпись)

С.А. Аубакиров
(Ф.И.О.)