

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах проведения
общественных обсуждений (публичных слушаний)

12 декабря 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 23:29:0304105:639, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, Тбилиское сельское поселение, ст-ца Тбилисская, ул. Вокзальная, 34А».

В общественных обсуждениях (публичных слушаниях) приняло участие 7 человек, из них выступили _ человека.

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений (публичных слушаний) подготовлено на основании протокола общественных обсуждений (публичных слушаний) от 11 декабря 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

муниципального образования Тбилисский район «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:29:0304105:639, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, Тбилиское сельское поселение, ст-ца Тбилисская, ул. Вокзальная, 34А»	архитектуре и градостроительству Краснодарского края Кривошеев Е.А. г. Краснодар, ул. Красная, 35 (письмо от 08.12.2025 г. В-139-16650/25)	градостроительству Краснодарского края (далее – департамент), проанализировав документы и материалы к проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования – «магазины» (код 4.4) земельного участка площадью 537 кв. м с кадастровым номером 23:29:0304105:639, видом разрешенного использования – «блокированная жилая застройка», расположенного по адресу: Тбилисский р-н, ст-ца Тбилисская, ул. Вокзальная, д. 34 «А», в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1», рассматриваемому на общественных обсуждениях с 27 ноября по 11 декабря 2025 г., сообщает следующее. Согласно сведениям публичной кадастровой карты на земельном участке по ул. Вокзальной, 34 «А» в ст-це Тбилисской расположен жилой дом площадью 82,5 кв. м с кадастровым номером 23:29:0304105:183, который расположен на расстоянии менее 5 м от красной линии по ул. Вокзальной. Правообладатели земельного участка и жилого дома обращались в комиссию по оценке и использованию жилого фонда на территории
---	---	---

			муниципального образования Тбилисский район с заявлениями о переводе жилого помещения в нежилое помещение. По результатам работы комиссия вынесла решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение, в связи с несоблюдением условий перевода помещений, предусмотренных статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации (уведомление об отказе от 11 ноября 2025 г. № 139-10046/25-03-17, № 139-10044/25-03-17). 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 существующий жилой дом 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 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. С учетом изложенного, по мнению департамента, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – «магазины» (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 23:29:0304105:639 в отсутствие возможности оценить планируемое освоение земельного участка, в том числе в части соблюдения вышеуказанных нормативных правовых актов и технических регламентов, 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 23:29:0304105:639, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, Тбилисское сельское поселение, ст-ца Тбилисская, ул. Вокзальная, 34А, с вида «Блокированная жилая застройка» 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))

Председатель комиссии

(подпись)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'L' with a horizontal stroke extending to the right and a vertical stroke extending downwards.

О.М. Ляхов
(Ф.И.О.)