

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ**  
**по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар**  
**«О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства,**  
**реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером:**  
**23:43:0405037:478 по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар,**  
**территория ТЭЦ жилой массив, улица Северная, земельный участок 44А»**

09 февраля 2026

город Краснодар

1. Общественные обсуждения назначены постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 14.01.2026 № 59 «О назначении общественных обсуждений по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0405037:478 по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, территория ТЭЦ жилой массив, улица Северная, земельный участок 44А».

2. Проект постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0405037:478 по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, территория ТЭЦ жилой массив, улица Северная, земельный участок 44А» (далее – проект).

Проектом предусмотрено предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0405037:478 площадью 405 кв. м по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, территория ТЭЦ жилой массив, улица Северная, земельный участок 44А, определив отступ от границы земельного участка с восточной стороны - 1,0 м, отступ от границы земельного участка с юго-восточной стороны - 1,0 м, отступ от границы земельного участка с южной стороны - 1,0 м, отступ от границы земельного участка с юго-западной стороны - 1,0 м.

3. Количество участников общественных обсуждения – 2.

4. Протокол общественных обсуждения от 09.02.2026 № б/н по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером:

23:43:0405037:478 по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, территория ТЭЦ жилой массив, улица Северная, земельный участок 44А».

5. Размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара и открытие экспозиции проекта – 27.01.2026.

6. Место проведения экспозиции проекта: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 173, с понедельника по пятницу с 10.00 до 12.00.

Дата открытия экспозиции проекта: 27.01.2026.

Дата закрытия экспозиции проекта: 29.01.2026.

7. Количество внесенных замечаний и предложений в устной и письменной форме – 2.

8.

№	Замечания и предложения	Участники общественных обсуждений, постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения	Аргументированные рекомендации организатора о целесообразности или нецелесообразности учёта внесённых участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1	2	3	4
1	<p>1. Какие будут проведены мероприятия правообладателя з/у кад. номером 23:43:0405037:478 по ул. Северная, 44А для соблюдения санитарных, пожарных норм при строительстве капитального объекта недвижимости.</p> <p>2. В целях соблюдения наших прав на благоприятные условия жизнедеятельности нам не предоставляют информацию о планируемом строительстве капитального объекта (площадь, этажность, назначение и санитарными, пожарными, техническими параметрами) с отступом от границы нашего земельного участка в размере 1,0м.</p> <p>3. После устранения вышеперечисленных замечаний мы готовы продолжать обсуждение по данному вопросу.</p>	<p>Иванова Елена Александровна, Даценко Полина Александровна ул. Северная, д. 42, г. Краснодар</p>	<p>Правообладатель земельного участка с кадастровым номером 23:43:0405037:478 обратился в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар (далее – Комиссия) с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0405037:478 площадью 405 кв. м по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, территория ТЭЦ жилой массив, улица Северная, земельный участок 44А, определив отступ от границы земельного участка с восточной стороны - 1,0 м, отступ от границы земельного участка с юго-восточной стороны - 1,0 м, отступ от границы земельного участка с южной стороны - 1,0 м, отступ от границы земельного участка с юго-западной стороны - 1,0 м.</p> <p>В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утверждённым решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4 (далее – единый документ), земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0405037:478 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), в которой общими</p>

		<p>предельными параметрами разрешённого строительства, действующими в территориальной зоне в части размеров отступов от границ земельного участка для видов разрешённого использования, предусматривающих размещение объектов капитального строительства, определено 3 м от границ земельного участка с каждой из сторон.</p> <p>В указанной территориальной зоне установлены минимальные размеры земельного участка для вида разрешённого использования «Индивидуальное жилищное строительство» - 600 кв.м.</p> <p>Согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которые неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Поскольку площадь земельного участка, принадлежащего заявителю на праве собственности составляет 405 кв.м., основанием для обращения с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, согласно статье 40 ГрК РФ являлось то, что земельный участок имеет площадь меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.</p> <p>Кроме того, земельный участок обладает неблагоприятной конфигурацией для застройки в части ширины.</p> <p>Относительно замечаний, касающихся соблюдения противопожарных норм сообщаем, что согласно Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384) объектом технического регулирования являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также осуществляемые на всех этапах их жизненного цикла процессы инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капи-</p>
--	--	---

		<p>тального ремонта, монтажа, наладки, эксплуатации (включая текущий ремонт), сноса (далее также - здания, сооружения, процессы, осуществляемые на всех этапах их жизненного цикла).</p> <p>В соответствии со статьёй 6 Федерального закона № 384 пожарная безопасность зданий и сооружений обеспечивается в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – Федеральный закон № 123).</p> <p>Статьёй 6 Федерального закона № 123 установлено, что пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной при выполнении в полном объёме требований пожарной безопасности, установленных Федеральным законом № 123.</p> <p>Заявителем в материалы дела представлено заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства подготовленном ООО «Линии города» от 26.11.2025 (далее – заключение ООО «Линии города»)</p> <p>Согласно заключению ООО «Линии города» проектируемый объект капитального строительства после возведения и до начала эксплуатации, необходимо оборудовать автоматическими средствами пожаротушения и устройством кранов для внутриквартирного пожаротушения; стены планируемого объекта капитального строительства, обращенные к объектам защиты, расположенными на соседних земельных участках планируются противопожарными стенами 1-го типа.</p> <p>В соответствии с пунктом 4.11 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям для противопожарных стен 1-го типа.</p>
--	--	---

			<p>Доступ пожарных машин к смежным объектам капитального строительства не ограничивается, требуемые подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Северной в жилом массиве ТЭЦ.</p> <p>Относительно замечаний, касающихся соблюдения санитарных норм, сообщаем, что согласно пунктам 165, 166 СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 2, расчет продолжительности инсоляции выполняется по инсоляционным графикам или по солнечным картам. Допускается прерывистость инсоляции, при которой один из периодов должен быть не менее 1 ч. При этом суммарная продолжительность нормируемой инсоляции должна увеличиваться на 0,5 ч соответственно для каждой зоны.</p> <p>В соответствии с заключением ООО «Линии города» планируемый к строительству объект капитального строительства не нарушает норм инсоляции жилого дома по адресу: ул. Северная, з/у 42, указанный объект инсолируется с западной и южной сторон.</p> <p>Таким образом, согласно заключению ООО «Линии города» при строительстве объектов капитального строительства с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования противопожарных и санитарных норм будут соблюдены.</p> <p>Относительно вопроса предоставления информации о технико-экономических показателях (площадь, этажность, назначение) планируемого к размещению объекта капитального строительства.</p> <p>Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 08.09.2023 № 4245 утвержден административный регламент предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» (далее – Регламент).</p> <p>Согласно пункту 24 подраздела II.XI раздела II Регламента исчерпывающий перечень документов, необходимых в соответствии с законодательными и иными нормативными правовыми актами для предоставления муниципальной услуги, приведён в Приложе-</p>
--	--	--	---

			<p>нии № 3 к Регламенту.</p> <p>В соответствии с подпунктом 5 графы 5 пункта 1 Приложения № 3 к Регламенту, заявителем для получения муниципальной услуги заявителю, в частности необходимо представить обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров, содержащее пояснительную записку с описанием в ней характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров, и графическое описание с обозначением мест размещения: объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, подъездов и подходов к объекту, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров, границ зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>При этом ни ГрК РФ, ни Регламентом предоставленные сведения о планируемом строительстве объекта капитального строительства (площадь, этажность, назначение) на земельном участке, в отношении которого испрашивается отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не предусмотрено.</p> <p>Кроме того, сообщаем, что согласно законодательству Российской Федерации технико-экономические показатели объекта капитального строительства – это все параметры, которые нужны для проработки оптимальных, конструктивных и архитектурных решений.</p> <p>Перечень технико-экономических показателей для конкретного объекта капитального строительства зависит от планируемого к возведению на земельном участке объекта. При этом данный объект капитального строительства, исходя из принципов земельного и градостроительного законодательства, зависит от целевого назначения земельного участка.</p> <p>Технико-экономические показатели входят в состав разделов проектной документации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».</p> <p>Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не ставится в зависимость от вида разрешённого использования земельного участка и связано, исходя из части 1 статьи 40 ГрК РФ, с неблагоприятными характеристиками земельного участка, препятствующими его рациональному использованию.</p>
--	--	--	--

			<p>Таким образом, при рассмотрении вопроса предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства основным фактором, влияющим на рассмотрение вопроса возможности такого предоставления, является характеристика земельного участка, препятствующая его рациональному использованию, а не технико-экономические показатели планируемого к строительству объекта капитального строительства.</p> <p>Кроме того сообщаем, что согласно пункту 9 статьи 1 ГрК РФ градостроительный регламент это в числе прочего предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Согласно пункту 3 части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.</p> <p>Указанные параметры, содержатся в едином документе, в том числе для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), в границах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 23:43:0405037:478.</p> <p>В территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) для вида разрешённого использования земельного участка «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» в качестве предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены, в том числе, предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3, максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 20 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50% (процент застройки подземной части не регламентируется).</p> <p>При этом правообладатель земельного участка с кадастровым номером 23:43:0405037:478 обратился в Комиссию за предоставлением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части отступа от границы земельного участка с</p>
--	--	--	--

			<p>восточной стороны - 1,0 м, отступа от границы земельного участка с юго-восточной стороны - 1,0 м, отступа от границы земельного участка с южной стороны - 1,0 м, отступа от границы земельного участка с юго-западной стороны - 1,0 м.</p> <p>Таким образом, правообладатель земельного участка с кадастровым номером 23:43:0405037:478 вправе реализовать право на строительство объекта капитального строительства на данном земельном участке в параметрах, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).</p> <p>Одновременно сообщаем, что осуществление строительства и иных видов работ, связанных с возведением объекта капитального строительства в границах земельного участка, а также соблюдение законодательства при осуществлении таких работ является обязанностью правообладателя земельного участка. Оценка возможности осуществления строительных работ, как и соблюдение требований законодательства при их осуществлении выходит за пределы полномочий органа местного самоуправления при предоставлении муниципальной услуги.</p> <p>Учитывая изложенное, принятие замечаний является нецелесообразным.</p>
--	--	--	---

9.

№	Замечания и предложения	Иные участники общественных обсуждений	Аргументированные рекомендации организатора о целесообразности или нецелесообразности учёта внесённых участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1	2	3	4
1	Не поступали	---	---

10. Выводы по результатам общественных обсуждений: Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар принято решение рекомендовать главе муниципального образования город Краснодар предоста-

вить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0405037:478 по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, территория ТЭЦ жилой массив, улица Северная, земельный участок 44А.

Заместитель председателя  
комиссии по землепользованию  
и застройке муниципального образования  
город Краснодар

В.А.Домрин

Секретарь комиссии

О.С.Шамова