

Утверждено:
Заместитель председателя
комиссии, начальник управления
архитектуры и
градостроительства
администрации муниципального
образования Павловский район

О.Н. Малицына

19 июня 2026 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах проведения публичных слушаний

В соответствии с решением Совета муниципального образования Павловский район Краснодарского края от 22 апреля 2021 г. № 10/71 "Об утверждении Положения о публичных слушаний или общественных обсуждениях по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Павловский район" 16 июня 2026 г. в 14:30 часов в здании администрации муниципального образования Павловский район, расположенном в станице Павловской, по улице Пушкина, 260, проведено заседание комиссии по вопросу публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:24:0204233:608, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Гладкова, земельный участок 9, запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка: «магазины».

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола от 16 июня 2026 г.

Инициатор проведения публичных слушаний: администрация муниципального образования Павловский район.

Уполномоченный орган: комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений муниципального образования Павловский район.

На заседании комиссии присутствовало 11 человек.

Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:24:0204233:608, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Гладкова, земельный участок 9: «магазины».

Публичные слушания назначены постановлением администрации муниципального образования Павловский район от 27 мая 2026 г. № 730 "О назначении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:24:0204233:608".

Информация о проведении публичных слушаний опубликована в выпуске газеты «Единство» от 29 мая 2026 г. № 22(15296).

Правообладателям земельного участка, имеющего общие границы с земельным участком, и правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, имеющего общие границы с земельным участком, направлены извещения 22 мая 2026 г.

Экспозиция Проекта и заключения о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка проведена с 29 мая 2026 г. по 16 июня 2026 г. в помещении управления архитектуры и градостроительства АМО Павловский район.

Информация о Проекте размещена на сайте: www.pavl23.ru, в разделе «публичные слушания».

Предложений по рассматриваемому проекту не поступало.

В настоящее время вид разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Земельный участок планируется использовать для эксплуатации жилого дома с нежилыми помещениями (кафе на вынос «Суши экспресс») (Объект капитального строительства с кадастровым номером 23:24:0204233:89 с помещениями (кадастровые номера 23:24:0204233:187, 23:24:0204233:188, 23:24:0204233:189)).

Рассматриваемый объект построен без разрешительной документации: разрешения на строительство, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства. Право собственности на рассматриваемый объект зарегистрировано на основании договора купли-продажи земельного участка с расположенным на нем жилым домом от 29.11.2010 г. и решения Павловского районного суда Краснодарского края №2-89/2013 от 15.01.2013 г.

Рассматриваемый земельный участок образовался путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности с кадастровыми номерами 23:24:0204233:9 и 23:24:0204233:39. Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:24:02904233:9, расположенном по адресу: станица Павловская, улица Гладкова, 9 (исходный земельный участок) - «жилые единицы в зданиях смешанного использования на верхних этажах над помещениями, где разрешены занятия бизнесом, парикмахерская, кафе, магазины (кроме объектов по оказанию ритуальных услуг и продаже ритуальных принадлежностей)». В целях перераспределения земельных участков по инициативе правообладателя вид разрешенного использования исходного земельного участка был изменен на «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно генеральному плану Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 16 ноября 2017 г. № 40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края» (в ред. от 21 марта 2024 г. № 64/371, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 23 мая 2024 г. № 66/399 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края» (в ред. от 19 марта 2026 г. № 13/62) (далее – правила землепользования и застройки Павловского сельского поселения), земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид использования земельных участков «магазины». Данный вид имеет следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.,

минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 1.5 м.

По мнению департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (исх. письмо от 11.06.2026 г. № 71-05.3-02-4503/26) принятие решения о предоставлении разрешения будет противоречить части 3 статьи 37 ГрК РФ, градостроительному регламенту территориальной зоны «Ж.1» правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения в части соблюдения минимальных отступов от границ земельных участков. При этом письмом от 16.06.2026 г. № 71-05.3-02-4593/26 указано об особенностях применения градостроительного регламента указанной зоны: в случае планируемой реконструкции объекта капитального строительства с кадастровым номером 23:24:0204233:89 для размещения магазина, минимальные отступы от границ земельного участка до объекта могут приниматься равными фактическому расстоянию.

Расстояние между рассматриваемым жилым домом с нежилыми помещениями до постройки, расположенной на смежном земельном участке, с южной стороны составляет 1,8 м, что не соответствует требованиям технических регламентов (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»). Представленные отчеты по определению безопасных пожарных разрывов (расстояний) между жилыми, общественными зданиями, сооружениями и по определению расчетных величин

индивидуального пожарного риска для объекта «Жилой дом с нежилыми помещениями», расположенному по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская, ул. Гладкова, д. 9», подготовленные ИП Борисов М.М. от 11.04.2026 г., имеют разночтения с техническим паспортом на жилой дом с магазином и парикмахерской, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская, ул. Гладкова, д. 9, составленный по состоянию на 30 апреля 2025 г. в части материалов стен.

Правообладатель земельного участка, расположенного по адресу: ст. Павловская, ул. Базарная, д. 291: с материалами ознакомлена, претензий не имею.

Правообладатель объекта капитального строительства, расположенного по адресу: ст. Павловская, ул. Гладкова, д. 11, не возражает о предоставлении условно разрешенного вида использования «магазины» рассматриваемому земельному участку.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка «магазины» не соответствует фактическому и запрашиваемому использованию помещения «кафе».

Кафе - предприятие (объект) питания, предоставляющее потребителю услуги по организации питания и досуга или без досуга, с предоставлением ограниченного, по сравнению с рестораном, ассортимента продукции и услуг, реализующее фирменные блюда, кондитерские и хлебобулочные изделия, алкогольные и безалкогольные напитки, покупные товары (Межгосударственный стандарт ГОСТ 30389-2013 "Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания Классификация и общие требования" (введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 22 ноября 2013 г. N 1676-ст)).

Согласно классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 2 ноября 2022 г. № 928/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)» здание ресторана (кафе, бара) входит в группу объектов общественного питания.

Предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка «магазины» приведет к нецелевому использованию земельного участка и нарушению земельного законодательства Российской Федерации.

Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений муниципального образования Павловский район, руководствуясь статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, путём открытого голосования **решила** рекомендовать главе муниципального образования Павловский район отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым

номером 23:24:0204233:608, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Гладкова, земельный участок 9, запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка: «магазины» ввиду несоответствия требованиям технических регламентов (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»), земельному и градостроительному законодательству Российской Федерации (проголосовали: за 9, воздержались: 0, против: 0).

Секретарь комиссии:



А.С. Буркина