



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ТИМАШЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТИМАШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 22.08.2025

№ 941

город Тимашевск

**Об отказе в предоставлении разрешения
на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального
строительства для земельного участка, расположенного
по адресу: г. Тимашевск, ул. Интернациональная, 50**

Руководствуясь статьями 5.1, 38, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Тимашевском городском поселении Тимашевского района, утвержденным решением Совета Тимашевского городского поселения Тимашевского района от 6 марта 2013 г. № 245 (с изменениями от 20 июня 2018 г. № 327, от 21 ноября 2018 г. № 346, от 28 августа 2019 г. № 391, от 26 февраля 2020 г. № 29, от 29 апреля 2021 г. № 80, от 15 декабря 2021 г. № 112, от 12 октября 2022 г. № 165, от 28 июня 2023 г. № 207), постановлением администрации Тимашевского городского поселения Тимашевского района от 25 июля 2025 г. № 801 «О проведении публичных слушаний по проекту постановления администрации Тимашевского городского поселения Тимашевского района о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка, расположенного по адресу: г. Тимашевск, ул. Интернациональная, 50», учитывая административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», утвержденный постановлением администрации Тимашевского городского поселения Тимашевского района от 25 февраля 2020 г. № 141 (с изменениями от 25 января 2024 г. № 49), заключение о результатах публичных слушаний от 6 августа 2025 г., рекомендации комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Тимашевского городского поселения Тимашевского района, п о с т а н о в л я ю:

1. Отказать Арушанян Маргаритте Лазаревне в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка площадью 372 кв.м с кадастровым номером 23:31:0313014:482, расположенного по адресу: г. Тимашевск, ул. Интернациональная, 50, – для строительства магазина, определив минимальный отступ от границы земельного участка с северной и западной стороны – 0 м.

Согласно абзацу пятому подпункта 2.10.2 пункта 2.10 административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» и рекомендации комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Тимашевского городского поселения Тимашевского района об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства являются основанием для отказа в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Тимашевского городского поселения Тимашевского района, утвержденными решением Совета Тимашевского городского поселения от 17 декабря 2013 г. № 302 (с изменениями от 25 сентября 2024 г. № 8), земельный участок по указанному адресу расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Градостроительным регламентом указанной территориальной зоны вид разрешенного использования «магазины» (код 4.4.) отнесен к условно разрешенным видам использования земельного участка и объектов капитального строительства, для которого установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные минимальная/максимальная площадь земельных участков – 150/3000 кв.м;

максимальная этажность зданий – 2 этажа;

максимальная высота зданий – 12 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60;

минимальный процент озеленения – 30;

минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должен быть не менее 1 м;

минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м.

Площадь рассматриваемого земельного участка соответствует установленным предельным размером, участок имеет сложную изломанную конфигурацию.

Конфигурация земельного участка площадью 372 кв. м с кадастровым номером 23:31:0313014:482, видом разрешенного использования «магазины» установлена 11 июля 2024 г. в следствие действий собственников земельного участка, одновременно являющихся собственниками смежного земельного участка площадью 400 кв.м. с кадастровым номером 23:31:0313014:483, видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 23:31:0313014:1.

Образование и изменения границ земельных участков должно осуществляться в соответствии с положениями земельного законодательства.

Требованиями статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а так же нарушать требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Земельный участок с кадастровым номером 23:31:0313014:482 образован в нарушение требований земельного законодательства.

В соответствии с положениями статьи 40 ГрК РФ правовые основания для обращения правообладателей земельных участков за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства возникают исключительно в случае, если конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки или если его размер меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что не позволяет осуществить строительство в соответствии с установленными разрешенными параметрами строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 40 ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технического регламентов.

Согласно пункту 4.13 таблицы 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям)» (далее СП 4.13130.2013), который обеспечивает соответствие требованиям к объемно-планировочным и конструктивным решениям по ограничению распространения пожара, установленным Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», минимальные противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями составляют 6 м.

Согласно представленному обоснованию, подготовленному НП СРО «СтройПроект» 2025 г., следует, что расстояние между проектируемым зданием магазина и соседним строением (гараж) расположенном на смежном земельном участке по ул. Интернациональной, 48, составляет менее 6 м. Материалы, подтверждающие возможность сокращения противопожарного расстояния, не представлены.

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.

Согласно представленному обоснованию приобъектная стоянка для обслуживания магазина не отображена.

3. Сектору информационных технологий администрации Тимашевского городского поселения Тимашевского района (Бардиж Е.А.) обнародовать настоящее постановление путём официального опубликования на официальном сайте Тимашевского городского поселения Тимашевского района Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» городтимашевск.рф.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

5. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Тимашевского городского
поселения Тимашевского
муниципального района
Краснодарского края

Н.Н. Панин
