

6 ноября 2025 года

г.Крымск

общественные обсуждения по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ремонт автомобилей» [4.9.1.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101271:807, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, город Крымск, улица Маршала Жукова, № 5 Г.

**Дата и время проведения:** с 28 октября по 6 ноября 2025 года.

начало в 08.00 часов.

окончание в 16.00 часов.

Организатором общественных обсуждений является управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

**Присутствовали:**

**Председатель комиссии:**

Ситников Станислав Иванович – заместитель главы муниципального образования Крымский район.

**Заместитель председателя комиссии:**

Маклецова Анастасия Александровна – исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

**Члены комиссии:**

Минаева Татьяна Владимировна – начальник юридического отдела администрации муниципального образования Крымский район;

Алябьев Сергей Анатольевич – начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования Крымский район;

Смирнова Марина Евгеньевна – главный специалист отдела информационной системы обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

Кворум имеется.

**Заявитель:** Ачмиз А.Р.

**Выступил:** Ситников С. И. – заместитель главы муниципального образования Крымский район, председатель комиссии:

«В комиссию от Ачмиза А.Р. поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Ремонт автомобилей» [4.9.1.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101271:807, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, город Крымск, улица Маршала Жукова, № 5 Г.

Информация о проведении общественных обсуждений была опубликована в газете «Призыв» от 21.10.2025 г. № 80 (13623).

Заявителем представлены следующие документы:

- заявление;
- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- сведения, выданные из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- заключением о возможности использования земельного участка и/или объекта капитального строительства в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования.



Уведомление соседних землепользователей осуществлено в надлежащей форме, использованы дополнительные средства уведомления, в связи с чем у участников общественных обсуждений имелись все возможности выразить свое мнение по вопросу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. В ходе подготовки к проведению общественных обсуждений заявок на выступление не поступало».

**Выступил:** Маклецова А. А. – исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район, заместитель председателя комиссии:

«В комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Крымский район поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101271:807, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, город Крымск, улица Маршала Жукова, № 5 Г, площадь земельного участка составляет 2317 кв.м.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Крымского городского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне П-2 - зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности, градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования «Ремонт автомобилей» [4.9.1.4] отнесен к условно разрешенным видам разрешенного использования:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/5000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м.

На основании письма от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 05.11.2025 № 71-05,3-02-9116/25 (далее – департамент).

«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.

Согласно Правилам землепользования и застройки Крымского городского поселения Крымского района, утвержденным решением Совета Крымского городского поселения Крымского района от 10 ноября 2011 г. № 144 (в редакции от 12 марта 2025 г., далее – правила землепользования и застройки), указанный земельный участок расположен в зоне размещения производственных объектов IV-V класса опасности «П-2», градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования – «ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) отнесен к условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, для которого установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/5000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;

максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 10 м;

минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80;

расстояние от общественных зданий до красной линии улиц – 5 м.

В соответствии с заключением о возможности использования земельного участка и/или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно



разрешенным видом использования, подготовленным ООО ЗКЦ «Моя Земля» (далее – градостроительное заключение), на земельном участке планируется строительство:

автомойки этажностью – 1, площадью застройки – 218,4 кв. м, максимальной высотой – 5 м, расположенной на расстоянии 1 м от границы со смежным земельным участком с кадастровым номером 23:45:0101272:806 в охранной зоне ВЛ-6 КВ фидер К-13 от РП-1 (реестровый номер 23:45-6.291);

здания мастерской по ремонту автомобилей этажностью – 1, площадью застройки – 185 кв. м, максимальной высотой – 5 м, расположенной на расстоянии 2,4 м от границы со смежным земельным участком с кадастровым номером 23:45:0101272:806 в охранных зонах:

ВЛ-6 КВ фидер К-13 от РП-1 (реестровый номер 23:45-6.291);

ВЛ-6 КВ фидер К-2 от подстанции «Крымская» по ул. Привокзальная, 5 ул. Фрунзе, ул. Дзержинского, ул. Адагумская, ул. Переясловская, ул. Ленина, до ТП-245 с отпайками на КПП-717 (реестровый номер 23:45-6.69);

ВЛ-6 кВ от границы ОГК ГТ-ТЭЦ до прямка на насосную станцию (реестровый номер 23:45-6.790).

Таким образом, место размещения строения автомойки и здания по ремонту автомобилей не соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны «П-2» в части минимальных отступов от границ земельного участка.

Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 (далее – Постановление № 160).

Согласно ограничениям, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости, в соответствии пунктом 8 Постановления № 160 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 9 Постановления № 160 в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт запрещается размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередач).

При этом из определения «стоянка автомобилей (паркинг)», предусмотренного пунктом 3.1.27 СП 113.13330.2023, следует, что к стоянкам относятся, в том числе открытые площадки, предназначенные для хранения (стоянки) легковых автомобилей, что по своему функциональному назначению не противоречит понятию «парковка (парковочное место)», предусмотренному пунктом 21 статьи 1 ГрК РФ, предназначенному для организованной стоянки транспортных средств на платной либо бесплатной основе.

По мнению департамента, пункт 9 Постановления № 160 содержит императивную норму, запрещающую размещать стоянки автомобилей в охранных зонах соответствующих объектов электросетевого хозяйства.

Согласно градостроительному заключению, парковочная площадка на 17 машиномест расположена в охранных зонах вышеуказанных объектов электросетевого хозяйства.



В соответствии с подпунктом «д» пункта 11 Постановления № 160 в пределах охранной зоны без соблюдения условий осуществления соответствующих видов деятельности, предусмотренных решением о согласовании такой охранной зоны, юридическим и физическим лицам запрещаются земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине 0,45 м).

Документы, материалы и сведения, подтверждающее соблюдение требований пункта, 8, подпунктов «б» пункта 9 и подпункта «д» пункта 11 Постановления № 160, на момент проведения общественных обсуждений не представлены.

С учетом изложенного, по мнению департамента, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) земельного участка площадью 2317 кв.м с кадастровым номером 23:45:0101271:807, будет противоречить части 3 статьи 37 ГрК РФ, градостроительному регламенту территориальной зоны «П-2» правил землепользования и застройки, нормативным требованиям, предусмотренным пунктами 8, 9 и 11 Постановления № 160.»

С учетом вышеизложенного, предлагаю возможным рекомендовать временно исполняющему полномочия главы муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого земельного участка.

Отсутствие замечаний и предложений участников, надлежаще уведомленных об общественных обсуждениях, не является препятствием для рассмотрения вопроса о намерениях Ачмиза А.Р. получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Предлагаю общественные обсуждения по данному вопросу считать состоявшимися». В результате обсуждения проекта принято решение:

1. Отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

2. Рекомендовать временно исполняющему полномочия главы муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

3. Опубликовать заключение о результатах общественных обсуждений на официальном сайте администрации муниципального образования Крымский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Председатель комиссии**

  
С.И. Ситников

**Заместитель председателя комиссии**

  
А.А. Маклецова