

21 октября 2025 года

г.Крымск

общественные обсуждения по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Автомобильные мойки» [4.9.1.3] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101252:648, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, город Крымск, улица Маршала Жукова, дом 53/2.

Дата и время проведения: с 14 по 21 октября 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.

Секретарь комиссии:

Говтвян Марина Евгеньевна – главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

Члены комиссии:

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

Храмова Ирина Алековна – исполняющий обязанности начальника управления имущественных отношений администрации муниципального образования Крымский район.

Кворум имеется.

Заявитель: Шаулов А.Г.

Выступил: М.Е.Говтвян – секретарь комиссии:

«В комиссию от Шаулова А.Г. поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Автомобильные мойки» [4.9.1.3] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101252:648, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, город Крымск, улица Маршала Жукова, дом 53/2.

Информация о проведении общественных обсуждений была опубликована в газете «Призыв» от 15.07.2025 г. № 52 (13595).

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, главного архитектора района, 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 23:45:0101252:648, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, город Крымск, улица Маршала Жукова, дом 53/2 площадь земельного участка составляет 1000 кв.м.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Крымского городского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне П-3 - зона размещения производственных объектов I-III класса опасности, градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования «Автомобильные мойки» [4.9.1.3] 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 17.10.2025 № 71-05,3-02-8529/25 (далее – департамент).

«В соответствии с частью 3 статьи 37 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. № 577), земельный участок расположен в зоне размещения производственных объектов I-III класса опасности «П-3» градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования «автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) 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 – 375 кв. м, максимальной высотой – 6 м.

Согласно графической части градостроительного заключения автомойка расположена на расстоянии 1,18 м от южной границы земельного участка, 0,96 м от восточной стороны земельного участка, 1 м от границы земельного участка со стороны ул. М. Жукова.

Таким образом, место размещения строения автомойки не соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны «П-3» в части минимальных отступов от границ земельного участка.

Согласно градостроительному заключению, здание автомобильной мойки имеет следующие характеристики: степень огнестойкости – V, класс функциональной пожарной опасности: производственные здания, сооружения и т.д. – Ф5.1.

В градостроительном заключении (таблица № 3) сделан вывод о соблюдении требований Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее также – Закон № 123-ФЗ), в том числе в части противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями, со ссылкой на пункт 4.3, таблицу 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288 (далее – СП 4.13130.2013), а именно: «Согласно СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются».

Согласно пункту 4.3, таблице 1 СП 4.13130.2013 минимальные противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями составляют 6 м.

Из представленных документов следует, что расстояние между проектируемым строением автомойки и зданием хозблока (лит. Г1), расположенным на смежном земельном участке по ул. М. Жукова, 53 в г. Крымске, степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности которого не известны, не превышает 3 м.

Градостроительное заключение и иные документы не содержат информации о соблюдении требований Закона № 123-ФЗ, СП 4.13130.2013 в части противопожарных расстояний между вышеуказанными объектами защиты.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты и градостроительному заключению строение автомойки частично и парковочная площадка на 6 машино-мест полностью (в границах земельного участка с кадастровым номером 23:45:0101252:568), расположены в границах охранной зоны ВЛ-6 кВ фидер ПР-1 от подстанции «Пролетарская» до ТП-264.

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).

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.

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 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 «автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 23:45:0101252:648 будет противоречить части 3 статьи 37 ГрК РФ, градостроительному регламенту территориальной зоны «П-3» правил землепользования и застройки, нормативным требованиям, предусмотренным пунктом 4.3, таблицей 1 СП 4.13130.2013, пунктами 9 и 11 Постановления № 160.»

С учетом вышеизложенного, предлагаю возможным рекомендовать исполняющему обязанности 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 Шаулова А.Г. 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 исполняющему обязанности 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».

Заместитель председателя комиссии

А.А.Маклецова

Секретарь комиссии

М.Е.Говтвян