

Приложение

к заявлению о предоставлении разрешения на
условно разрешенный вид использования
земельного участка с кадастровым номером
90:12:170102:3301

ОБОСНОВАНИЕ предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, с кадастровым номером 90:12:170102:3301, расположенного по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Трудовское, село Трудовое

Пояснительная записка

Настоящее обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 90:12:170102:3301, площадью 9194 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Трудовское, село Трудовое (далее - Участок) разработано с целью обоснования планируемого использования земельного участка и выполнено на основании статьи 39 Градостроительного кодекса РФ, статьи 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым (далее – ПЗЗ), с учетом действующих нормативных правовых актов, инструкций, сводов правил и стандартов в области разработки градостроительной и проектной документации.

Исходная градостроительная документация:

- Генеральный план муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым.

Местоположение и основные характеристики Участка:

Месторасположение: Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Трудовское, село Трудовое,

Площадь 9194 кв.м.

В настоящее время имеет вид разрешенного использования: деловое управление.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Кадастровый номер 90:12:170102:3301.

Участок расположен в восточной части с. Трудовое и ограничен землями муниципального образования.

Участок имеет вытянутую форму, спокойный рельеф без резких перепадов.

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории образуемого земельного участка 90:07:150401:3У1 сведения о зарегистрированных охранных зонах, санитарно-защитных зонах, зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитных зонах объектов культурного наследия, водоохранных зонах, зонах затопления, подтопления, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зонах охраняемых объектов, приаэродромной территории, иных зонах, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации отсутствуют.

Сведения о зарегистрированных особо охраняемых природных территориях отсутствуют.

Материалы, обосновывающие необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Сведения о градостроительном зонировании.

Согласно генеральному плану Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым и правилам землепользования и застройки Трудовского сельского поселения, утвержденных решениями 85 и 93 сессиями 1 созыва Симферопольским районным советом Республики Крым от 06.12.2018 и от 26.06.2019, земельный участок расположен в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения (ОД1) - Многофункциональные зоны предназначены для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, образования, культуры и здравоохранения, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков и устройства санитарно-защитных разрывов шириной не менее 50 м.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.



Рис.1 Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ.

Виды разрешенного использования земельного участка: «Склад (код 6.9)», «Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)», «Обеспечение дорожного отдыха (код

4.9.1.2)», «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)» являются одним из условных видов разрешенного использования в данной территориальной зоне.

Предельные размеры земельных участков установлены следующие:

- для вида разрешенного использования «Склад (код 6.9)»:

минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;

максимальные размеры земельных участков – 1 га.

- для вида разрешенного использования «Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)»:

минимальные размеры земельных участков: для АЗС минимальный размер: на 2 колонки – 0,1 га;

на 5 колонок – 0,2 га;

максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.

- для вида разрешенного использования «Обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2)»:

минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;

максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.

- для вида разрешенного использования «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)»:

минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;

максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.

- для вида разрешенного использования «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)»:

минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;

максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.

Согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412:

- вид разрешенного использования «Склад (код 6.9)» предназначен для размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов;

- вид разрешенного использования «Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)» предназначен для размещения автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса;

- вид разрешенного использования «Обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2)» предназначен для размещения зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса;

- вид разрешенного использования «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)» предназначен для размещения автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли;

- вид разрешенного использования «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)» предназначен для размещения мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка

Данная часть местоположения участка, в границах которого расположен земельный участок составляет единое целое, объекты проектирования не являются производственными, использование сырья, возобновляемые источники энергии, вторичных энергоресурсов, отходов производства не предусматривается.

Для обращения за разрешением на условно разрешенные виды использования земельного участка имеются следующие факторы:

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения парковочных мест для граждан и других требуемых сооружений.
2. Участок имеет возможность инженерного обеспечения.
3. При размещении объектов строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а требований по обеспечению маломобильных групп населения.
4. На территории села отсутствуют заправки транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха, автомобильные мойки, ремонт автомобилей.
5. При реализации данных видов будут созданы дополнительные рабочие места, на которые планируется привлекать жителей села Трудовое и близлежащих населенных пунктов.
6. Размещение предусмотренных объектов позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей села.
7. Перечисленные условно разрешенные виды использования земельного участка не причиняют вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушают права жителей села.

Вывод: Исходя из вышеизложенного, разрешение на условно разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером: 90:12:170102:3301 может быть предоставлен с видами: «Склад (код 6.9)», «Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)», «Обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2)», «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)» на основании соблюдения требований градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, представленных в Правилах землепользования и застройки муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым.

