

Информация о планируемом использовании земельного участка:

(Указать наименование и назначение планируемого к возведению либо к использованию существующего объекта капитального строительства)

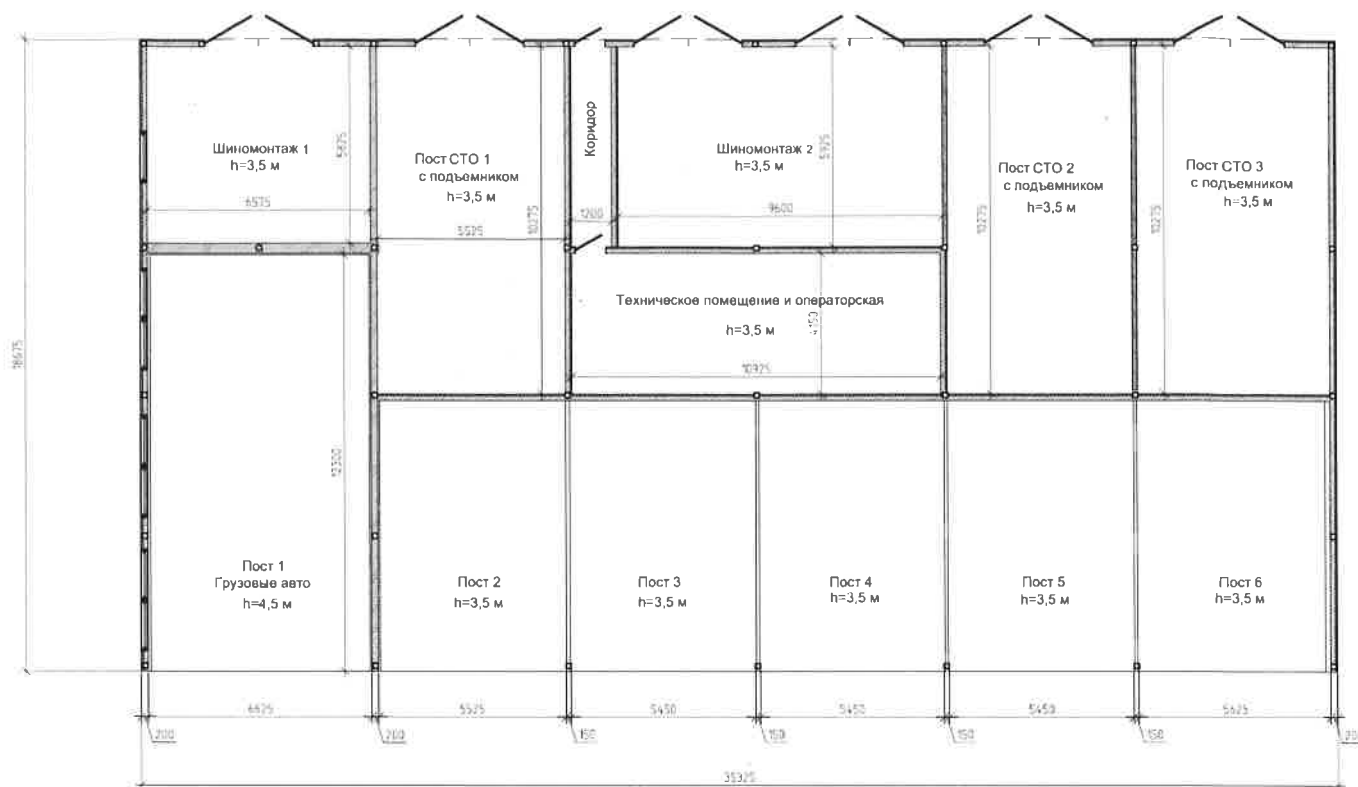
Характеристика планируемых объектов капитального строительства:

Наименование объекта	Номер объекта на схеме	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь здания, кв.м	Расчетная площадь здания*, кв.м	Площадь коммерческих помещений	Количество коммерческих помещений	Количество постов мойки	Количество технологических постов для СТО
Планируемый к размещению									
Автомойка и СТО	1	1	660	660	-	-	-	6 (в том числе 1 для грузовых авто)	3
Офисное здание (бытовое обслуживание населения)	2	2	434	868	582	582	14	-	-

Примечания:
 * - в соответствии с РНГП Республики Крым: Расчетная площадь общественного здания (за исключением комплекса апартаментов, апарт-отеля и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты) – сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, в том числе за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства.

План размещаемой автомойки и СТО

Автомойка и СТО
(площадь застройки 660 м²)

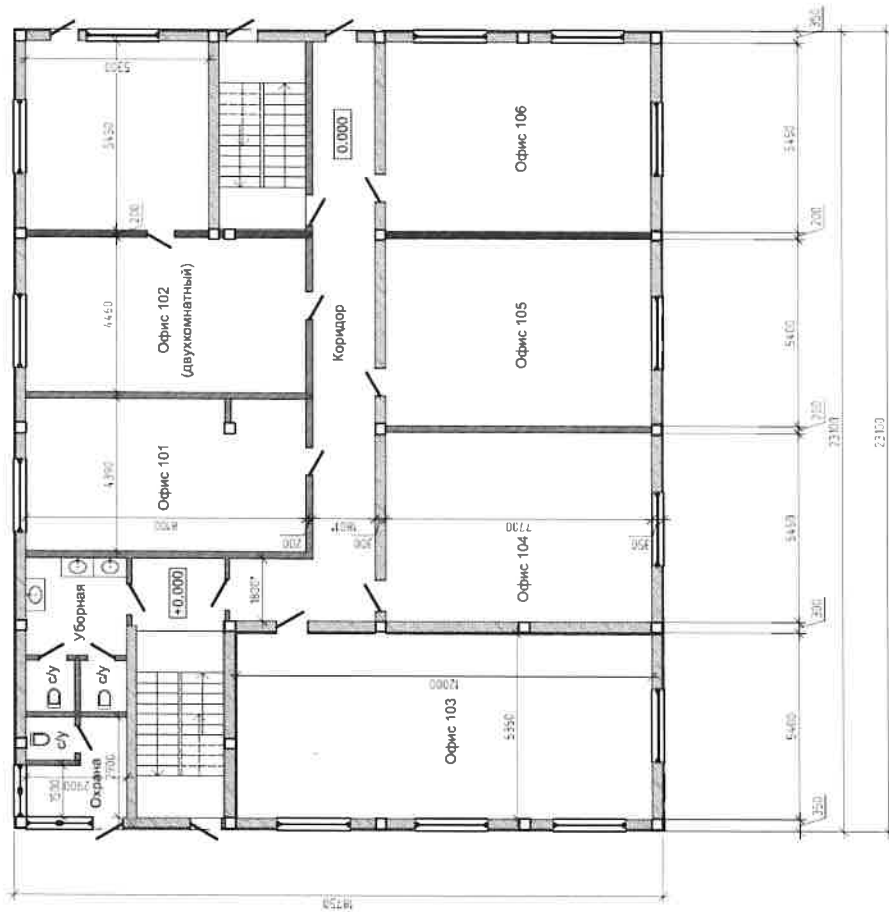


Экспликация помещений автомойки и СТО

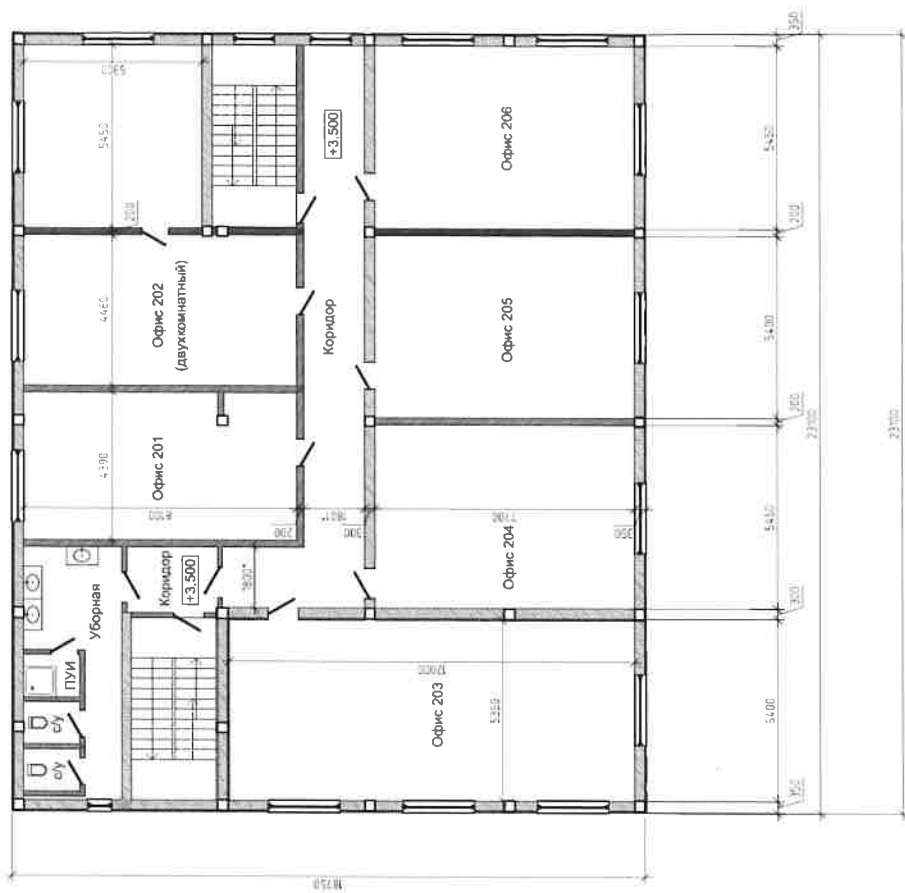
Наименование помещения в составе объекта	Площадь помещения в составе объекта, кв.м
Пост 1 Грузовые авто (автомойка)	81
Пост 2 (автомойка)	44
Пост 3 (автомойка)	44
Пост 4 (автомойка)	44
Пост 5 (автомойка)	44
Пост 6 (автомойка)	45
Шиномонтаж 1	38
Пост СТО 1 с подъемником	57
Пост СТО 2 с подъемником	56
Пост СТО 3 с подъемником	56
Коридор	7
Техническое помещение и операторская	45
Шиномонтаж 2	57

План размещаемого офисного здания
(бытовое обслуживание населения)

План 1 этажа



План 2 этажа



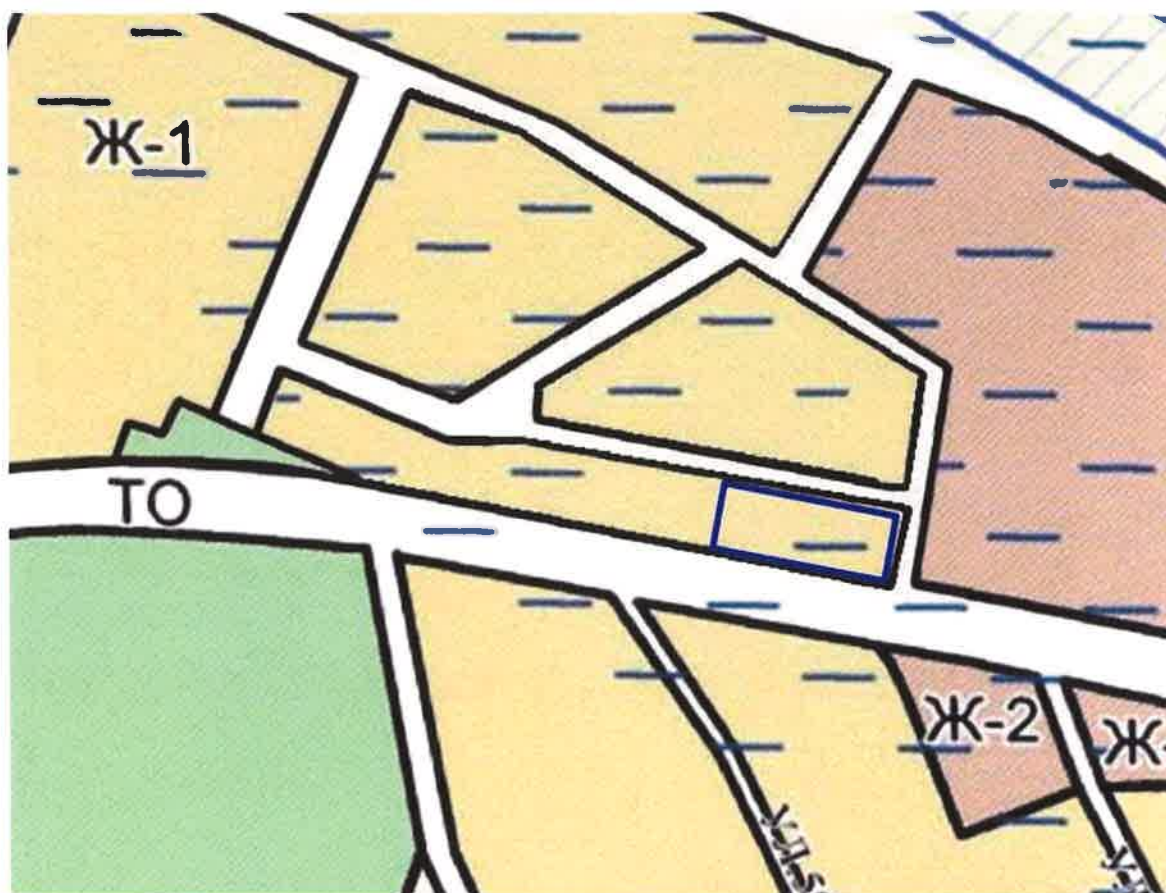
Экспликация помещений офисного здания

Наименование помещения в составе объекта	Площадь помещения в составе объекта, кв.м
1 этаж	
Офис 101	36
Офис 102 (двухкомнатный)	65
Офис 103	64
Офис 104	43
Офис 105	42
Офис 106	41
Коридор	34
Коридор	5
Лестничная клетка	13
Лестничная клетка	13
Уборная	13
Помещение охраны (с уборной)	8
2 этаж	
Офис 201	36
Офис 202 (двухкомнатный)	65
Офис 203	64
Офис 204	43
Офис 205	42
Офис 206	41
Коридор	34
Коридор	5
Лестничная клетка	13
Лестничная клетка	13
Уборная	22

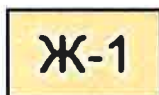
Информация об обеспеченности объекта инфраструктурой:

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым Мазанское сельское поселение Симферопольского района отнесено к Зоне Б – зоне умеренной (незначительной) урбанизации территории.

Установленные нормативы РНГП для общественно-деловой застройки типа «Специализированная (за исключением гостиниц, комплексов апартаментов, апарт-



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)



Границы земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771

Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ Мазанского сельского поселения с отображением границ земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771

Земельному участку с кадастровым номером 90:12:080101:771 установлены следующие виды разрешенного использования: Бытовое обслуживание (код – 3.3), магазины (код – 4.4), объекты дорожного сервиса (код – 4.9.1).

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:080101:771 планируется размещение объектов дорожного сервиса (автомойка, СТО), объекта бытового обслуживания населения (офисное здание).

В соответствии с градостроительными регламентами ПЗЗ Мазанского сельского поселения вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса (код – 4.9.1)» для земельных участков, расположенных на территории Мазанского сельского поселения Симферопольского района, не устанавливается.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (в редакции Приказа Росреестра от 24.12.2024 № П/0426/24) содержание вида разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса (код – 4.9.1)» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4.

Градостроительными регламентами ПЗЗ Мазанского сельского поселения в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) виды разрешенного использования «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)» предусмотрены как условно разрешенные.

С целью строительства объектов дорожного сервиса (автомойка, СТО), объекта бытового обслуживания населения (офисное здание) на земельном участке с кадастровым номером 90:12:080101:771 требуется установить условно разрешенные виды «Бытовое обслуживание (код – 3.3)», «Магазины (код – 4.4)», «Обеспечение дорожного отдыха (код – 4.9.1.2)», «Автомобильные мойки (код – 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код – 4.9.1.4)».

В отношении территории, включающей земельный участок с кадастровым номером 90:12:080101:771, выполнена топографическая съемка, согласно которой в границах земельного участка расположены объекты инженерной инфраструктуры, накладывающие ограничения на его развитие:

- линейно-кабельное сооружение связи;
- кабельные линии электропередач напряжением 0,4 кВ (1 кабель).

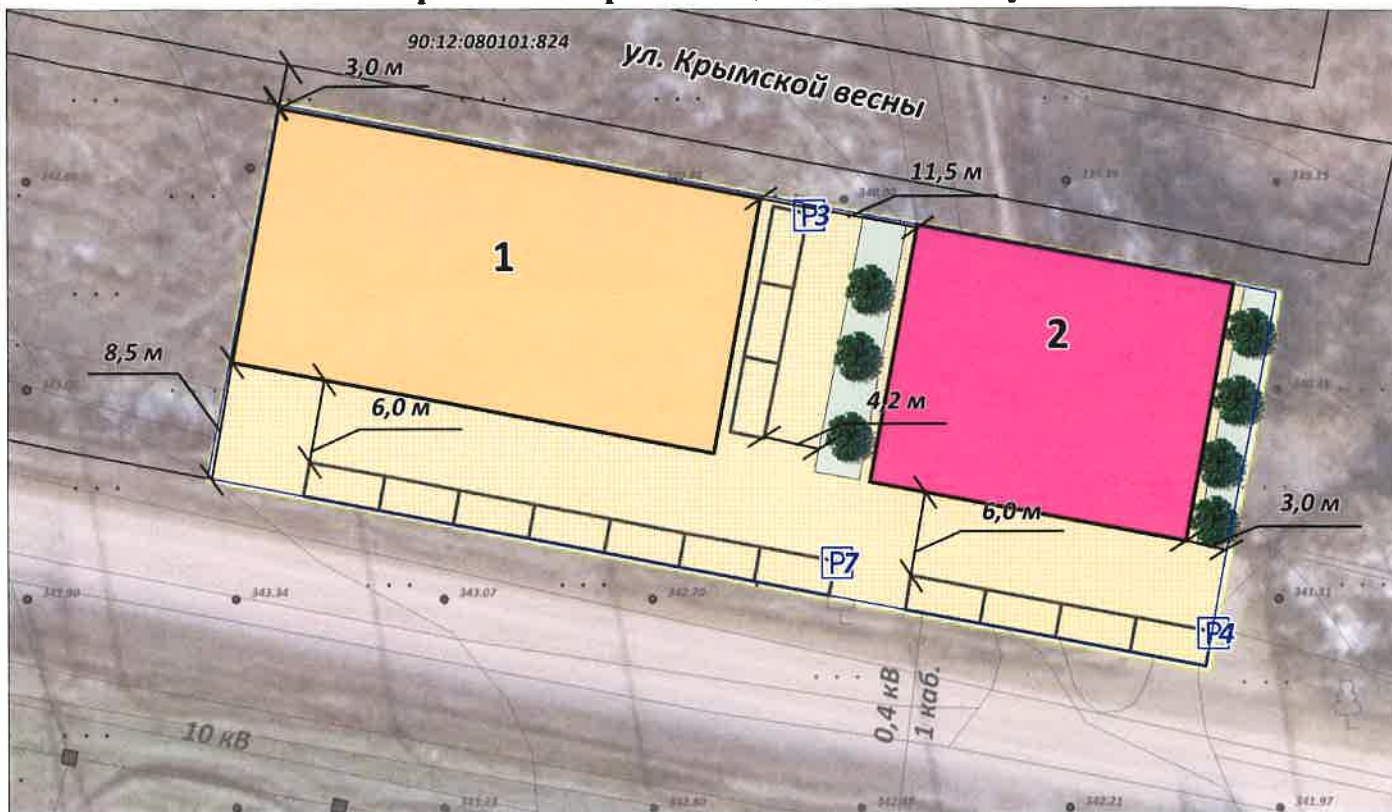
В соответствии с пунктом 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

Градостроительные ограничения – ряд требований, ограничивающих градостроительную деятельность в конкретном территориальном образовании. Основу градостроительных ограничений составляют:

- зоны с особыми условиями использования территорий (охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации);
- иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством.

Объекты инженерной инфраструктуры, накладывающие ограничения развитие земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771, отображены на Рисунке 2.

Схема планировочной организации земельного участка



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ



Автомойка и СТО



Офисное здание

ТЕРРИТОРИИ



Озелененные территории



Площадки, дорожки, тротуары
с твердым покрытием

ГРАНИЦЫ



:824 Границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН



Границы земельного участка с кадастровым номером
90:12:080101:771

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ



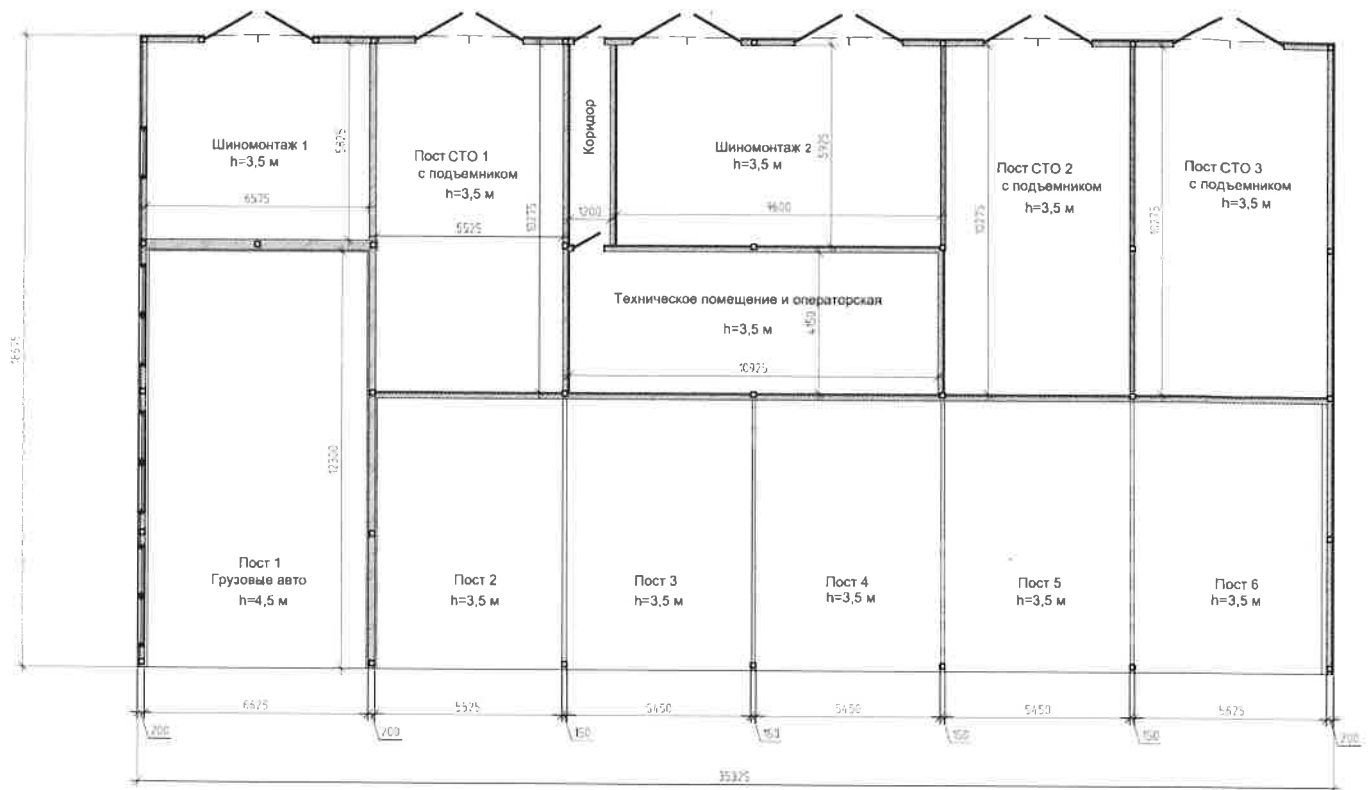
Плоскостная стоянка автомобилей
открытого хранения, вместимость м/м

Наименование объекта	Номер объекта на схеме	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь здания, кв.м	Расчетная площадь здания*, кв.м	Площадь коммерческих помещений	Количество коммерческих помещений	Количество постов мойки	Количество технологических постов для СТО
Планируемый к размещению									
Автомойка и СТО	1	1	660	660	-	-	-	6 (в том числе 1 для грузовых авто)	3
Офисное здание (бытовое обслуживание населения)	2	2	434	868	582	582	14	-	-

Примечания:
 * - в соответствии с РНГП Республики Крым: Расчетная площадь общественного здания (за исключением комплекса апартаментов, апарт-отеля и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты) – сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, в том числе за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства.

План размещаемой автомойки и СТО

Автомойка и СТО
(площадь застройки 660 м²)



Экспликация помещений автомойки и СТО

Наименование помещения в составе объекта	Площадь помещения в составе объекта, кв.м
Пост 1 Грузовые авто (автомойка)	81
Пост 2 (автомойка)	44
Пост 3 (автомойка)	44
Пост 4 (автомойка)	44
Пост 5 (автомойка)	44
Пост 6 (автомойка)	45
Шиномонтаж 1	38
Пост СТО 1 с подъемником	57
Пост СТО 2 с подъемником	56
Пост СТО 3 с подъемником	56
Коридор	7
Техническое помещение и операторская	45
Шиномонтаж 2	57

Экспликация помещений офисного здания

Наименование помещения в составе объекта	Площадь помещения в составе объекта, кв.м
1 этаж	
Офис 101	36
Офис 102 (двухкомнатный)	65
Офис 103	64
Офис 104	43
Офис 105	42
Офис 106	41
Коридор	34
Коридор	5
Лестничная клетка	13
Лестничная клетка	13
Уборная	13
Помещение охраны (с уборной)	8
2 этаж	
Офис 201	36
Офис 202 (двухкомнатный)	65
Офис 203	64
Офис 204	43
Офис 205	42
Офис 206	41
Коридор	34
Коридор	5
Лестничная клетка	13
Лестничная клетка	13
Уборная	22

Информация об обеспеченности объекта инфраструктурой:

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым Мазанское сельское поселение Симферопольского района отнесено к Зоне Б – зоне умеренной (незначительной) урбанизации территории.

Установленные нормативы РНГП для общественно-деловой застройки типа «Специализированная (за исключением гостиниц, комплексов апартаментов, апарт-отелей, гостиниц включающих номерной фонд по типу апартаментов)» и решения эскизного проекта:

Наименование норматива	Показатель	Эскизный проект
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)	Не более 0,7 (0,8 в условиях реконструкции)	Учтено. Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории (Котн) -0,55
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	1,8 (2,0 в условиях реконструкции)	Учтено. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) – 0,29
Расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Км/м)	СП 42.13330.2016 Приложение Ж: Для офисных зданий: предусматривается 1 машино-место на 50 – 60 кв.м. общей площади	Требуемое количество парковочных мест - 14 м/м. Проектом предусмотрено 14 м/м.
Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания (Коз)	Согласно действующим сводам правил: не нормируется	Проектом предусмотрено 101 кв.м озеленения в границах земельного участка
Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдип)	Согласно действующим сводам правил: не нормируется	-
Расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квсп)	Согласно действующим сводам правил: не нормируется	-

Информация по обеспечению доступа маломобильных групп населения:

У внешних лестниц для подъема МГН следует предусмотрен пандус.

Согласно п. 5.1.16 СП 59.13330.2020 горизонтальные площадки перед началом и после завершения пандуса должны быть с размерами прохожей части, не менее:

- на общих путях движения с встречным движением - ширина - 1,8 м, длина - 1,5 м, при каждом изменении направления пандуса - 1,8х1,8 м;
- при движении в одном направлении - ширина - 1,5 м, длина - 1,5 м, при каждом изменении направления пандуса - 1,5х1,5 м.

На горизонтальных площадках пандусов для водоотведения следует предусматривать продольный уклон в сторону спуска или поперечный уклон от 5 до 10‰.

По продольным краям марша пандуса следует устанавливать бортики высотой не менее 0,05 м. Пандусы должны иметь двухстороннее ограждение с поручнями на высоте 0,9 и 0,7 м; верхний и нижний поручни пандуса должны находиться в одной вертикальной плоскости с границами прохожей части пандуса (краем бортика). Ширина марша пандуса

(расстояние между поручнями ограждений пандуса) с движением в одном направлении должна быть в пределах от 0,9 до 1,0 м.

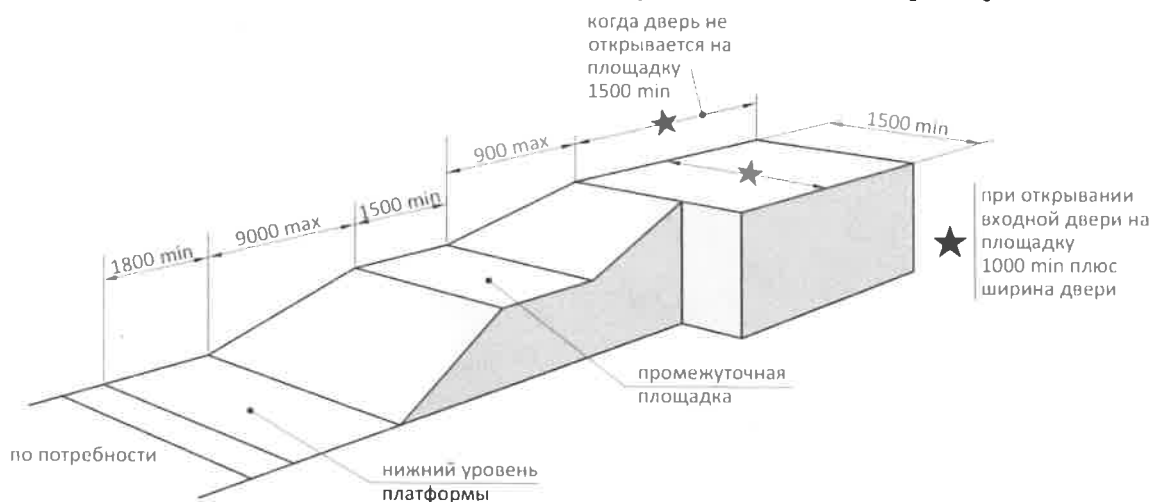
– п. 6.1.2 В доступных входах в здание (сооружение) следует свести к минимуму разность отметок тротуара и тамбура. При перепаде высот входные площадки, кроме лестницы, должны иметь пандус. Их поручни должны соответствовать техническим требованиям к опорным стационарным устройствам. При ширине лестниц на основных входах в здание 4,0 м и более следует дополнительно предусматривать разделительные двусторонние поручни. Параметры наружного пандуса входных групп следует принимать по пунктам 5.1.14-5.1.16 СП 59.13330.2020. При перепаде высот входной площадки и поверхности тротуара не более 0,2 м допускается не менее чем, с одной стороны, устраивать пандус без поручня с уклоном не более 100%.

Также при подготовке проектной документации необходимо учесть требования других пунктов СП 59.13330.2020, а именно:

Согласно п. 5.1.9 СП 59.13330.2020 высоту бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок следует принимать не менее 0,05 м. Перепад высот бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, используемых для рекреации, примыкающих к путям пешеходного движения, не должен превышать 0,015 м.

Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена в соответствии с ГОСТ Р 51256-2018 «Технические средства организации дорожного движения. Разметка дорожная. Классификация. Технические требования» и ГОСТ Р 52875-2018 «Указатели тактильные наземные для инвалидов по зрению. Технические требования».

Согласно п. 5.1.10 Информацию для инвалидов с нарушениями зрения о приближении их к зонам повышенной опасности (отдельно стоящим опорам, стойкам и другим препятствиям, лестницам, пешеходным переходам и т.д.) следует обеспечивать устройством тактильно-контрастных наземных указателей по ГОСТ Р 52875-2018 «Указатели тактильные наземные для инвалидов по зрению. Технические требования» или изменением фактуры поверхности пешеходного пути с подобными характеристиками.



Пандус для входа в здания

Информация по соблюдению требований пожарной безопасности:

В соответствии с СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» предусмотрена автоматическая пожарную сигнализацию, системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» подъезд пожарных автомобилей к зданию гостиницы обеспечен по всей длине с двух продольных сторон (п. 8.1.1. части 8).

В соответствии с пунктом 8.1.4 СП 4.13130.2013 ширина проездов для пожарных автомобилей составляет не менее 3,5 (см. Схема планировочной организации земельного участка).

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории, чаще всего возникают на объектах социального и культурно-бытового обслуживания населения, причинами которых в основном являются нарушения требований пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики.

Их важность предопределяется большими размерами ущерба, который могут принести пожары, как в мирное, так и в военное время в очагах массового поражения.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» к опасным факторам пожара, воздействующим на людей и имущество, относятся:

- пламя и искры;
- тепловой поток;
- повышенная температура окружающей среды;
- повышенная концентрация токсичных продуктов горения и термического разложения;
- пониженная концентрация кислорода;
- снижение видимости в дыму.

К сопутствующим проявлениям опасных факторов пожара относятся:

- осколки, части разрушившихся зданий, сооружений, транспортных средств, технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
- радиоактивные и токсичные вещества и материалы, попавшие в окружающую среду из разрушенных технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
- вынос высокого напряжения на токопроводящие части технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
- опасные факторы взрыва, происшедшего вследствие пожара;
- воздействие огнетушащих веществ.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- применение огнезащитных составов (в том числе антипиренов и огнезащитных красок) и строительных материалов (облицовок) для повышения пределов огнестойкости строительных конструкций;
- устройство аварийного слива пожароопасных жидкостей и аварийного стравливания горючих газов из аппаратуры;
- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применение первичных средств пожаротушения;
- применение автоматических и (или) автономных установок пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания и сооружения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями.

Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала, объемно-планировочных решений здания, сооружения, параметров окружающей среды и мест размещения обслуживающего персонала.

Для обеспечения безопасности на взрыво- и пожароопасных объектах рекомендуется проведение следующих инженерно-технических и организационно-технических мероприятий:

- заземление технологического оборудования и коммуникаций для защиты от накопления и проявления статического электричества;
- применение основных строительных конструкций и материалов, в том числе используемых для облицовок конструкций, с нормированными показателями пожарной опасности;
- оборудование территории объектов пожарными гидрантами;
- устройство молниезащиты зданий, сооружений и оборудования;
- устройство аварийного отключения и переключения установок и коммуникаций;
- применение автоматических установок пожарной сигнализации и пожаротушения;
- организация с помощью технических средств, включая автоматические, своевременного оповещения и эвакуации людей;
- обеспечение возможности беспрепятственного движения людей по эвакуационным путям;

- организация при необходимости управления движением людей по эвакуационным путям (световые указатели, звуковое и речевое оповещение и т.п.);
- осуществление постоянного контроля состояния противопожарного оборудования;
- для обеспечения своевременной локализации загорания, ведения контроля за соблюдением противопожарного режима, проведения профилактической работы рекомендуется создание добровольных пожарных команд из числа инженерно-технических работников, рабочих;
- создание оперативного плана пожаротушения и плана ликвидации аварийных ситуаций, предусматривающих порядок действия пожарной охраны и персонала взрывопожароопасных объектов;
- проведение инструктажа по пожарной безопасности;
- выполнение требований Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.09.2020 № 1479.

Обеспечение пожарной безопасности в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771 предлагается за счет пожарных депо, расположенных за границами проектируемой территории.

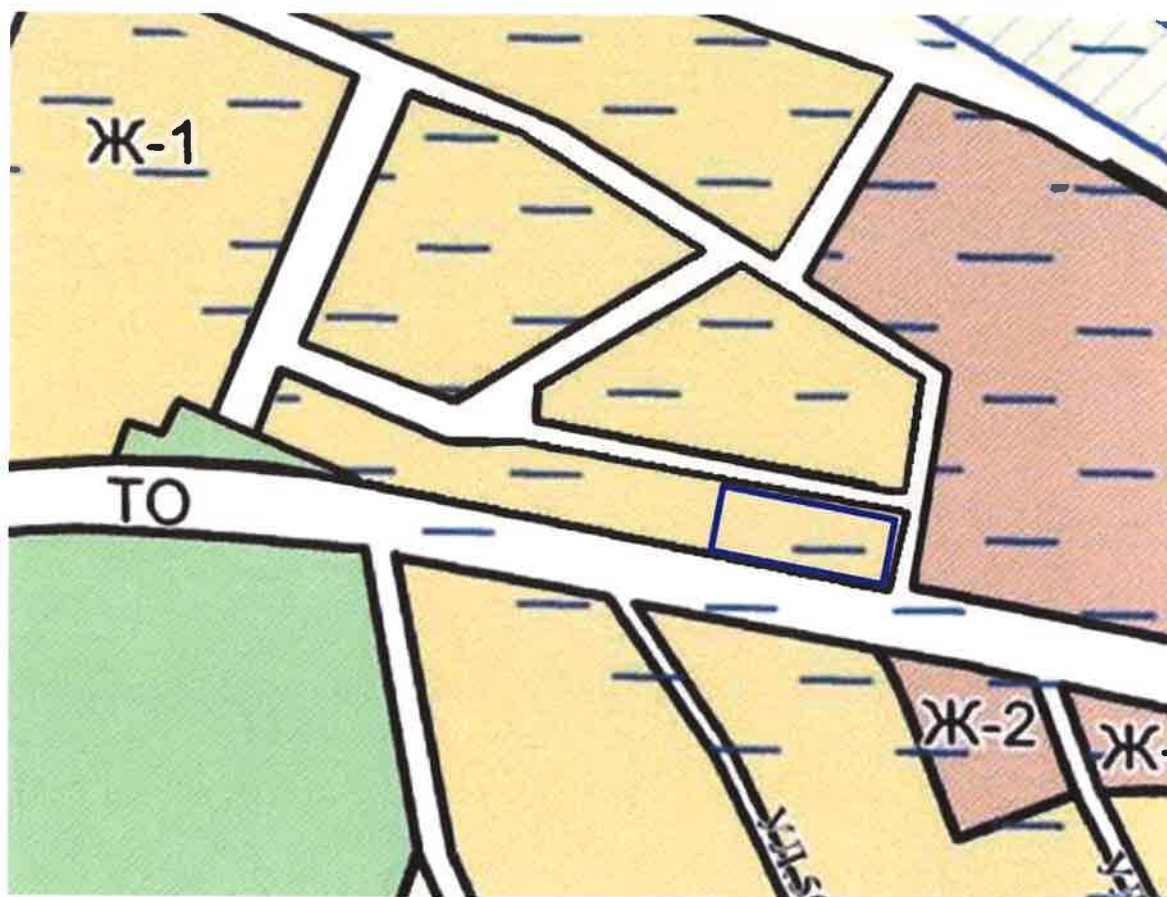
Иная информация:

На территории Мазанского сельского поселения Симферопольского района действуют Правила землепользования и застройки Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1164 (в редакции решения 87 сессии II созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 20.12.2023 №1009).

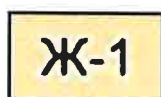
Правила землепользования и застройки Мазанского сельского поселения Симферопольского района установлены границы территориальных зон. Правовой режим земель в границах Мазанского сельского поселения определен градостроительными регламентами – Том 2. Текстовая часть.

Согласно карты градостроительного зонирования, разработанной в составе ПЗЗ Мазанского сельского поселения, земельный участок с кадастровым номером 90:12:080101:771 расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ Мазанского сельского поселения с отображением границ земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771 приведен ниже (Рисунок 1).



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)



Границы земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771

Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ Мазанского сельского поселения с отображением границ земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771

Земельному участку с кадастровым номером 90:12:080101:771 установлены следующие виды разрешенного использования: Бытовое обслуживание (код – 3.3), магазины (код – 4.4), объекты дорожного сервиса (код – 4.9.1).

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:080101:771 планируется размещение объектов дорожного сервиса (автомойка, СТО), объекта бытового обслуживания населения (офисное здание).

В соответствии с градостроительными регламентами ПЗЗ Мазанского сельского поселения вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса (код – 4.9.1)» для земельных участков, расположенных на территории Мазанского сельского поселения Симферопольского района, не устанавливается.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (в редакции Приказа Росреестра от 24.12.2024 № П/0426/24) содержание вида разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса (код – 4.9.1)» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4.

Градостроительными регламентами ПЗЗ Мазанского сельского поселения в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) виды разрешенного использования «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)» предусмотрены как условно разрешенные.

С целью строительства объектов дорожного сервиса (автомойка, СТО), объекта бытового обслуживания населения (офисное здание) на земельном участке с кадастровым номером 90:12:080101:771 требуется установить условно разрешенные виды «Бытовое обслуживание (код – 3.3)», «Магазины (код – 4.4)», «Обеспечение дорожного отдыха (код – 4.9.1.2)», «Автомобильные мойки (код – 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код – 4.9.1.4)».

В отношении территории, включающей земельный участок с кадастровым номером 90:12:080101:771, выполнена топографическая съемка, согласно которой в границах земельного участка расположены объекты инженерной инфраструктуры, накладывающие ограничения на его развитие:

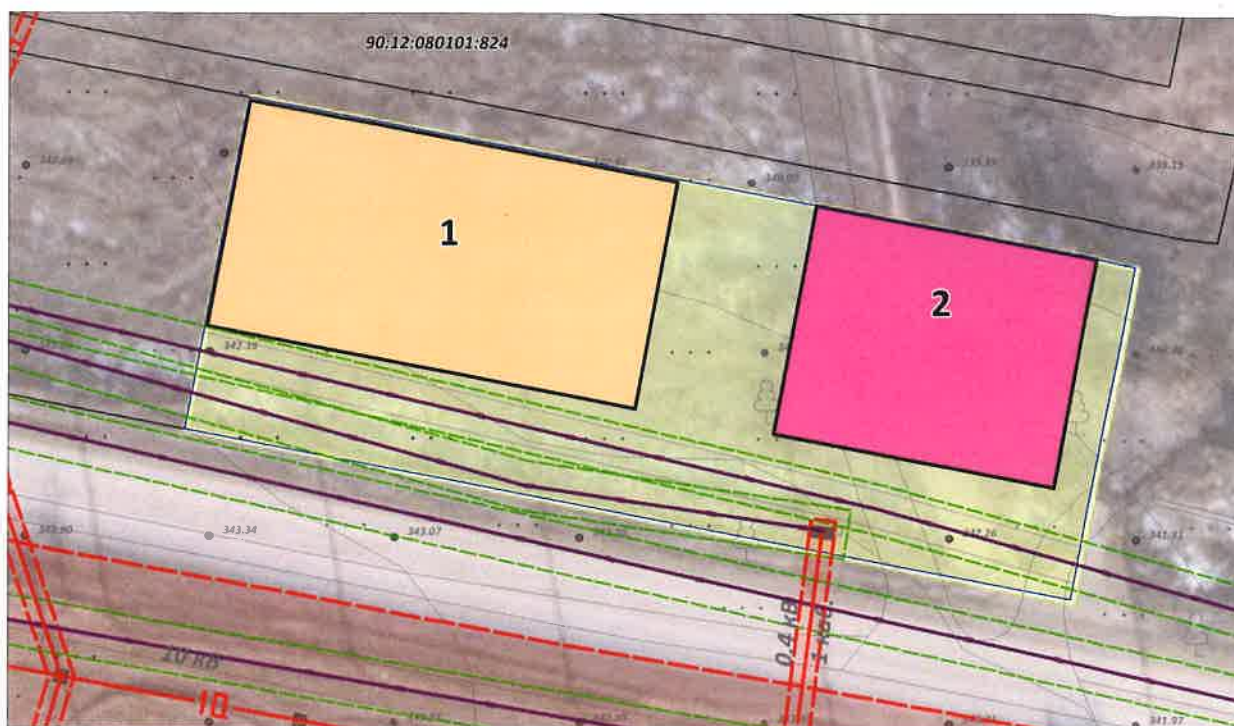
- линейно-кабельное сооружение связи;
- кабельные линии электропередач напряжением 0,4 кВ (1 кабель).

В соответствии с пунктом 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

Градостроительные ограничения – ряд требований, ограничивающих градостроительную деятельность в конкретном территориальном образовании. Основу градостроительных ограничений составляют:

- зоны с особыми условиями использования территорий (охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации);
- иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством.

Объекты инженерной инфраструктуры, накладывающие ограничения развитие земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771, отображены на Рисунке 2.



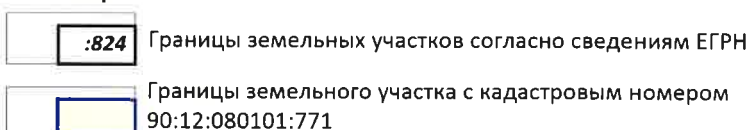
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

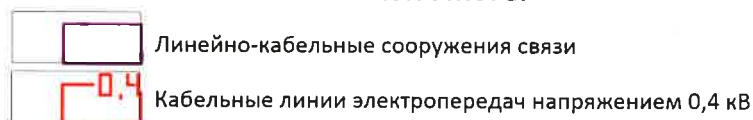
ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ



ГРАНИЦЫ



ОБЪКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



ОХРАННЫЕ ЗОНЫ

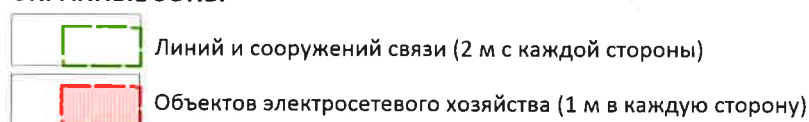


Рисунок 2 – Топографическая съемка земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771, с отображением объекты инженерной инфраструктуры, охранных зон данных объектов

Перечень нормативно-правовых актов, в соответствии с которыми регламентируются размеры, режимы использования зон с особыми условиями использования территорий:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон,

утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160;

– Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578.

Градостроительными регламентами ПЗЗ Мазанского сельского поселения в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) установлены отступы от границ земельных участков и красных линий улиц, проездов:

для видов разрешенного использования «Бытовое обслуживание (код – 3.3)», «Магазины (код – 4.4)»: минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м;

для видов разрешенного использования «Обеспечение дорожного отдыха (код – 4.9.1.2)», «Автомобильные мойки (код – 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код – 4.9.1.4)»: 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. В случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 10 м, с красными линиями проездов – 5 м.

Размещение объектов дорожного сервиса (автомойка, СТО), объекта бытового обслуживания населения (офисное здание) на земельном участке с кадастровым номером 90:12:080101:771 возможно с учетом существующих объектов инженерной инфраструктуры и ограничений, установленных действующими нормативно-правовыми актами.

Минимальные отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771 в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений приняты:

– со стороны земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:770 – 0 м;

– со стороны земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:824 (ул. Крымской весны) – 0 м;

– с восточной стороны земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:770 – 3 м;

– с южной стороны земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:770 (со стороны улицы) – 8,5 м.

Отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771 отображены ниже (Рисунок 3).

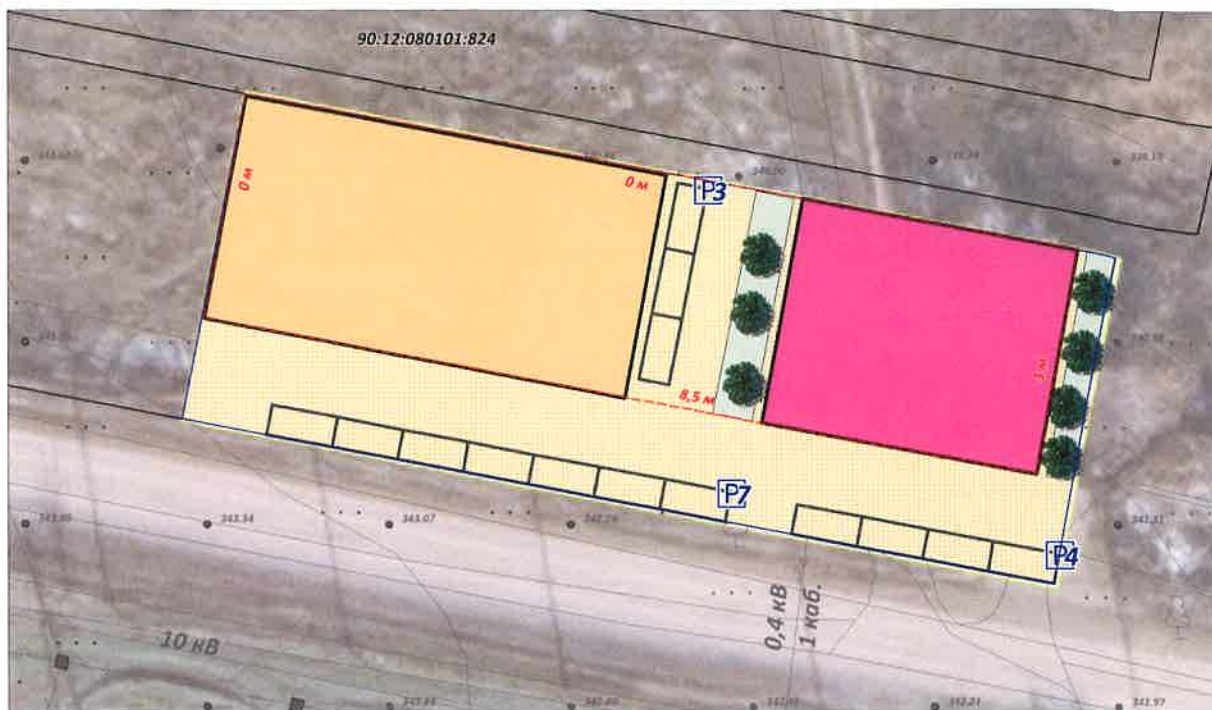
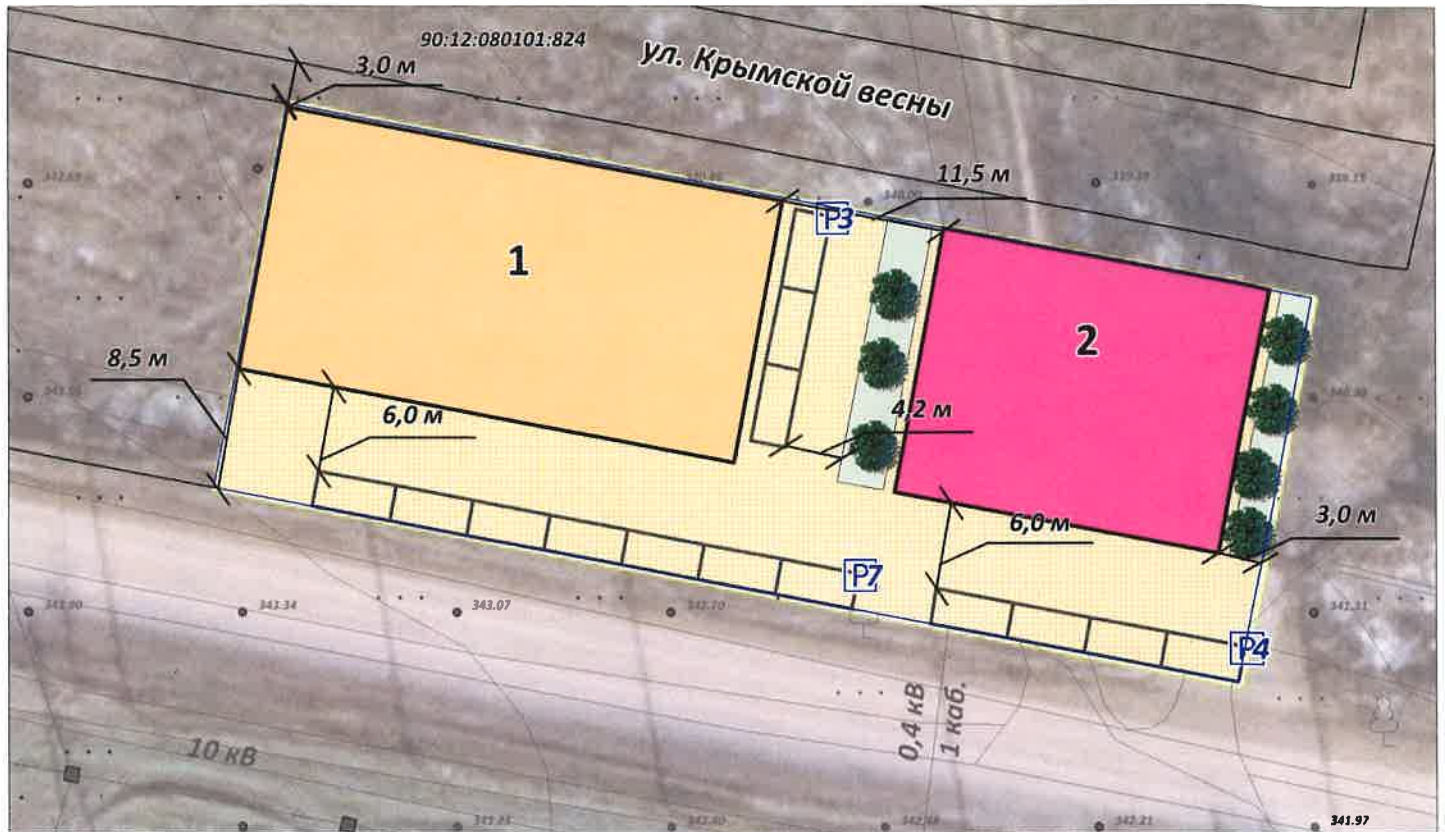


Рисунок 3 – Отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771, устанавливаемые с учетом ограничений

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771 соответствует положения пункта 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно: неблагоприятные для застройки инженерно-геологические характеристики земельного участка.

Схема планировочной организации земельного участка



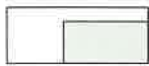
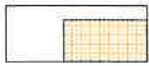
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

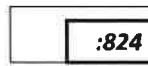
ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ

-  Автомойка и СТО
-  Офисное здание

ТЕРРИТОРИИ

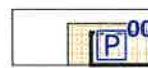
-  Озелененные территории
-  Площадки, дорожки, тротуары с твердым покрытием

ГРАНИЦЫ

-  :824 Границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН
-  Границы земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ

-  П00 Плоскостная стоянка автомобилей открытого хранения, вместимость м/м