

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ МАЛОДЫРЕНКО ДМИТРИЙ ЮРЬЕВИЧ

Регистрационный номер члена саморегулируемой организации «Межрегионпроект»

П-161-910210832302-4564 от 20.05.2024 г.

Обоснование

возможности использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:090102:56 расположенного по адресу: Республика Крым, на территории Мирновского сельского совета, с Мирное, по ул. Белова, 4 в соответствии с условно-разрешенным видом использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4»

ШИФР 05/10-25

Индивидуальный предприниматель



Малодыренко Д.Ю.

г. Симферополь, 2025 г.

1.ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к заявлению о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4» земельного участка с кадастровым номером 90:12:090102:56, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, на территории Мирновского сельского совета, с Мирное, по ул. Белова, 4.

Материалы подготовлены на основе действующей нормативно-правовой базы с соблюдением всех необходимых требований и включают в себя:

- 1)Пояснительная записка
- 2)Графическая часть
- 3)Приложения

Цель настоящей работы:

Применения условно разрешенного вида использования для земельного участка является возможность строительства здание СТО с боксом для автомобильной мойки для ведения деятельности по шиномонтажу, ремонту и мойки автомобилей, и возможность получения коммерческой выгоды от использования земельного участка с условно разрешенными видами использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4».

Пояснительная записка содержит сведения:

- о функциональном назначении земельного участка или объекта капитального строительства;
- о расчёте потребности в системах социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;
- о расчётных параметрах земельного участка или объекта капитального строительства;

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004г. №190-ФЗ вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в праве представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

Сведения о земельном участке:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Крым, на территории Мирновского сельского совета, с Мирное, по ул. Белова, 4.

Кадастровый номер: 90:12:090102:56.

Стабильность и перспективы развития района: село Мирное динамично развивается, идет строительство многоквартирного жилья и индивидуальной жилой застройки. Население района увеличивается с каждым годом. С ростом численности населения растет и потребительская способность граждан, появляется необходимость в строительстве новых объектов для обеспечения населения всеми видами услуг, связанными с обслуживанием автотранспорта, а также для образования новых рабочих мест для граждан.

Рассматриваемый земельный участок расположен в центральной части села Мирное Симферопольского района. Муниципальное образование Мирновское сельское поселение Симферопольского района расположено в центральной части Крымского полуострова на пересечении основных транспортных путей в равнинной географической зоне. Село Мирное находится в благоприятных климатических условиях с мягкой зимой и жарким, продолжительным летом.

Мирное — село в Симферопольском районе Республики Крым, центр Мирновского сельского поселения. Село расположено в самом центре района, фактически — северо-западная окраина Симферополя на левом берегу Салгира. Железнодорожная станция Симферополь — примерно в 2 километрах, высота центра села над уровнем моря 221 м

Выкопировка из публичной кадастровой карты — расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а так же объектов капитального строительства, на них расположенных см. лист 1 приложения.

В соответствии с публичной кадастровой картой земельный участок находятся в кадастровом квартале 90:12:090102.

Рассматриваемый земельным участок с кадастровым номером 90:12:090102:56 граничит:

- с севера и востока с земельный участок с кадастровым номером 90:12:090103:298 по адресу: Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Мирновское сельское поселение, с Мирное, ул Белова, з/у 5а;

- с юга земельный участок с кадастровым номером 90:12:090102:4503 по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, ул. Белова, уч. 6; земельный

участок с кадастровым номером 90:12:090102:4362 по адресу Республика Крым, р-н Симферопольский, с Мирное, ул Белова, д 6;

- с западной стороны с землями муниципальной собственности, проезжая часть улицы Белова;

Подъезд к участку расположен со стороны улицы Белова.

Согласно СП 42.13330.2016 радиус обслуживания населения учреждениями торговли, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, следует принимать не более 800 (- в городах при одно-, двухэтажной застройке). При анализе сложившейся вокруг застройки определено, что в данном радиусе доступности отсутствуют сервисы СТО, шиномонтажа и мойки автомобилей, принято решение о целесообразности размещения СТО на территории данного земельного участка, что удовлетворит потребность жителей окружающей застройки в необходимых услугах и сервисах.

Оценка транспортных и пешеходных потоков: данный земельный участок расположен на проезжей части улицы Белова главной дорожной артерии села Мирное, на расстоянии примерно 100 м расположена ближайшая остановка общественного транспорта - данные факторы должны обеспечить большое привлечение потенциальных посетителей в проектируемый объект.

Данный земельный участок доступен как пешеходам, так и для автомобилистов, проезжающих по улице Белова. На территории заданного земельного участка для здания СТО с боксом для мойки автомобилей предусмотрены парковочные места на открытой стоянке автотранспорта с достаточным количеством машиномест.

Проанализировав территорию, было выявлено, что поблизости отсутствуют объекты со схожим оказанием услуг. При условии качественного обслуживания клиентов и невысоких цен оказания услуг будет иметь значительное конкурентное преимущество. Другим весомым моментом, определяющим потенциальный успех проектируемого объекта, является удобство его расположения.

При применении условно разрешенного вида использования земельного участка и постройке СТО с боксом для автомойки будет произведено благоустройства данного участка и прилегающей территории, что благоприятно повлияет на развитие села Мирное в целом.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района, утвержденным решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного

совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (в ред. решения 18 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 10.09.2025 № 234)) и картой функционального зонирования рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 90:12:090102:56 находится в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1). Местоположение земельного участка на карте градостроительного зонирования представлено на листе 2 приложения.

Правила землепользования и застройки муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Статья 42. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

II. 1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	3.2. Социальное обслуживание 3.3. Бытовое обслуживание 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание 3.6 Культурное развитие 3.8 Общественное управление 3.9 Обеспечение научной деятельности 3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 4.1 Деловое управление 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.3. Рынки 4.4 Магазины 4.5 Банковская и страховая деятельность 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 4.8 Развлечения 4.9 Служебные гаражи (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 4.10 Выставочно-ярмочная деятельность 5.1 Спорт 5.2.1 Туристическое обслуживание 7.2 Автомобильный транспорт 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 9.3 Историко-культурная деятельность 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
Условно разрешённые виды использования	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.5. Образование и просвещение 3.7 Религиозное использование 3.10 Ветеринарное обслуживание 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей

	6.9 Склад
Вспомогательные виды использования	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8. Связь

Запрашиваемые условно-разрешенные виды использования земельного участка в зоне О-1:

Хранение автотранспорта (код 2.7.1) - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.

Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4) - размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

II. 2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Для земельных участков с условно-разрешенные виды использования:

- Хранение автотранспорта (код 2.7.1)

Минимальный размер земельного участка – 18 кв.м;

Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;

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.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц.

Максимальное количество этажей – 1.

Параметры застройки:

☐ Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн);

☐ Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);

☐ Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м);

☐ Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Коз);

□ Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл);

□ Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)», значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями). (в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 80).

- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)

Максимальное количество технологических постов для СТО – 3.

Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;

- максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.

Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м.

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.

В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн);

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп);

Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест),

в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Nm/м);

Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kоз);

Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kдет.пл);

Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Kвзр.пл)», значения которых определяются согласно соответствующих подпунктов пункта 4.1. раздела 4 «Часть I. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований» приложения «Региональные нормы градостроительного проектирования Республики Крым» к постановлению Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями). (в ред. решения 10 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 19.02.2025 № 80)

Характеристика земельного участка по сведениям из Единого государственного реестра недвижимости

№	Характеристика	Показатель
1	Кадастровый номер	90:12:090102:56
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Виды разрешенного использования	Магазины
4	Площадь	3 430,0 кв.м
5	Территориальная зона	Зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)

Информация о планируемом использовании земельного участка

На земельном участке с кадастровым номером 90:12:090102:56 планируется строительство здание СТО с боксом для автомобильной мойки для ведения деятельности по ремонту и мойки автомобилей, а также шиномонтажу.

При проектировании здания СТО с боксом для автомойки произведена инженерная подготовка территории земельного участка с благоустройством территории и организацией парковочного пространства. Проектируемое здание планируется одноэтажным. Общие осевые размеры составляют 17,925х7,00м. Здание состоит из двух постов СТО, одного бокса автомойки и вспомогательных помещений. Максимальная

высота здания – 4,10 м. Конструктивная схема здания - металлический каркас. Пространственная жесткость здания обеспечена совместной работой элементов каркаса и вертикальными связями как в поперечном так и в продольном направлении.

Характеристики планируемого объекта капитального строительства

Наименование объекта	№ объекта на схеме	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь здания, кв.м	Общая площадь помещений, кв.м	Расчетная площадь здания, кв.м	Количество постов СТО	Количество постов автомобильной мойки
Здание СТО с боксом для автомобильной мойки	1	1	129,2	122,6	119,2	109,1	2	1
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.								

Информация об обеспеченности объекта инфраструктурой

Водоснабжение и канализация здания предусмотреть на основании технических условий.

Отопление и вентиляцию здания предусмотреть на основании технических условий.

Электроснабжение здания предусмотреть на основании технических условий.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым Мирновское сельское поселение Симферопольского муниципального района отнесено к Зоне А – зоне интенсивной урбанизации территории.

Установленные нормативы РНГП для общественно-деловой застройки типа «Смешанная специализированная» и решения проекта.

Наименование норматива	Показатель по РНГП	Проектный показатель
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)	Не более 0,8	Соответствует Проектный показатель Котн - 0,13
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)	2,4	Соответствует Проектный показатель Кисп - 0,07
Расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (Км/м)	Не менее 0,35 Требуемое кол-во машиномест 2	Соответствует Проектный показатель машиномест 2
Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания (Коз)	Не менее 20% Требуемая площадь озеленения 21,8 кв.м	Соответствует Проектная площадь озеленения – 401,0 кв.м
Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Кдет.пл)	не требуется	не требуется
Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл)	не требуется	не требуется

Расчет показателя отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории в соответствии с РНГП Республики Крым таблица 4.1.

$K_{отн} = S_{зз} / S_{зу}$, где

$S_{зу}$ - площадь земельного участка;

$S_{3зу}$ - площади застройки земельного участка;

$$Kотн = 459,2 м^2 / 3 430,0 м^2 = 0,13$$

$$S_{3зу} = S_{31} + S_{32}, \text{ где}$$

S_{31} – площадь застройки проектируемого здания;

S_{32} – площадь застройки существующего нежилого здания;

$$S_{3зу} = 129,2 м^2 + 330,0 м^2 = 459,2 м^2$$

Расчет показателя максимально допустимого коэффициента использования территории в соответствии с РНГП Республики Крым таблица 4.2.

$$K_{исп} = S_p / S_{зу}, \text{ где}$$

$S_{зу}$ - площадь земельного участка;

S_p – расчетная площадь зданий;

$$K_{исп} = 240,6 м^2 / 3 430,0 м^2 = 0,07$$

$$S_p = S_{p1} + S_{p2}, \text{ где}$$

S_{p1} – расчетная площадь проектируемого здания;

S_{p2} – расчетная площадь существующего нежилого здания;

$$S_p = 109,1 м^2 + 131,5 м^2 = 240,6 м^2$$

Необходимое количество парковочных мест рассчитываем в соответствии с РНГП Республики Крым таблица 4.3.

Здание СТО с боксом для автомобильной мойки поз. по ГП-1:

- расчетная площадь – 109,1 м²

Расчетное количество машиномест принимаем с $k=0,35$ (в соответствии с таб 4.3 РНГП РК) от расчетной площади – $109,1 м^2 \times 0,35/25 м^2 = 1,5$ (принимаем 2) машиноместа.

Количество проектируемых машиномест на участке 2 мест.

Количество существующих машиномест на участке 5 места.

Согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» количество мест для МГН принимаем в количестве (10% от общего числа машиномест). Соответственно, необходимо предусмотреть 1 машино-место для МГН увеличенного размера 3,6х6,0 м для инвалидов-колясочников.

Итого получаем 2 парковочных машино-места, 1 из которых увеличенного размера для инвалида-колясочника.

Необходимую площадь озеленения земельного участка рассчитываем в соответствии с РНГП Республики Крым таблица 4.4.

Расчетную площадь озеленения принимаем 20% (в соответствии с таб 4.4 РНГП РК) от расчетной площади здания: $S_p \times 20\% = 21,8 \text{ м}^2$, где

$S_p = 109,1 \text{ м}^2$ – расчетная площадь здания поз. по ГП-1

Расчет показателя процента застройки земельного участка определяем по формуле:

$K_z = S_z / S_y \times 100\%$, где

S_{zzy} – площадь застройки земельного участка;

S_y – площадь земельного участка;

$K_z = 459,2 \text{ кв.м} / 3430,0 \text{ кв.м} \times 100\% = 13,3\%$

$S_{zzy} = S_{z1} + S_{z2}$, где

S_{z1} – площадь застройки проектируемого здания;

S_{z2} – площадь застройки существующего нежилого здания;

$S_{zzy} = 129,2 \text{ м}^2 + 330,0 \text{ м}^2 = 459,2 \text{ м}^2$

Информация по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

В соответствии с СП 59.13130.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» для всех групп мобильности МГН обеспечен беспрепятственный доступ в здание. Размеры дверных проемов, доступных для инвалидов в креслах-колясках составляют не менее 900 мм в свету. Входы в здание выполнены без порогов. Габариты санузлов соответствуют СП 59.13130.2020 г.

Информация по соблюдению требований пожарной безопасности.

В соответствии с п. 4.2.9. СП 1.13130.2020 не менее двух эвакуационных выходов, как правило, должны иметь этажи зданий класса Ф1.1, Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4. Согласно ст. 32 ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» рассматриваемый объект относится к Ф3 классу функциональной пожарной опасности. Эвакуация из всех помещений для посетителей рассматриваемого объекта предусмотрена непосредственно наружу в соответствии с СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».

Проезды и подъезды для пожарной техники предусмотрены в соответствии с СП 4.13130.2013. Наружные стены зданий запроектированы Согласно п. 4.11. Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена здания, сооружения (или специально

возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.

Иная информация

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района и картой функционального зонирования рассматриваемый земельный участок находится в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

Территория предназначена для размещения объектов культурного развития, спорта, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, делового и общественного управления, банковской и страховой деятельности, объектов образования и просвещения и других объектов.

В границах земельного участка расположена зона с особыми условиями использования территории, накладывающие ограничения на его развитие:

- земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.728 от 12.05.2021. 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5739;

- земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.732 от 17.05.2021. 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5737;

- земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.733 от 19.05.2021. 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800;

- земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.959 от 29.08.2022. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь";

- земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.961 от 30.08.2022. Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь";

- земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.927 от 14.06.2022. Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь";

- земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.957 от 29.08.2022. Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь";

– земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.958 от 29.08.2022. Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь";

– земельный участок частично расположен в границах охранной зоны ЛЭП 10кВ;

– земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 90:00-6.653. Зона слабого подтопления территории Симферопольского района Республики Крым р. Салгир;

Обоснование подтверждения соблюдения технических регламентов

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Хранения автотранспорта (код 2.7.1)»	Значение по проекту	Примечание
Минимальные размеры земельного участка	18 кв.м	3 430 кв.м	Соблюдено
Максимальный размер земельного участка	не подлежат установлению	3 430 кв.м	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства	не менее 5 м	10м	Соблюдено
Минимальный отступ от красной линии проездов	не менее 3м (В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц)	3м	Соблюдено
Максимальное количество этажей	1	1	Соблюдено

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)»	Значение по проекту	Примечание
Минимальные размеры земельного участка	не подлежат установлению	0,343 га	Соблюдено
Максимальные размеры земельного участка	0,5 га	0,343 га	Соблюдено
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м	3м	Соблюдено
Минимальные отступы от красной линии проездов	5м	-/-	Соблюдено
Минимальные отступы от красной линии улиц	10м	10м	Соблюдено
Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	2	1	Соблюдено
Максимальное количество технологических постов для СТО	3	2	Соблюдено
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	13,3%	Соблюдено

Выводы:

Для земельного участка с кадастровым номером 90:12:090102:56, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, на территории Мирновского сельского совета, с Мирное, по ул Белова, 4, с видами разрешенного использования

«магазины» возможно установление условно-разрешенного вида использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4» в соответствии с требованиями существующих технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, стандартов и регламентов в сфере пожарной безопасности, прочих нормативных источников.

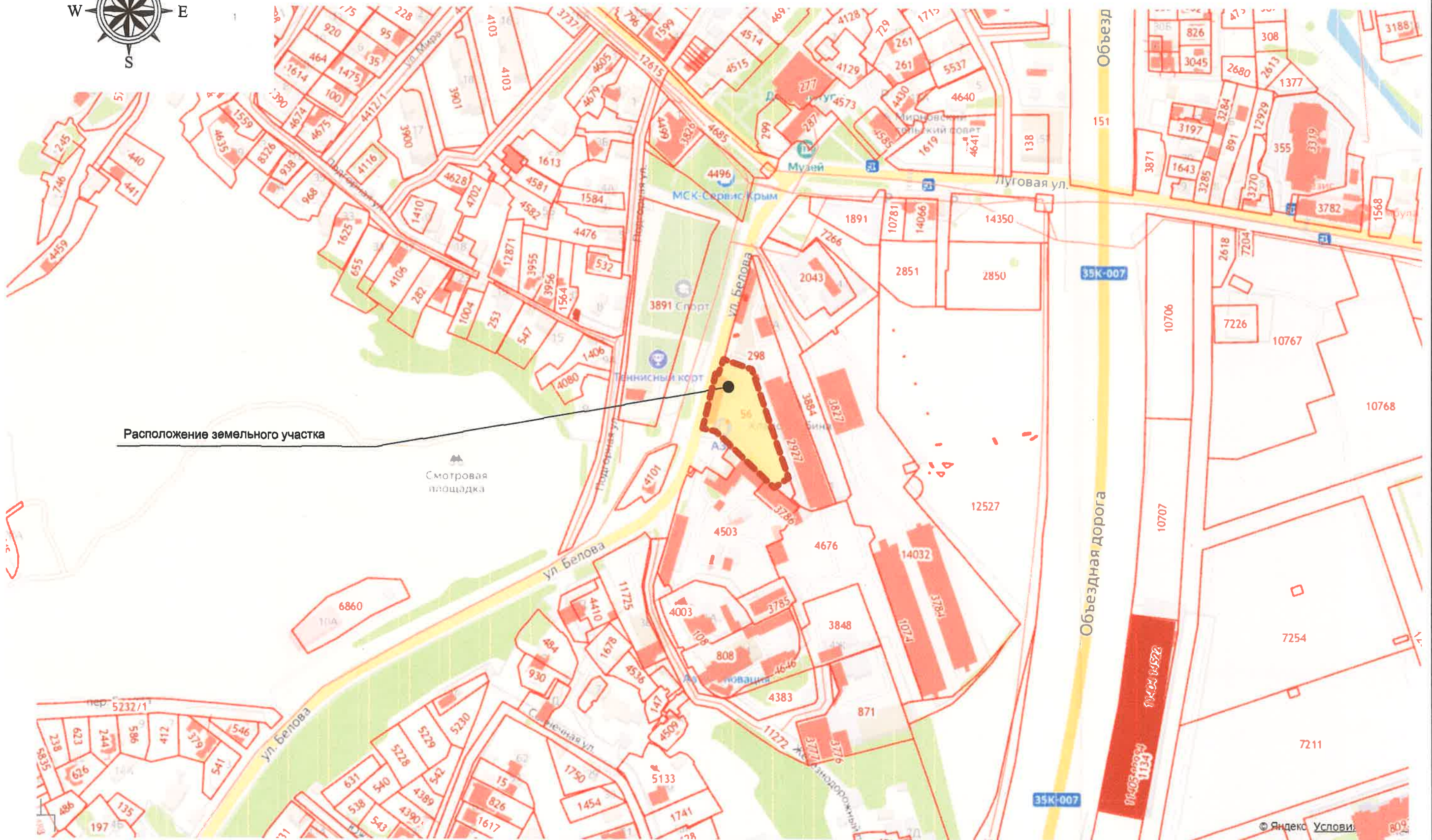
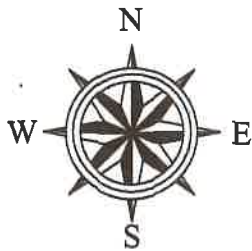
Индивидуальный предприниматель



Малодыренко Д.Ю.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Фрагмент публичной кадастровой карты



Расположение земельного участка

Смотровая
площадка

ул. Белова

Объездная дорога

Луговая ул.

Объезд

35K-007

35K-007

© Яндекс Условие



Граница земельного участка с кадастровым номером 90:12:090102:56

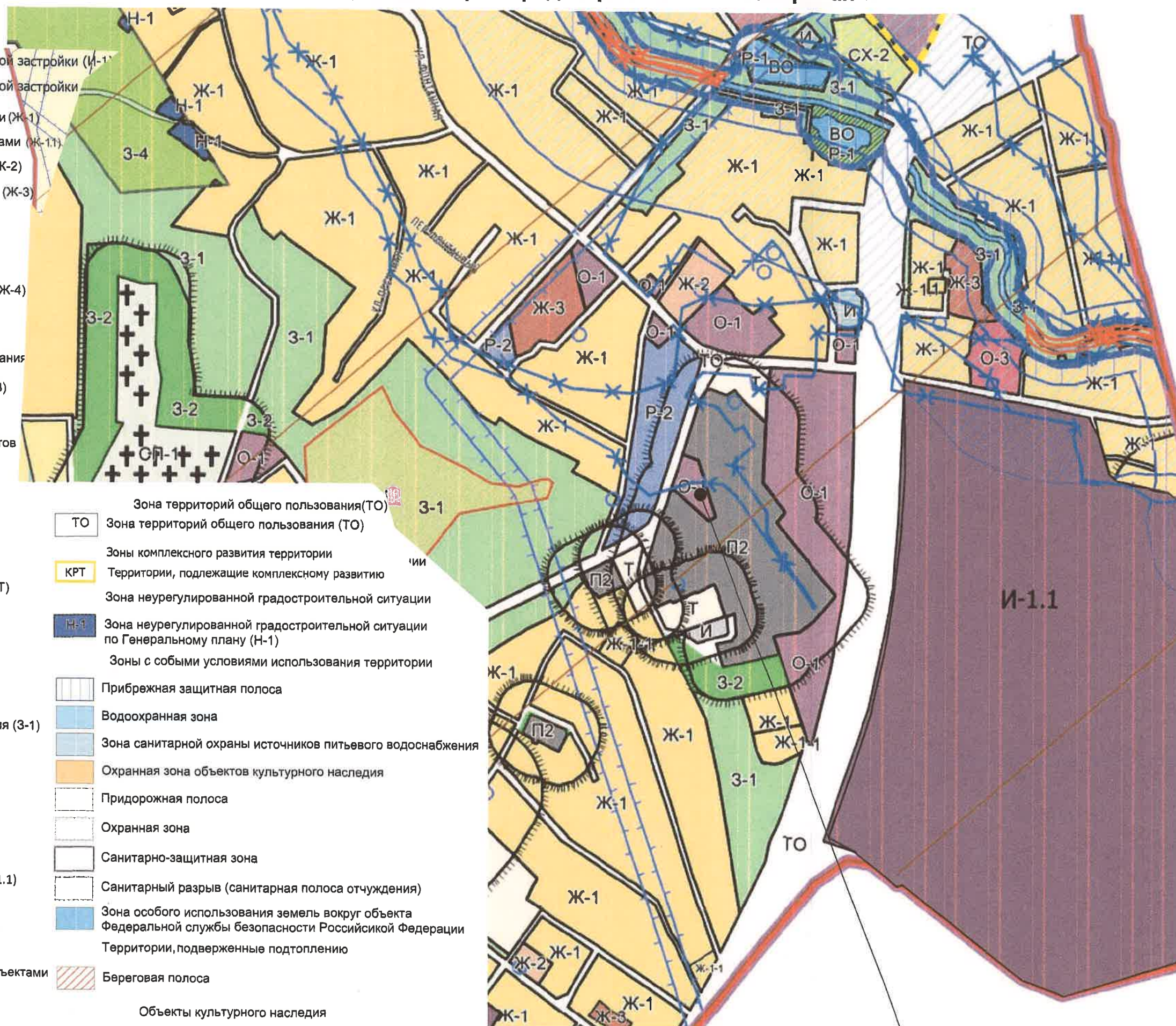
				Стадия	Лист	Листов
ГИП	Москаленко			П	1	
Разработал	Москаленко			Фрагмент публичной кадастровой карты		ИП Малодыренко Д.Ю. г. Симферополь

Условные обозначения

Фрагмент карты градостроительного зонирования

- И-1** Зона перспективного развития комплексной жилой застройки (И-1)
- И-1.1** Зона перспективного развития комплексной жилой застройки - дополненная (И-1.1)
- Ж-1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- Ж-1.1** Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1.1)
- Ж-2** Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
- Ж-3** Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)
- Ж-3.1** Подзона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3.1)
- Ж-3.2** Подзона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3.2)
- Ж-4** Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)
- О** Общественно-деловые зоны (О)
- О-1** Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
- О-2** Зона размещения объектов образования и воспитания
- О-3** Зона размещения объектов здравоохранения (О-3)
- О-4** Зона размещения культовых объектов (О-4)
- П-2** Зона размещения коммунально-складских объектов
- П-2.1** Коммунально-складская подзона (П-2.1)
- СП** Зоны специального назначения (СП)
- СП-1** Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП-1)
- СП-2** Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (СП-2)
- И,Т** Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И,Т)
- Т** Зона транспортной инфраструктуры (Т)
- И** Зона инженерной инфраструктуры (И)
- ВО** Зона водных объектов (ВО)
- З** Зоны озеленения общего пользования (З)
- З-1** Зона озелененных территорий общего пользования (З-1)
- З-2** Зона санитарно-защитного озеленения (З-2)
- З-3** Зона естественных природных ландшафтов (З-3)
- З-4** Зона земель лесного фонда (З-4)
- Р** Зоны рекреационного назначения (Р)
- Р-1** Зона рекреационного назначения (Р-1)
- Р-1.1** Подзона отдыха и туризма, недропользования (Р-1.1)
- Р-2** Зона для занятий физкультурой и спортом (Р-2)
- СХ** Зоны сельскохозяйственного назначения (СХ)
- СХ-1** Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)
- СХ-1.1** Подзона сельскохозяйственных угодий, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-1.2)
- СХ-2** Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-2)
- СХ-3** Зона садовой застройки (СХ-3)
- СХ-4** Зона ведения огородничества (СХ-4)

- ТО** Зона территорий общего пользования (ТО)
- КРТ** Зоны комплексного развития территории
- Н-1** Территории, подлежащие комплексному развитию
- Н-1** Зона неурегулированной градостроительной ситуации по Генеральному плану (Н-1)
- Н-1** Зона неурегулированной градостроительной ситуации по Генеральному плану (Н-1)
- Н-1** Зоны с особыми условиями использования территории
- Прибрежная защитная полоса**
- Водоохранная зона**
- Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**
- Охранная зона объектов культурного наследия**
- Придорожная полоса**
- Охранная зона**
- Санитарно-защитная зона**
- Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)**
- Зона особого использования земель вокруг объекта Федеральной службы безопасности Российской Федерации**
- Территории, подверженные подтоплению**
- Береговая полоса**
- Объекты культурного наследия**
- Памятники истории**
- Памятники археологии**



Расположение земельного участка

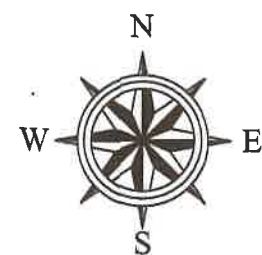


Схема планировочной организации земельного участка, М1:500



Экспликация зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Здание СТО с боксом для автомойки	129,2	Проектируемое
2	Старая мельница	330,0	Существующее

Технико-экономические показатели

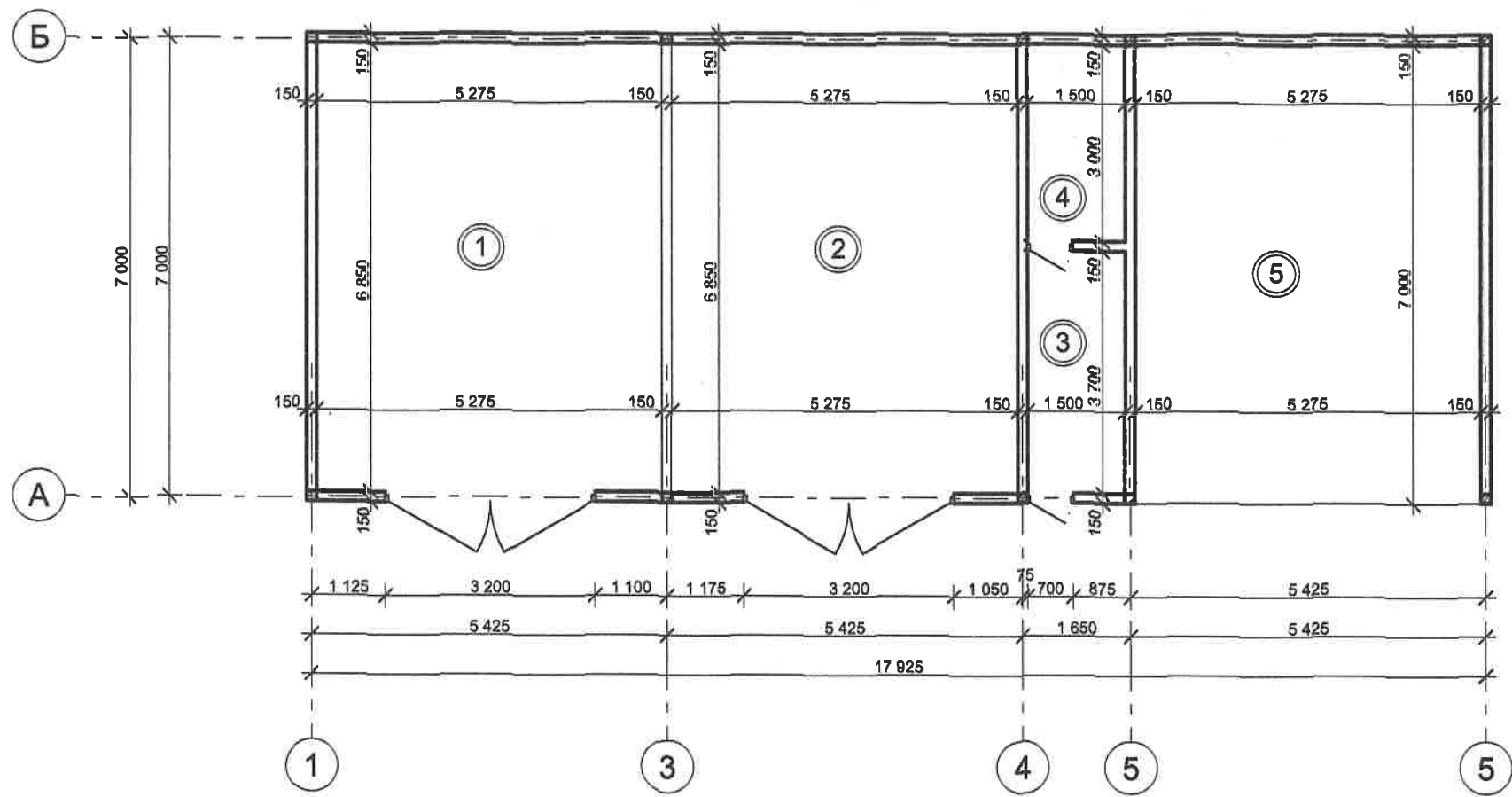
Номер п/п	Наименование	Ед. Изм	Значение
1	Площадь участка	м²	3 430,0
2	Площадь застройки земельного участка	м²	459,2
3	Площадь покрытий	м²	2 569,8
4	Площадь озеленения	м²	401,0
5	Процент застройки	%	13,3
6	Кoeff. застройки		0,13
7	Кoeff. использования территории		0,07

Условные обозначения

	Граница земельного участка		Существующие здания
	Граница допустимой застройки согласно ПЗЗ		Озеленение
	Здание СТО с боксом для автомойки		Проезды, площадки с твердым покрытием
	Зона парковки (7 м/мест)		
	Парковка для МГН		

05/10-25					
Обоснование о возможности использования земельного участка с кадастровым номером 90:12:090102:56 расположенного по адресу: Республика Крым, на территории Мирновского сельского совета, с Мирное, по ул. Белова, 4 в соответствии с условно-разрешенным видом использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4»					
				Стадия	Лист
				П	3
				Листов	
ГИП	Москаленко				
Разработал	Москаленко				
Схема планировочной организации земельного участка, М1:500				ИП Малодыренко Д.Ю. г. Симферополь	

Здание СТО с боксом для автомобильной мойки поз. по ГП-1
План этажа на отм. 0,000 М 1:100



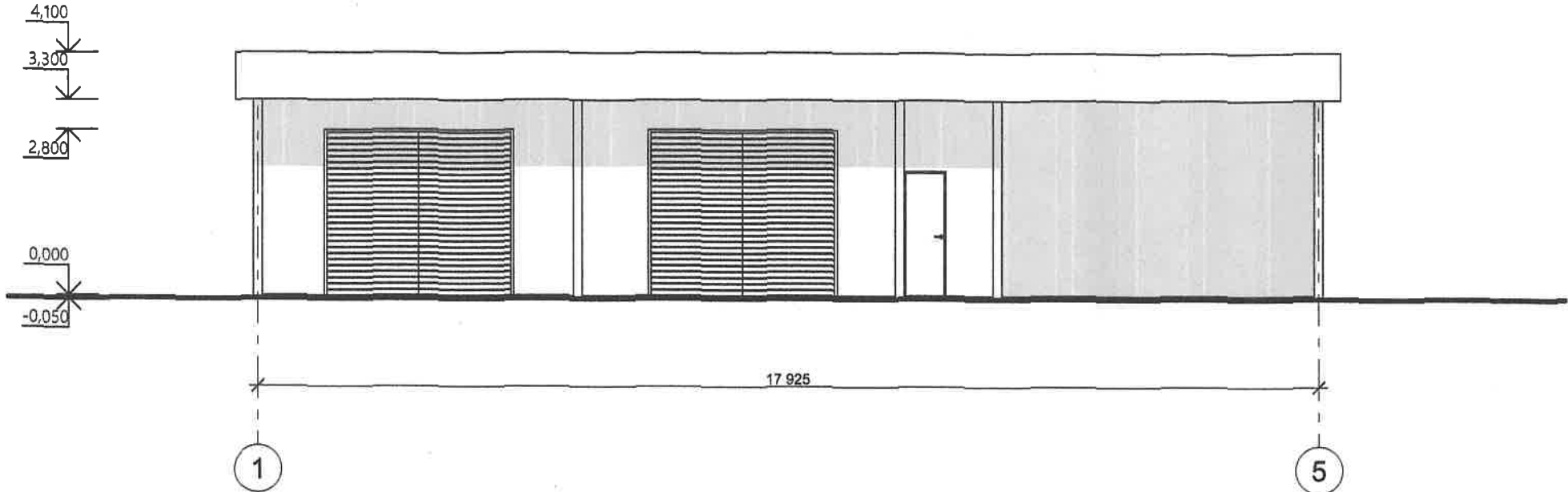
Экспликация помещений

№	Наименование помещения	Площадь
1	СТО пост 1	36,1
2	СТО пост 2	36,1
3	подсобное помещение	5,6
4	подсобное помещение	4,5
5	автомойка пост 1	36,9
Итого		119,2

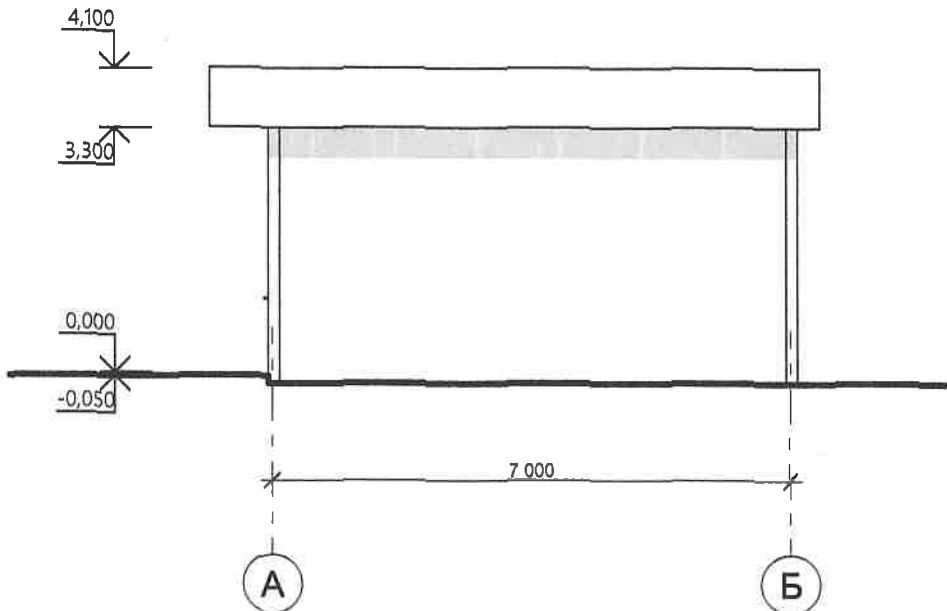
Общая площадь здания 122,6

						05/10-25		
						Обоснование о возможности использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:090102:56 расположенного по адресу: Республика Крым, на территории Мирновского сельского совета, с Мирное, по ул. Белова, 4 в соответствии с условно-разрешенным видом использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4»		
						Стадия	Лист	Листов
ГИП Москаленко						П	4	
Разработал Москаленко						Здание СТО с боксом для автомобильной мойки поз. по ГП-1 План этажа на отм. 0,000 М 1:100		ИП Малодыренко Д.Ю. г. Симферополь

Фасад в осях 1-5, М 1:100

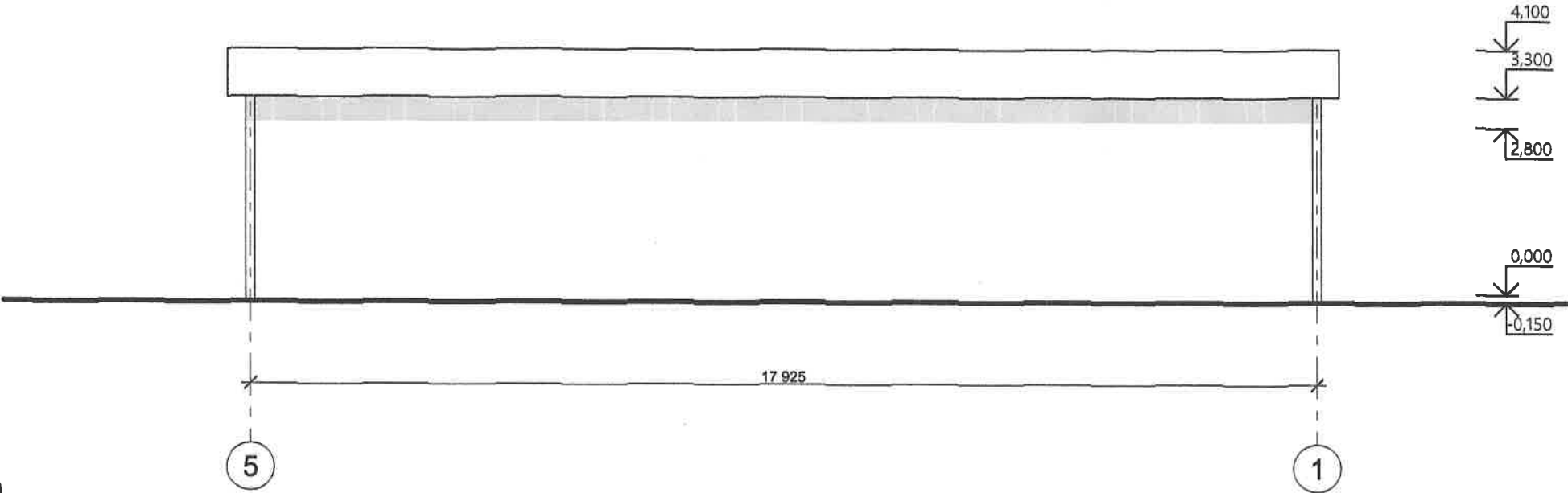


Фасад в осях А-Б, М 1:100

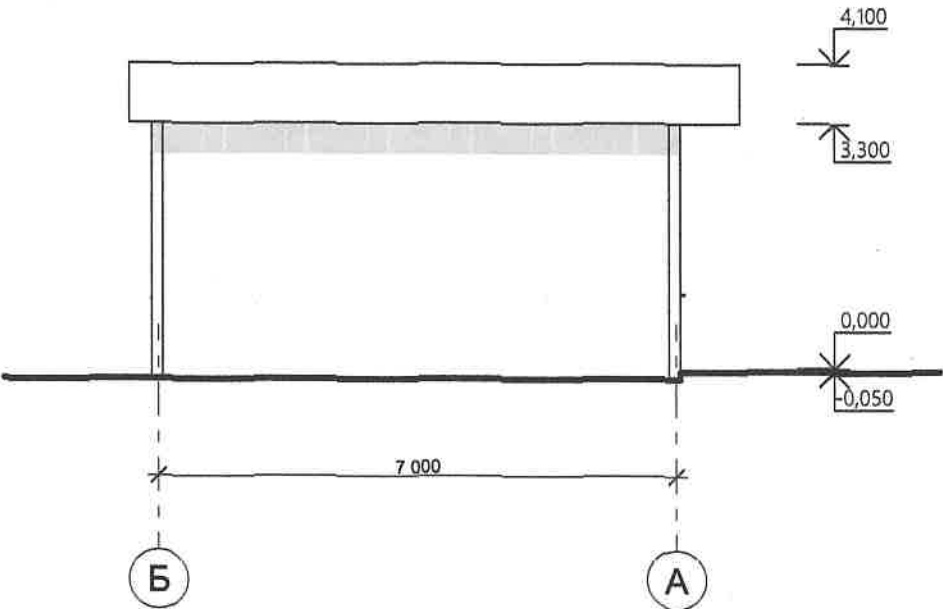


						05/10-25			
						Обоснование о возможности использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:090102:56 расположенного по адресу: Республика Крым, на территории Мирновского сельского совета, с Мирное, по ул. Белова, 4 в соответствии с условно-разрешенным видом использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4»			
							Стадия	Лист	Листов
							П	5	
ГИП	Москаленко					Фасад в осях 1-5, М 1:100 Фасад в осях А-Б, М 1:100		ИП Малодыренко Д.Ю. г. Симферополь	
Разработал	Москаленко								

Фасад в осях 5-1, М 1:100



Фасад в осях Б-А, М 1:100



						05/10-25		
						Обоснование о возможности использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:090102:56 расположенного по адресу: Республика Крым, на территории Мирновского сельского совета, с Мирное, по ул. Белова, 4 в соответствии с условно-разрешенным видом использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4»		
						Стадия	Лист	Листов
						П	6	
ГИП	Москаленко					ИП Малодыренко Д.Ю. г. Симферополь		
Разработал	Москаленко							
						Фасад в осях 5-1, М 1:100 Фасад в осях Б-А, М 1:100		