

**ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ
предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования
земельного участка «заправка
транспортных средств» (код 4.9.1.1)**

кадастровым номер земельного участка: 90:12:180301:607,
адрес: Российская Федерация, Республика Крым,
Симферопольский муниципальный район, Укромновское
сельское поселение, село Укромное, улица Молодёжная,
земельный участок 66Г

Заказчик: ООО «Максимум», ИНН 9109021527

Кадастровый инженер



Еремин

Еремин С.А.

2025 год

Введение

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004г. №190-ФЗ вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Решение о предоставлении разрешения принимается уполномоченным органом местного самоуправления на основании результатов публичных слушаний (часть 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Правовые основания подготовки материалов:

Настоящие обосновывающие материалы подготовлены в соответствии с:

- статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования Укромновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым;
- Генеральным планом Укромновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым;
- Порядком организации и проведения публичных слушаний в Симферопольском районе Республики Крым.

Настоящее обоснование подготовлено в целях подтверждения соответствия заявленного вида использования требованиям градостроительного законодательства и демонстрации его допустимости и целесообразности для рассматриваемого земельного участка.

Пояснительная записка

Проведенная оценка показала, что реализация условно разрешенного вида использования — «заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)» — не изменяет функциональное назначение территории и соответствует градостроительной политике, установленной для территориальной зоны П4 (зоны размещения производственных объектов IV–V класса опасности). Данный вид использования предусмотрен правилами землепользования и застройки как условно разрешенный, а значит, его применение не противоречит установленным градостроительным регламентам.

Обоснование рассматривает возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 90:12:180301:607, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Укромновское сельское поселение, село Укромное, улица Молодёжная, земельный участок 66Г; площадь земельного участка 25787 кв.м.; категория земель: Земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: «Производственная деятельность, Легкая промышленность, Строительная промышленность, Склады».

Наименование испрашиваемого вида использования земельного участка с указанием кода в соответствии с правилами землепользования и застройки: Заправка транспортных средств (Код 4.9.1.1).

Предоставление условно разрешенного вида использования необходимо с целью эксплуатации объекта автозаправочной станции в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:180301:607, ориентированного на заправку топливом транспортных средств.

Земельный участок принадлежит Заказчику настоящего Обоснования на праве аренды, что подтверждается сведениями из Единого государственного реестра недвижимости (выпиской из ЕГРН).

Подготовка настоящих обосновывающих материалов осуществлена в соответствии с требованиями пункта 2.8 административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», утвержденного постановлением администрации Симферопольского района Республики Крым от 23.12.2020 года №806-п (с изменениями в редакции постановления администрации Симферопольского района Республики Крым от 29.12.2022 года №2073-п), и включает следующие материалы:

- схему планировочной организации земельного участка с технико-экономическими показателями;
- информацию о планируемом объекте капитального строительства (этажность, общая площадь, площадь застройки, отступы от границ земельного участка и т.д.);
- пояснительную записку с расчетами на соответствие (либо на отклонение) установленных градостроительным регламентом предельным параметрам разрешенного строительства и обоснованием целесообразности, возможности и допустимости реализации соответствующих намерений с учетом соблюдения действующих нормативов градостроительного проектирования, противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм.

В состав настоящих обосновывающих материалов включена схема земельного участка, а также иные сведения и документы, предусмотренные действующими нормативными требованиями и необходимыми для рассмотрения вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Исходная градостроительная документация:

- ✓ Генеральный план муниципального образования Укромновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым;
- ✓ Правила землепользования и застройки муниципального образования Укромновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым

Местоположение и характеристики земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:180301:607 находится в северо-западной части села Укромное Укромновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:180301:607 граничит с севера – земли общего пользования; с востока – земельный участок с кадастровым номером 90:12:180301:606 (улица Молодежная, земельный участок 66Д) и земельный участок с кадастровым номером 90:12:180301:634 (улица Молодежная); с юга – земли общего пользования; с запада – земли общего пользования.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:180301:607 полностью расположен в границах кадастрового квартала 90:12:180301.

Земельный участок имеет неправильную форму.

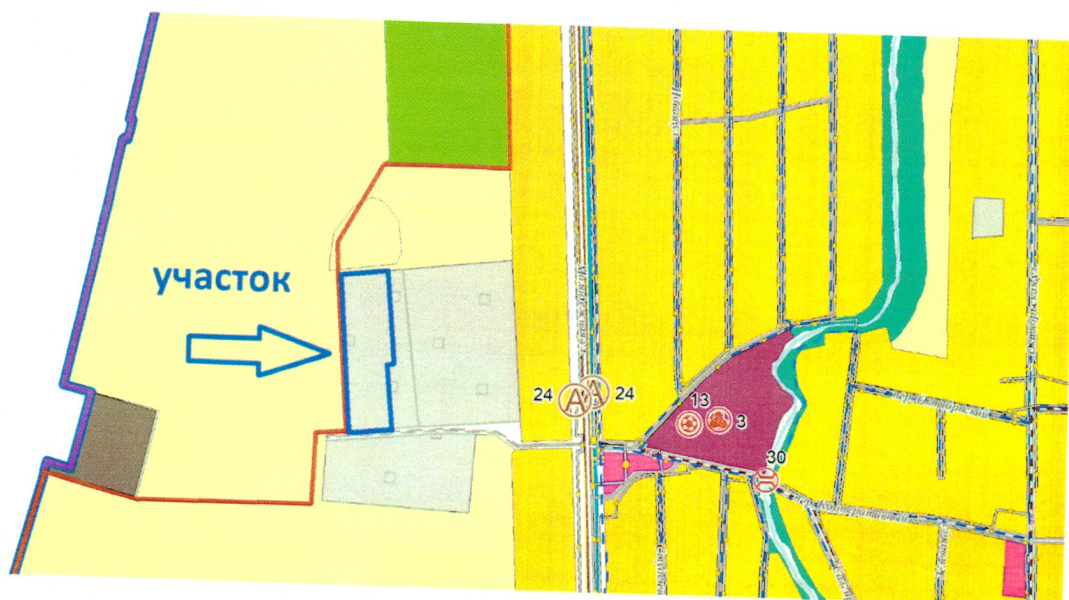
Категория земель – земли населенных пунктов.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:12:180301:607:

- Производственная деятельность, Легкая промышленность, Строительная промышленность, Склады (код *)

** далее – коды видов разрешенного использования указаны согласно «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412.*

В соответствии с картой функциональных зон генерального плана муниципального образования Укромновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым земельный участок с кадастровым номером 90:12:180301:607 расположен в границах зоны размещения объектов промышленного и коммунально-складского назначения.



Фрагмент карты функциональных зон

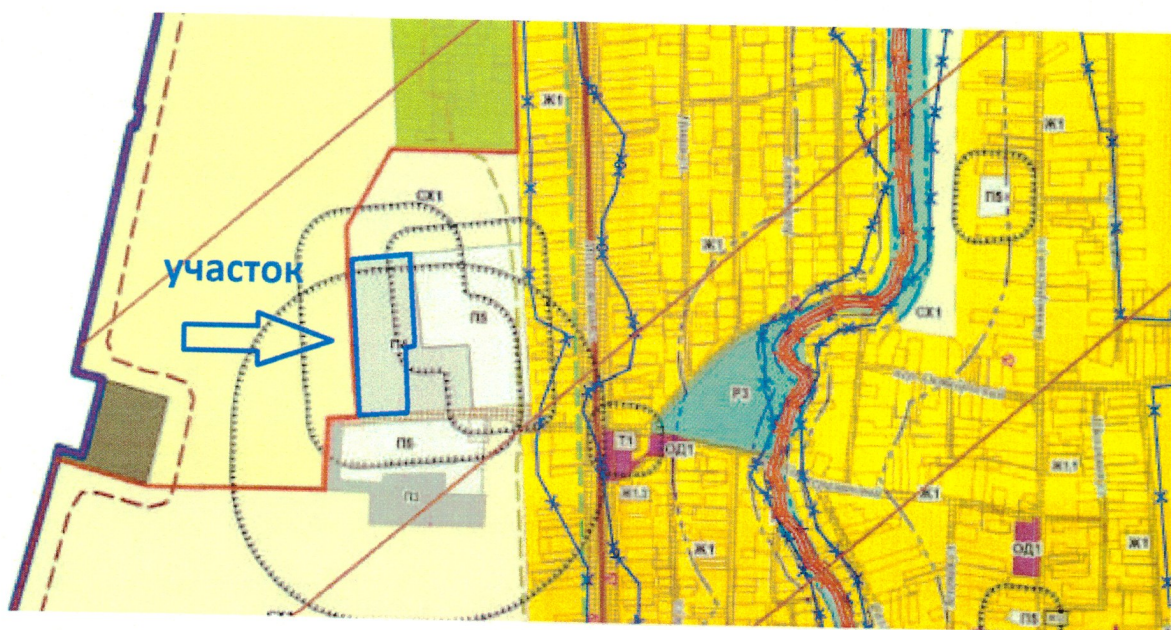
Необходимость размещения объекта автозаправочной станции возникла по причине отсутствия в данном районе объектов дорожного сервиса для заправки жидким моторным топливом транспортных средств. Автозаправочные станции в радиусе 2 километров от земельного участка с кадастровым номером 90:12:180301:607 отсутствуют. Данный фактор имеет важное значение в связи с развитием автомобильной дороги общего пользования регионального значения Симферополь - Красноперекоск - граница с Херсонской областью в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни». Данная дорога – стратегически важная транспортная артерия, обеспечивающая внутренние региональные перевозки и транзитный поток между материковой Россией и крымским полуостровом. С учетом событий последних лет, автомобильная дорога Симферополь - Красноперекоск - граница с Херсонской областью является частью альтернативного сухопутного маршрута в Крым, играющего критически важную роль, особенно с учетом событий последних лет. За последние три года, вследствие увеличения транспортного потока, связанного с интеграцией новых регионов в состав России, нагрузка на эту дорогу значительно возросла. По этой дороге ежедневно курсируют фуры, доставляющие товары из материковой части России в Крым и обратно, а также едут автобусы и легковые автомобили. В связи с ежегодно возрастающей нагрузкой на данную автомобильную дорогу возникает необходимость не только в ремонте дорожного полотна (включая замену

изношенного асфальтобетона, укрепление оснований и устройство новых слоев), но и совершенствование дорожной инфраструктуры, а именно в улучшении условий движения для водителей и пассажиров. Размещение автозаправочной станции будет отвечать растущему спросу на жидкое моторное топливо.

Местность размещения объекта автозаправочной станции имеет хорошо развитую транспортную доступность. Доступность к объекту автозаправочной станции обеспечивается посредством автомобильных дорог общего пользования.

Поставки топлива в автозаправочную станцию осуществляются один раз в три дня, преимущественно в утренний период времени по заранее подготовленной заявке.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Укромновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым земельный участок с кадастровым номером 90:12:180301:607 полностью входит в границы территориальной зоны П4 – зоны размещения производственных объектов IV-V класса опасности.



Фрагмент карты градостроительного зонирования

Зона размещения производственных объектов IV–V класса опасности (П4) предназначена для размещения производственных и коммунально-складских объектов IV–V класса опасности с размером санитарно-защитной зоны до 100 метров, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные правилами землепользования и застройки для территориальной зоны П4:

- ✓ Производственная деятельность – код 6.0;
- ✓ Легкая промышленность – код 6.3;

- ✓ Пищевая промышленность – код 6.4;
- ✓ Строительная промышленность – код 6.6;
- ✓ Энергетика – код 6.7;
- ✓ Связь – код 6.8;
- ✓ Склад – код 6.9;
- ✓ Целлюлозно-бумажная промышленность – код 6.11;
- ✓ Научно-производственная деятельность – код 6.12;
- ✓ Транспорт – код 7.0;
- ✓ Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1;
- ✓ Обеспечение научной деятельности – код 3.9;
- ✓ Деловое управление – код 4.1

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные правилами землепользования и застройки для территориальной зоны П4:

- ✓ Недропользование – код 6.1;
- ✓ Автомобилестроительная промышленность – код 6.2.1;
- ✓ Фармацевтическая промышленность – код 6.3.1;
- ✓ **Заправка транспортных средств – код 4.9.1.1**

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные правилами землепользования и застройки для территориальной зоны П4:

- ✓ Хранение автотранспорта – код 2.7.1;
- ✓ Предоставление коммунальных услуг – код 3.1.1;
- ✓ Магазины – код 4.4;
- ✓ Складские площадки – код 6.9.1.;
- ✓ Размещение железнодорожных путей – код 7.1.1;
- ✓ Размещение автомобильных дорог – код 7.2.1;
- ✓ Трубопроводный транспорт – код 7.5;
- ✓ Охрана природных территорий – код 9.1;
- ✓ Общественное питание – код 4.6;
- ✓ Служебные гаражи – код 4.9;
- ✓ Ремонт автомобилей – код 4.9.1.4;
- ✓ Благоустройство территории – код 12.0.2

Таким образом для земельного участка с кадастровым номером 90:12:180301:607 допускается установление испрашиваемого условно разрешенного вида использования.

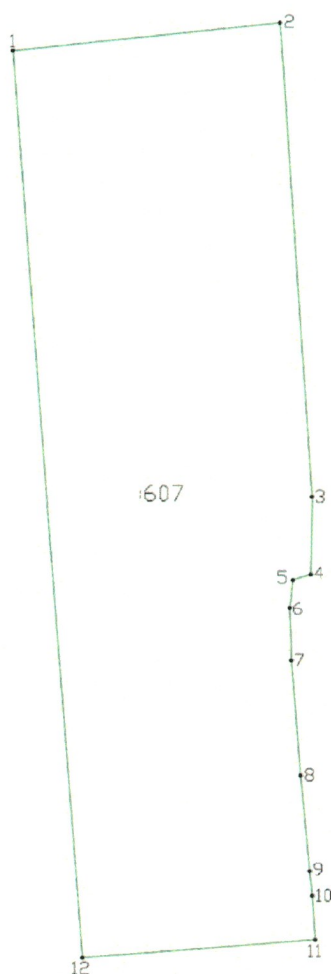
**Схема. Расположение земельного участка с кадастровым номером
90:12:180301:607 на кадастровом плане территории**



**Координаты и линейные размеры земельного участка с кадастровым
номером 90:12:180301:607**

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	83°45.7'	89.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	175°55.5'	157.48	данные отсутствуют	90:12:180301:634 (1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	180°42.5'	25.85	данные отсутствуют	90:12:180301:606 (1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	252°1.4'	6.32	данные отсутствуют	90:12:180301:606 (1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	185°56.6'	9.56	данные отсутствуют	90:12:180301:606 (1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	178°17.2'	18.07	данные отсутствуют	90:12:180301:606 (1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	175°20.9'	38.96	данные отсутствуют	90:12:180301:606 (1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	174°29.7'	31.9	данные отсутствуют	90:12:180301:606 (1)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	174°19.0'	8.28	данные отсутствуют	90:12:180301:606 (1)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	175°54.8'	14.74	данные отсутствуют	90:12:180301:606 (1)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	265°16.1'	78.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.1	355°27.5'	303.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа, зона 2				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	4983035.69	5180793.90	Закрепление отсутствует	0.1
2	4983045.47	5180883.36	Закрепление отсутствует	0.1
3	4982888.39	5180894.55	Закрепление отсутствует	0.1
4	4982862.54	5180894.23	Закрепление отсутствует	0.1
5	4982860.59	5180888.22	Закрепление отсутствует	0.1
6	4982851.08	5180887.23	Закрепление отсутствует	0.1
7	4982833.02	5180887.77	Закрепление отсутствует	0.1
8	4982794.19	5180890.93	Закрепление отсутствует	0.1
9	4982762.44	5180893.99	Закрепление отсутствует	0.1
10	4982754.20	5180894.81	Закрепление отсутствует	0.1
11	4982739.50	5180895.86	Закрепление отсутствует	0.1
12	4982733.05	5180817.94	Закрепление отсутствует	0.1
1	4983035.69	5180793.90	Закрепление отсутствует	0.1



Площадь участка: 25787 м²

Периметр участка: 782,92 м

Информация о планируемом объекте капитального строительства (автозаправочной станции)

Назначение: Автозаправочная станция, предусмотренная и (или) планируемая к реализации для размещения розничной торговли жидким моторным топливом.

Состав автозаправочной станции: операторная модульного типа; топливораздаточная колонка на 3 продукта Аи-92, Аи-95, ДТ; резервуары хранения жидкого моторного топлива.

Площадь объекта, занимаемого автозаправочной станцией: 2355 кв. м.

Количество работающих: 3 чел.

Количество посетителей (в день): до 50 чел.

Грузооборот: 1 автомобиль один раз в три дня (подвоз топлива).

Режим работы: ежедневно с 10:00 до 22:00.

Инженерное обеспечение:

- электроснабжение – от существующей воздушной линии электропередачи на основании ранее заключенного договора энергоснабжения;
- водоснабжение – не требуется (снабжение бутилированной водой происходит по заключенным договорам поставки питьевой воды);
- водоотведение – не требуется (устанавливается биотуалет с ежедневной периодичностью очистки);
- канализация – производственно-ливневая канализация для предотвращения загрязнения окружающей среды для сбора и отвода производственных и дождевых стоков, талых вод с поверхности проезжей части, локализации проливов при сливе и отпуске нефтепродуктов (вывоз отходов производственно-ливневой канализации осуществляется по договорам со специализированными организациями);
- отопление – от электрического обогревателя.

В процессе эксплуатации кроме дождевых осадков и производственных проливов образуется минимальное количество бытовых отходов (упаковочные материалы, мелкий мусор), которые утилизируются самостоятельно с обеспечением надлежащего санитарного состояния территории. Вывоз бытового мусора осуществляется по договорам на вывоз ТБО).

Обоснование возможности и допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Укромновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, для территориальной зоны П4 установлены как основные, так и условно разрешенные виды использования, среди которых вид разрешенного использования «Заправка транспортных средств – код 4.9.1.1» является условно разрешенным видом. Таким образом, заявляемый вид использования прямо предусмотрен градостроительным регламентом и не противоречит функциональному назначению территории.

Возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования обусловлена следующими обстоятельствами:

1. Земельный участок имеет удобные транспортные связи, обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта и размещения парковочных мест;
2. Имеется техническая возможность подключения к существующим инженерным сетям;
3. Реализация проекта автозаправочной станции обеспечит повышение уровня обеспеченности жидким моторным топливом населения, туристов, промышленных и сельскохозяйственных предприятий и будет способствовать развитию социальной и бытовой инфраструктуры;
4. Земельный участок не расположен в водоохранной зоне, прибрежной защитной полосе и иных зонах, в которых размещение автозаправочной станции запрещено.

Допустимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 90:12:180301:607 подтверждается следующими факторами:

1. Земельный участок относится к категории земель населенных пунктов;
2. Участок не входит в границы зон с особыми условиями использования территории, которые препятствовали бы размещению объекта автозаправочной станции;
3. При реализации проекта автозаправочной станции возможно соблюдение действующих требований пожарной, санитарно-эпидемиологической, экологической безопасности, а также норм доступности для маломобильных групп населения;
4. Автозаправочная станция относится V классу (пункт 12.5.6. постановления главного государственного санитарного врача

Российской Федерации от 25 сентября 2007 года N74 «автозаправочные станции, предназначенные только для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом, с наличием не более 3-х топливораздаточных колонок, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы)»). Согласно данного постановления размеры санитарно-защитной зоны для промышленных объектов и производств V класса составляет - 50 метров. В радиусе 50 метров автозаправочной станции отсутствуют объекты, на которые может быть оказано негативное влияние;

5. Площадь земельного участка, занимаемая автозаправочной станцией – 2355 кв.м., соответствует предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования Укромновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым для испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка – Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1);
6. Автозаправочная станция оборудуется первичными средствами пожаротушения: углекислотными и порошковыми огнетушителями, а также пожарным щитом, на котором размещены лопата, конусное ведро, лом, багор. Дополнительно у пожарного щита и топливораздаточной колонки устанавливаются пожарные ящики с песком.

Эксплуатация объекта автозаправочной станции на данном земельном участке соответствует функциональному назначению территории, будет способствовать рациональному использованию земли, обеспечит растущий спрос на жидкое моторное топливо для населения, для промышленных и сельскохозяйственных предприятий, для туризма объектом автозаправочной станции и не повлечет нарушения прав и законных интересов лиц, расположенных на смежных земельных участках, а также не нарушит прав и интересов граждан, проживающих на прилегающих территориях. Автозаправочная станция по своим параметрам и масштабу не изменит архитектурно-пространственный облик района и не создаст избыточной нагрузки на инженерную и транспортную инфраструктуру.

Оценка воздействия на земельный участок в период его обустройства и дальнейшего использования

Проведена оценка возможного воздействия объекта автозаправочной станции на земельный участок и прилегающие территории в период эксплуатации.

Негативное воздействие на земельный участок с кадастровым номером 90:12:180301:607, расположенный по адресу: Российская Федерация,

Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Укромновское сельское поселение, село Укромное, улица Молодёжная, земельный участок 66Г, может возникнуть только при несоблюдении природоохранных требований в процессе эксплуатации автозаправочной станции. Возможные негативные факторы связаны с утечкой нефтепродуктов при эксплуатации автозаправочной станции, размещением отходов вне специально оборудованных площадок.

В целях исключения негативного воздействия на окружающую среду при эксплуатации земельного участка будут реализованы следующие мероприятия:

1. Движение транспорта на автозаправочной станции будет осуществляться только по дорогам с твердым покрытием; въезд на территорию участка будет разрешен только технически исправным транспортным средствам.
2. Отходы, образующиеся в процессе эксплуатационных работ, будут собираться и размещаться в закрытых контейнерах на специально оборудованной площадке, что исключит загрязнение почвы и иных компонентов окружающей среды.
3. В период эксплуатации объекта будут соблюдены все санитарно-гигиенические требования, включая установку биотуалетов и иного необходимого санитарно-бытового оборудования для персонала.
4. Для минимизации воздействия на почву в процессе эксплуатации автозаправочной станции будет осуществляться периодическая очистка горизонтальных и вертикальных поверхностей, в том числе очистка масляных загрязнений специальными средствами.
5. Сброс сточных вод, талых вод, проливов будет организован в специальный подземный резервуар с последующей откачкой специализированной техникой.

Вывод:

На основании изложенного, руководствуясь статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Укромновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 90:12:180301:607 — «Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)» является правомерным, обоснованным и соответствующим градостроительным регламентам и функциональному назначению территории по Генеральному плану.

Реализация испрашиваемого вида использования будет способствовать развитию дорожной инфраструктуры автомобильной дороги Симферополь - Красноперекопск - граница с Херсонской областью и повышению инвестиционной привлекательности территории.

Эксплуатация автозаправочной станции не приведет к ухудшению условий проживания населения и не нарушит требований пожарной, санитарно-эпидемиологической и экологической безопасности.

Таким образом, все требования статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования соблюдены.

Кадастровый инженер



Еремин Еремин С.А.

Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером
90:12:180301:607 с технико-экономическими показателями

