



ООО «Центр управления проектами»

ОГРН 1116190000343; ИНН6132011708

346630, РФ, Ростовская область,

г. Семикаракорск, 5-й пер.25

тел.: + 7 928 229 03 43, +7 929 816 79 63

Доп. офис: 346550, РФ, Ростовская область,

р.п. Усть-Донецкий, ул. Ленина 126, каб. 32

тел. +7 928 755 07 37

Email: 310870@inbox.ru

Проектные предложения по использованию земельного участка и капитального строительства на АЗС №84

г. Семикаракорск

2020 год

Заказчик: АО «РН-Ростовнефтепродукт»

**Проектные предложения по использованию
земельного участка и капитального строительства
на АЗС №84**

Инженер-проектировщик

Генеральный директор



Силин М.Д

Говоруха М.А

г. Семикаракорск

2020 год

Работы по разработке проектных предложений по использованию земельного участка и объекта капитального строительства на АЗС №84 проводятся на основании договора №4240020/0557 Д от 12.08.2020 г. и технического задания, являющегося неотъемлемой частью договора.

Документы, запрошенные из сведений Единого государственного реестра недвижимости:

- Кадастровый план территории (кадастровый квартал 61:46:0012802) №61/001/20-652358 от 09.05.2020 года.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта и зарегистрированных правах №99/2020/344769654 от 26.08.2020 года.

Документы, предоставленные заказчиком работ:

- Градостроительный план земельного участка №RU61302000-0087 от 17.06.2020.
- Чертеж градостроительного плана земельного участка М:500.
- Проект обоснования границ санитарно-защитной зоны для АЗК №84 АО «РН-Ростовнефтепродукт» разработанный фирмой ООО «Эко-М».

Нормативная база:

- Воздушный кодекс РФ ОТ 19.03.1997 №60-ФЗ.
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ.
- Градостроительный кодексом РФ от 29.12.2004 года №190-ФЗ.
- Постановление Правительства РФ №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства РФ».
- Постановление правительства РФ от 24.02.2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
- Градостроительный регламент, утвержденный Решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».
- Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» № 52-ФЗ от 30.03.1999 года.
- Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»

Вводная часть.

Согласно выписке из ЕГРН №99/2020/344769654 от 26.08.2020 года, земельный участок с КН 61:46:00000000:56 расположен по адресу: «установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, г. Батайск, шос. Сальское, 1», общей площадью: 5790 ± 27 кв. м, правообладатель: Акционерное общество «РН-Ростовнефтепродукт» (собственность № 61:46:00000000:56-61/009/2019-2 от 20.02.2019 г.), категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для эксплуатации производственной базы и АЗС», кадастровые номера, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 61:46:00000000:78, наименование: «Здание операторной со встроенным магазином», сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные», особые отметки отсутствуют, правообладатель: Акционерное общество «РН-Ростовнефтепродукт» (собственность № 61:46:00000000:78-61/009/2019-2 от 20.02.2019 г.).

Земельный участок с КН 61:46:00000000:56 граничит:

- непосредственно с севера, запада и юга с земельным участком с КН 61:46:00000000:55, статус: «учтённый», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «под иными объектами специального назначения»;
- с севера и северо-запада, на расстоянии 8 и 12 метров, с участками КН 61:46:0012802:424, статус: «временный», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «для иных видов использования, характерных для населенных пунктов» и КН 61:46:0012802:128, статус: «ранее учтённый», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «для размещения промышленных объектов». Ближайшая жилая застройка в северном направлении находится на расстоянии **64 метров** по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Свободы, 42-а (КН 61:46:0012801:9), в северо-западном направлении на расстоянии **280 метров** по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Свободы, 6;
- северо-востока, востока и юго-востока на расстоянии 17 метров проходит трасса А-135 (КН: 61:46:00000000:3548), за ней на расстоянии 114 метров располагаются земли сельскохозяйственного назначения (КН: 61:02:0600016:3099);
- с юга, на расстоянии 11 метров, с участком КН 61:46:0012802:16, статус: «ранее учтённый», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «для размещения объектов торговли»;

- с юго-запада, на расстоянии 30 метров, с участком КН 61:46:0000000:54, статус: «учтённый», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «под иными объектами специального назначения». Далее на расстоянии **380 метров** расположена ближайшая жилая зона (КН: 61:46:0012804:129) по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", улица 0-я линия, № 1-а;

- с запада на расстоянии 9 метров находится участок КН 61:46:0000000:53, статус: «учтённый», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «под иными объектами специального назначения».

Территория земельного участка ровная, имеет ограждения, благоустроена.

Ситуационный план

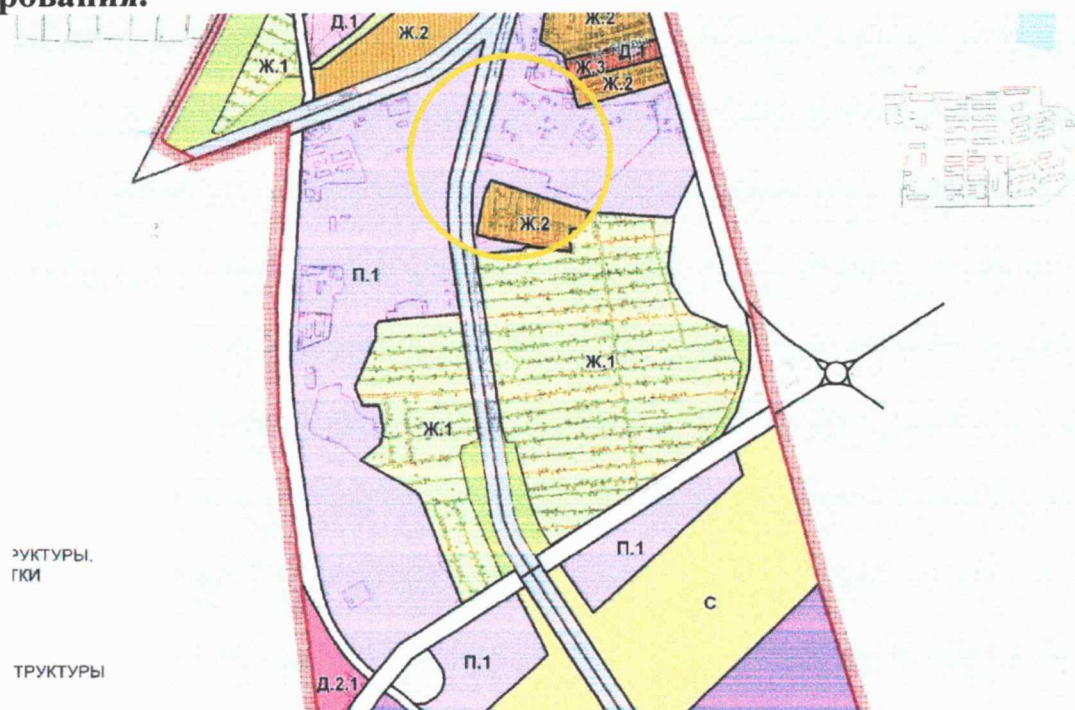


Согласно градостроительного плана №RU61302000-0087, в границах земельного участка расположены объекты капитального строительства в количестве 1 (одна) единица, проект планировки не утверждался, земельный участок расположен в территориальной зоне - П.1 (Зона производственно-коммунальных объектов IX-V класса опасности). Вид разрешённого использования: «Заправка транспортных средств (Автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного

питания в качестве объектов дорожного сервиса) код. 4.9.1.1, относится к условно разрешенным видам использования в данной зоне.

Градостроительный регламент утвержден Решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (в ред. от 29.04.2020 №67) размещенного на сайте <http://bataysk.tmweb.ru/> (см. выкопировку из правил землепользования застройки - карта зонирования и градостроительный регламент.)

Выкопировка из Правил землепользования и застройки. Карта зонирования.



Статья 36. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1)

1. Зона П.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше IV класса опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

2. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества,	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не устанавливается
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Здания автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливается
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Здания мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Хозяйственные и складские постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
6.3	Легкая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-	Хозяйственные постройки,

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		защитной зоны не более 100 метров	административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий
		Объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие предприятия лёгкой промышленности	Объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны
6.4	Пищевая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 100 метров	Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий
		Объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие предприятия пищевой промышленности	Объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны
6.6	Строительная	Производственные объекты	Хозяйственные

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
	промышленность	с размером санитарно-защитной зоны не более 100 метров	постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий
		Объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие предприятия строительной промышленности	Объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны
6.8	Связь	Объекты капитального строительства, обеспечивающие радиовещание, телевидение, связь внегородского значения	Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий
6.9	Склады	Здания и сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных	Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения,

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов с размером санитарно-защитной зоны не более 100 метров	локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для персонала
6.9.1	Складские площадки	Здания и сооружения для временного хранения, распределения и перевалки грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	Не устанавливается
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Автомобильные дороги и технически связанные с ними сооружения, придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	Не устанавливается
9.3	Историко-культурная деятельность	Памятники, мемориалы	Не устанавливается
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади,	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не устанавливается

3. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.7.1	Хранение автотранспорта	Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных гаражей	Не устанавливается
3.2.4	Общежития	Здания общежитий	Беседки, сооружения для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.3	Бытовое обслуживание	Мастерские мелкого ремонта, ателье	Не устанавливается
		Химчистки	Не устанавливается
		Прачечные	Не устанавливается
		Бани и сауны	Не устанавливается
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Аптеки	Не устанавливается
		Пункты оказания первой медицинской помощи	Не устанавливается
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты для размещения профессиональных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
			инфраструктуры
		Объекты для размещения образовательных организаций высшего профессионального образования	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные и научно-исследовательские корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного профессионального образования	Хозяйственные постройки, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.8.1	Государственное управление	Административные здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, организаций, оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.9.2	Проведение научных исследований	Научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, опытно-конструкторские центры	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.10.2	Приюты для животных	Ветеринарные госпитали	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, здания и сооружения для хранения трупов животных, локальные объекты инженерной инфраструктуры

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		Гостиницы и приюты для животных	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.1	Деловое управление	Офисы	Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.2	Объекты торговли	Торговые центры, торговые комплексы	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.4	Магазины	Объекты для размещения магазинов всех типов с площадью торгового зала до 5000 кв.м	Не устанавливается
4.6	Общественное питание	Предприятия общественного питания всех типов	Не устанавливается
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.9	Служебные гаражи	Постоянные или временные гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.	Не устанавливается
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли, здания для	Локальные объекты инженерной инфраструктуры

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Объекты для организации выставок (ярмарок)	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Автобусные станции и вокзалы	Не устанавливается
		Транспортно-пересадочные узлы	Не устанавливается
		Перехватывающие парковки	Не устанавливается
		Объекты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	Не устанавливается
		Отстойно-разворотные сооружения городского общественного транспорта	Не устанавливается
		Диспетчерские пункты, объекты организации движения городского транспорта	Не устанавливается
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Стоянки транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	Не устанавливается
7.5	Трубопроводный транспорт	Объекты трубопроводного транспорта	Не устанавливается
12.2	Специальная деятельность	Пункты сбора вещей для их вторичной переработки	Не устанавливается

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 48 и 49 настоящих Правил.

5. Для зоны П.1 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
-------	---	---	--------------------------------

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	все	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	все	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м.	все	не подлежит установлению
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	все	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	10,0
4.1	Максимальный процент застройки	6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.9, 6.9.1	не подлежит установлению
		прочие	70,0
4.2	Минимальный процент застройки	6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.9, 6.9.1	35,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:		
5.1	максимальная этажность	все	не подлежит установлению
5.2	минимальный процент озеленения	3.2.4	в соответствии с таблицей 2 статьи 25 настоящих Правил

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		3.2.1, 3.4.2	60,0
		3.1.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.2, 3.8.1, 3.9.2, 4.1, 4.2, 4.6, 4.7, 6.3 – 6.6, 6.8, 6.9,	15,0
		прочие	не подлежит установлению
5.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.1.1, 4.4, 4.6, 4.7	2,0
		прочие	не подлежит установлению

Объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке:

Здание операторной со встроенным магазином, кадастровый номер - 61:46:0000000:78, правообладатель: Акционерное общество «РН-Ростовнефтепродукт» (собственность № 61:46:0000000:78-61/009/2019-2 от 20.02.2019 г.). На земельном участке также имеются резервуары хранения жидкого моторного топлива горизонтальные стальные в подземном исполнении (4 шт.). Над блоком хранения топлива устроены топливораздаточные колонки, с помощью которых осуществляется раздача топлива потребителям.

Информация об объектах, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ отсутствует.

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- **Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск «Ростов-Северный», (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства РФ №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства РФ), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми**

условиями использования территории, составляет 5790 кв. м.

- **Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной и шумовой зонах, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» утвержденным решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5790 кв. м.**
- **Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – охранной зоне объектов электросетевого хозяйства. Ограничение прав на земельный участок предусмотрены статьей 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, Постановление правительства РФ от 24.02.2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», площадь земельного участка, покрываемая зоной и особыми условиями использования территории, составляет 191 кв. м.**

Информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствует

Информация о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок, отсутствует.

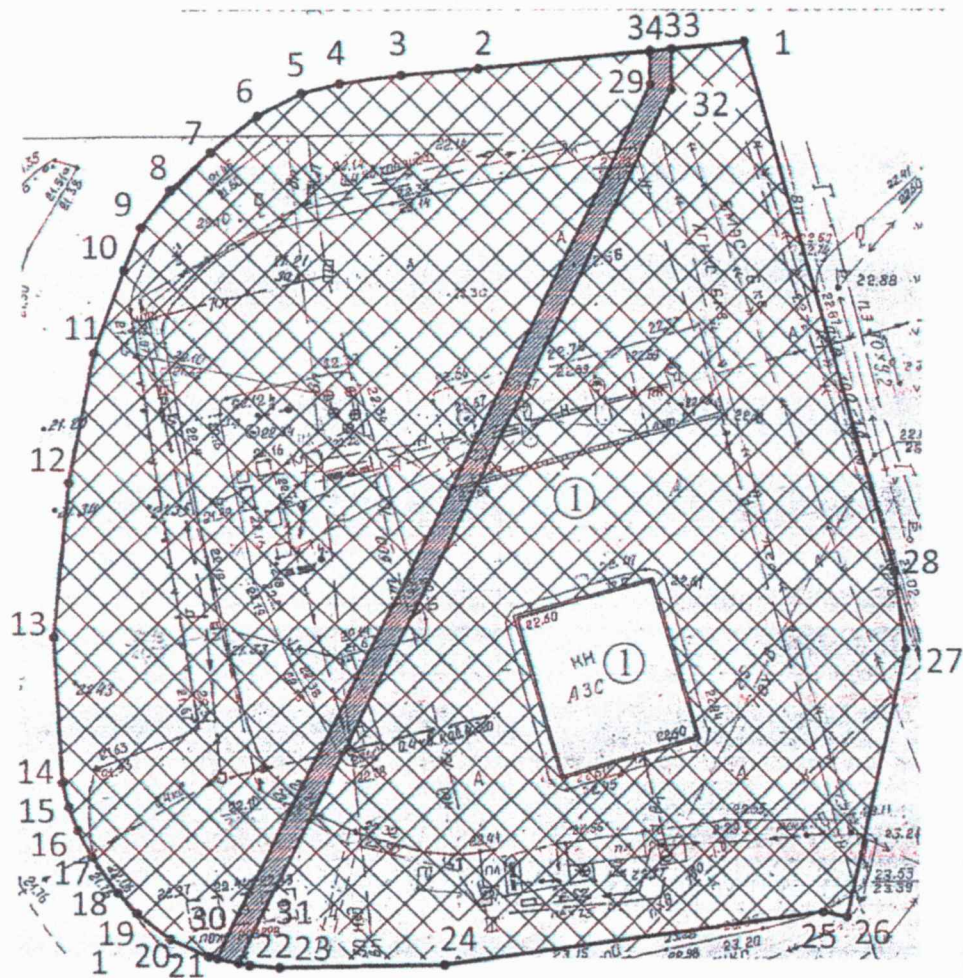
Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определена с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» №07-21/498 от 10.06.2020 г. АО «Ростовводоканал» №295 от 16.06.2020 г.

Реквизиты нормативных правовых актов субъекта РФ, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к

благоустройству территории - Решение Батайской Думы от 25.10.2017 №217
«Об утверждении «Правил благоустройства города Батайска»

Информация о красных линиях отсутствует. (см. рис.3 - выкопировка из чертежа градостроительного плана земельного участка в масштабе 1:500).

Рисунок 3.



Аналитическая часть:

В соответствии с п. 4 ст. 85 Земельного Кодекса РФ реконструкция объекта недвижимости может осуществляться в соответствии с установленным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны и видом разрешенного использования.

Согласно сведений ЕГРН (выписка № №99/2020/344769654 от 26.08.2020 года) вид разрешенного использования земельного участка: для

эксплуатации производственной базы и АЗС. Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» участок расположен в территориальной зоне: П.1 (зона производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности). В утвержденном градостроительном регламенте, утвержденном Решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» для территориальной зоны П.1 установлен условно-разрешенный вид разрешенного использования: заправка транспортных средств (код.4.9.1.1).

Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 года №190-ФЗ установлен порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства: «...проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях».

В соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» № 52-ФЗ от 30.03.1999 года, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается санитарно-защитная зона, на внешней границе которой и за ее пределами обеспечиваются предельно допустимые концентрации загрязняющих веществ для атмосферного воздуха населенных мест, предельно допустимые уровни физического воздействия на атмосферный воздух.

Ориентировочная санитарно-защитная зона (СЗЗ) для АЗК №84 в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 /10/ составляют 100 метров (раздел 7.1.12 «Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг», класс IV, п.5 «Автозаправочные станции для заправки транспортных средств жидким и газовым моторным топливом».

Согласно п. 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Как отмечалось выше, земельный участок с КН 61:46:0000000:56 граничит:

- непосредственно с севера, запада и юга с земельным участком с КН 61:46:0000000:55, статус: «учтённый», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «под иными объектами специального назначения»;

- с севера и северо-запада на расстоянии 8 и 12 метров с участками КН 61:46:0012802:424, статус: «временный», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «для иных видов использования, характерных для населенных пунктов» и КН 61:46:0012802:128, статус: «ранее учтённый», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «для размещения промышленных объектов». Ближайшая жилая застройка в северном направлении находится на расстоянии **64 метров** по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Свободы, 42-а (КН 61:46:0012801:9), в северо-западном направлении на расстоянии **280 метров** по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Свободы, 6;

- северо-востока, востока и юго-востока на расстоянии на расстоянии 17 метров проходит трасса А-135 (КН: 61:46:0000000:3548), за ней на расстоянии 114 метров располагаются земли сельскохозяйственного назначения (КН: 61:02:0600016:3099);

- с юга, на расстоянии 11 метров, с участком КН 61:46:0012802:16, статус: «ранее учтённый», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «для размещения объектов торговли»;

- с юго-запада, на расстоянии 30 метров, с участком КН 61:46:0000000:54, статус: «учтённый», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «под иными объектами специального назначения». Далее на расстоянии **380 метров** расположена ближайшая жилая зона (КН: 61:46:0012804:129) по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", улица 0-я линия, № 1-а;

- с запада на расстоянии 9 метров находится участок КН 61:46:0000000:53, статус: «учтённый», категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования: «под иными объектами специального назначения».

Т.есть ближайшая жилая застройка находится на расстоянии **64 метров** от границы земельного участка в северном направлении.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и

использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» «...правообладатели объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию до дня вступления в силу настоящего постановления, в отношении которых подлежат установлению санитарно-защитные зоны, обязаны провести исследования (измерения) атмосферного воздуха, уровней физического и (или) биологического воздействия на атмосферный воздух за контуром объекта и представить в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (ее территориальные органы) заявление об установлении санитарно-защитной зоны с приложением к нему документов, предусмотренных пунктом 14 Правил, утвержденных настоящим постановлением, в срок не более одного года со дня вступления в силу настоящего постановления. При этом приведение вида разрешенного использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства в соответствие с режимом использования земельных участков, предусмотренным решением об установлении санитарно-защитной зоны, допускается в течение 2 лет с момента ее установления...»

3. В случае если до дня вступления в силу настоящего постановления выданы разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, в отношении которых подлежат установлению или изменению санитарно-защитные зоны, застройщики до ввода объектов в эксплуатацию обязаны представить в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (ее территориальные органы) заявление об установлении (изменении) санитарно-защитной зоны с приложением к нему документов, предусмотренных пунктом 14 Правил, утвержденных настоящим постановлением, в срок не более одного года со дня вступления в силу настоящего постановления.

Приведение видов разрешенного использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства в соответствие с режимом использования земельных участков, предусмотренным решением об установлении санитарно-защитной зоны, допускается в течение 2 лет с момента ее установления...».

Правообладателем (Акционерное общество «РН-Ростовнефтепродукт») земельного участка с КН 61:46:0000000:56 и объекта капитального строительства на нём расположенного – КН 61:46:0000000:78, проведены проектные работы по изготовлению проекта по обоснованию границ санитарно-защитной зоны для АЗК №84 АО «РН-Ростовнефтепродукт». Проект разработан фирмой ООО «Эко-М».

В разделе 2, «Анализ функционального использования территории в районе размещения предприятия», данного проекта указано на то, что, согласно сложившейся градостроительной ситуации, и, согласно

требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, /4/ ориентировочная СЗЗ для АЗК №84 размером 100 м выдержана не во всех направлениях. В связи с чем, проектом рассмотрены влияние и анализ основных факторов, оказывающих воздействие на объекты с нормируемыми показателями качества среды обитания, с целью изменения (сокращения) размера санитарно-защитной зоны. На основании проведённых работ установлено, что:

- «..Результаты обоснования границ СЗЗ по фактору загрязнения атмосферного воздуха, показали, что максимальные расчетные приземные концентрации всех выбрасываемых веществ, в выбросах организации, на границе расчетной СЗЗ, жилой зоны соответствуют гигиеническим нормативам /23,24/ и не превосходят предельно допустимые значения, установленные для населенных пунктов.

Расчеты по шумовому фактору показали, что уровни звукового давления от работы технологического оборудования организации и проездов транспорта на прилегающей жилой застройке, расчетной СЗЗ, не превышают установленных санитарно-гигиенических нормативов /7, 22/.

Электроснабжение объекта – централизованное. Обоснования границ СЗЗ по другим факторам воздействий (электромагнитное излучение, ультразвуковые колебания, статическое электричество, вибрация и ионизирующее излучение) в проекте не рассматривалось, т.к. на АЗК №84 излучения такого рода отсутствуют.

Полученный размер расчетной санитарно-защитной зоны по фактору «загрязнение атмосферного воздуха» не превышает размер расчетной санитарно-защитной зоны по фактору «шумовое воздействие»...».

На основании вышеизложенного предлагается установить **расчетные границы санитарно-защитной зоны** для АЗК №84 АО «РН - Ростовнефтепродукт», расположенной по адресу: 346886, Ростовская обл., Батайск, Сальское ш., 1 на расстоянии **60 метров** от границы земельного участка равномерно по всем сторонам света.

Координаты характерных точек границы расчетной санитарно-защитной зоны АО АЗК №84 «РН - Ростовнефтепродукт» определены кадастровым инженером в системе координат МСК-61. и приведены ниже, как и схема границ санитарно-защитной зоны на кадастровом плане территории:

Каталог координат характерных точек санитарно-защитной зоны:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	407227.93	2207559.77
н2	407229.47	2207570.56
н3	407230.18	2207578.92
н4	407232.73	2207603.46
н5	407230.90	2207625.64
н6	407222.84	2207643.20
н7	407208.41	2207658.18
н8	407189.75	2207667.33
н9	407135.80	2207682.95
н10	407113.50	2207686.14
н11	407103.28	2207683.95
н12	407045.87	2207660.16
н13	407031.38	2207626.06
н14	407025.73	2207586.61
н15	407025.34	2207564.72
н16	407026.05	2207555.23
н17	407029.10	2207540.67
н18	407036.50	2207524.79
н19	407046.20	2207512.22
н20	407054.84	2207504.37
н21	407064.16	2207497.81
н22	407073.22	2207492.84
н23	407082.40	2207489.35
н24	407093.32	2207486.53

Н25	407117.36	2207484.94
Н26	407139.60	2207486.93
Н27	407159.59	2207490.71
Н28	407184.70	2207499.90
Н29	407199.27	2207511.08
Н30	407208.35	2207520.62
Н31	407216.68	2207531.58
Н32	407224.42	2207546.20

Границы санитарно-защитной зоны на кадастровом плане территории



Масштаб 1:1400

Условные обозначения

- n1 - Обозначение расчетной точки санитарно-защитной зоны
- - Граница санитарно-защитной зоны
- :2 - Кадастровый номер земельного участка
- - Существующая часть границы земельного участка
- - Граница кадастрового квартала
- 61:46:0012802 - Номер кадастрового квартала

Выводы

Согласно сведений ЕГРН (выписка № №99/2020/344769654 от 26.08.2020 года) вид разрешенного использования земельного участка: для эксплуатации производственной базы и АЗС. Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» в территориальной зоне: П.1 (зона производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1)). В утвержденном градостроительном регламенте, утвержденном Решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» для территориальной зоны П1 установлен условно-разрешенный вид разрешенного использования: заправка транспортных средств (код.4.9.1.1).

При условии проведения строительных работ в зоне допустимой застройки, указанной в градостроительном плане №RU61302000-0087 от 17.06.2020 года, а также соблюдения условий отображённых в проекте по обоснованию границ санитарно-защитной зоны для АЗК №84 АО «РН-Ростовнефтепродукт», возможно проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в порядке установленном Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 года №190-ФЗ с целью предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.