

**Пояснительная записка к ПРОЕКТУ
решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка**

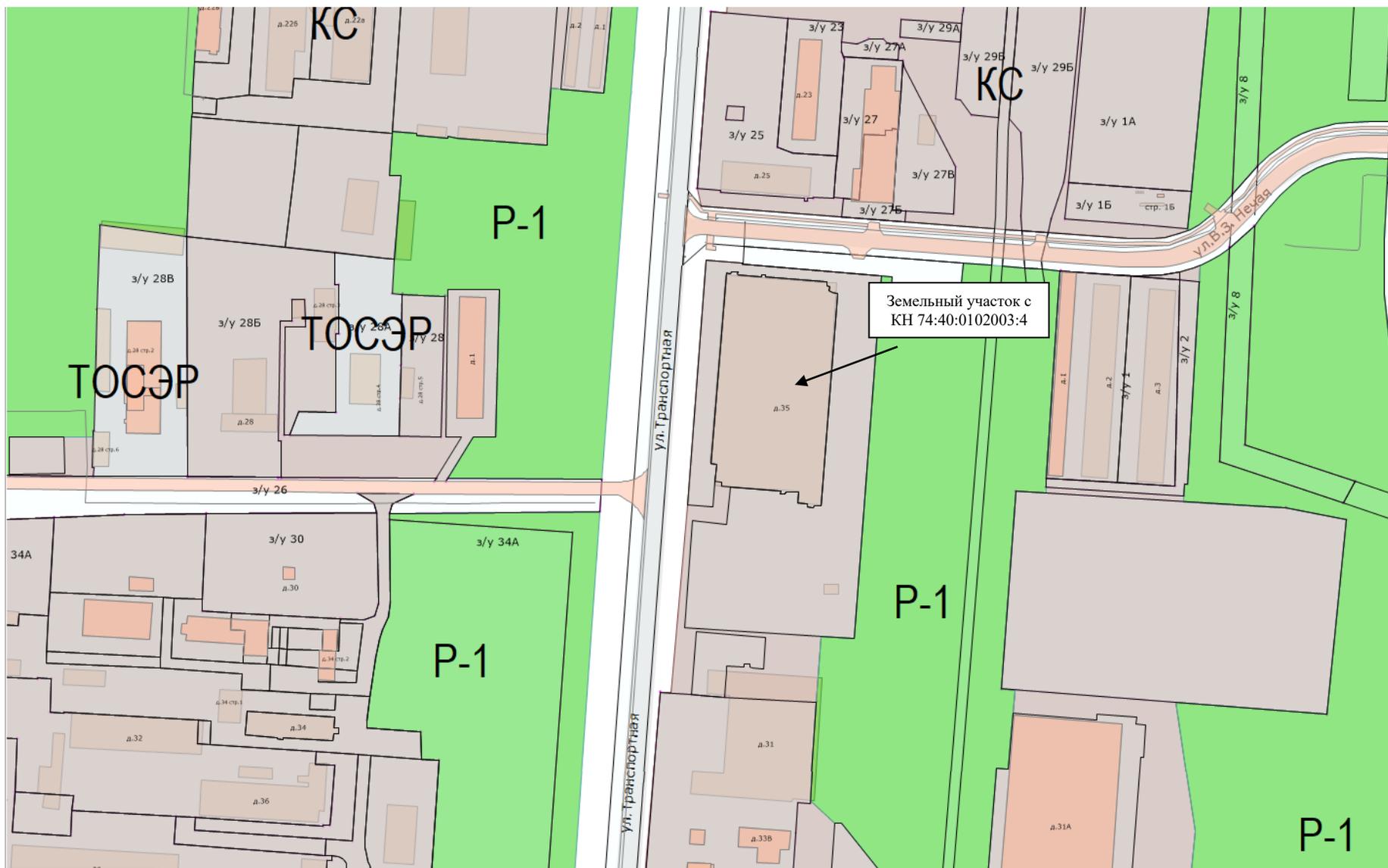
Подготовлена по результатам анализа законодательных актов РФ о градостроительной деятельности и сложившейся градостроительной ситуации

Земельный участок с кадастровым номером 74:40:0102003:4	Адрес: Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, улица Транспортная, земельный участок 35	
Правилами землепользования и застройки Снежинского городского округа (утв. решением Собрания депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, в ред. от 06.06.2024 № 46)	в границах территориальной зоны КС «Зона размещения коммунальных и складских объектов»	
Согласно сведениям Росреестра		
Площадь	7116,15 кв.м.	
Права	Общая долевая собственность: Общество с ограниченной ответственностью "Звезда", Общество с ограниченной ответственностью "НЭКСТ"	
Вид разрешенного использования земельного участка	Существующий	Испрашиваемый
	Для эксплуатации и обслуживания объекта недвижимости, расположенного на участке	Магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м)
Здание с кадастровым номером 74:40:0000000:2238 (помещения: 74:40:0000000:4041, 74:40:0000000:4043, 74:40:0102003:632, 74:40:0102003:633)	Адрес: Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, улица Транспортная, дом 35	
Наименование	Торговый центр	
Площадь	6699.1 кв.м.	
Права	Собственность, аренда	

Приложение:

1. Приложение 1 - фрагмент карты градостроительного зонирования территории;
2. Приложение 2 - фрагмент публичной кадастровой карты;
3. Приложение 3 - выписка из Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа;
4. Приложение 4 – копия с плана города.

Фрагмент карты градостроительного зонирования территории



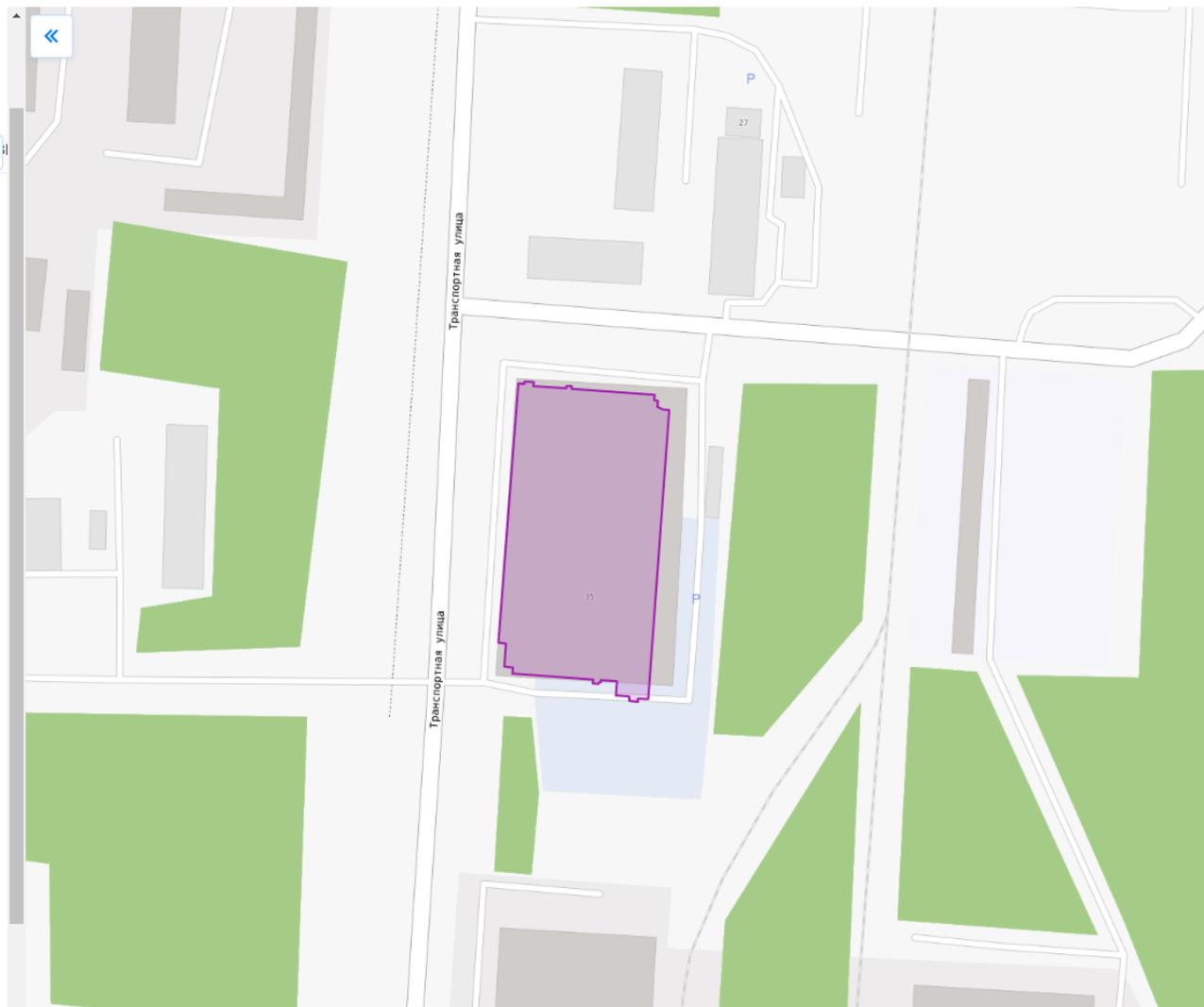
Фрагмент публичной кадастровой карты

Земельный участок: 74:40:0102003:4



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.09.2004
Кадастровый номер	74:40:0102003:4
Кадастровый квартал	74:40:0102003
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Снежинск, ул Транспортная, 35. Свернуть ^
Площадь уточненная	7 116,15 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации и обслуживания объекта недвижимости расположенного на участке



Выписка из Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа (утв. решением Собрания депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, в ред. от 06.06.2024 № 46)

Статья 39. Градостроительный регламент зоны КС

Зона размещения коммунальных и складских объектов

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования:

Хранение автотранспорта	2.7.1
– размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
– размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
– размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, 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)	
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
– размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	
Приюты для животных	3.10.2
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;	
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;	
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	
Рынки	4.3
– размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м;	

– размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	
Служебные гаражи	4.9
– размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо;	
Заправка транспортных средств	4.9.1.1
– размещение автозаправочных станций, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	
Автомобильные мойки	4.9.1.3
– размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	
Ремонт автомобилей	4.9.1.4
– размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	
Склад	6.9
– размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и производственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	
Складские площадки	6.9.1
– временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	
Научно-производственная деятельность	6.12
– размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	
Железнодорожные пути	7.1.1
– размещение железнодорожных путей	
Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
– размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;	
– размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	

Размещение автомобильных дорог	7.2.1
<ul style="list-style-type: none"> – размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; – размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения 	
Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
<ul style="list-style-type: none"> – размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6 	
Трубопроводный транспорт	7.5
<ul style="list-style-type: none"> – размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов 	
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
<ul style="list-style-type: none"> – размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; – размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий 	
Благоустройство территории	12.0.2
<ul style="list-style-type: none"> – 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 	

2) вспомогательные виды разрешенного использования:

Общежития	3.2.4
<ul style="list-style-type: none"> – размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
<ul style="list-style-type: none"> – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) 	
Деловое управление	4.1
<ul style="list-style-type: none"> – размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) 	

Общественное питание	4.6
– размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
Стоянка транспортных средств	4.9.2
– размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	

3) условно разрешенные виды использования:

Бытовое обслуживание	3.3
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
Магазины	4.4
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	
Банковская и страховая деятельность	4.5
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	
Общественное питание	4.6
– размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
Развлекательные мероприятия	4.8.1
– размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	
Производственная деятельность	6.0
– размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	
Тяжелая промышленность	6.2
– размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	
Легкая промышленность	6.3

– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	
Фармацевтическая промышленность	6.3.1
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	
Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	
Электронная промышленность	6.3.3
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	
Ювелирная промышленность	6.3.4
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	
Пищевая промышленность	6.4
– размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	
Нефтехимическая промышленность	6.5
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	
Строительная промышленность	6.6
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	
Энергетика	6.7
– размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); – размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	
Связь	6.8
– размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение	

которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	
<p>Примечание:</p> <p>В целях получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства Заявитель обязан направить в Комиссию проект обоснования условно разрешенного вида использования.</p> <p>Необходимость его представления вытекает из оснований для отказа в выдаче разрешения:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ отсутствие возможности обеспечить соблюдение требований технических регламентов (нормативов и стандартов) и иных обязательных требований, установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, нормативов градостроительного проектирования; ▪ отсутствие возможности обеспечить соблюдение прав и интересов правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства. <p>Проектом обоснования должно подтверждаться наличие возможности обеспечить указанные требования.</p>	

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Площадь участка (включая площадь застройки), кв. м:	не подлежат установлению	В соответствии с техническими регламентами и иными нормативными документами в зависимости от назначения объекта
2. Минимальные отступы от границ земельных участков, а также расстояние между строениями, м:		
3. Предельное количество этажей		
4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м		
5. Показатели плотности застройки в границах земельного участка:		МНГП СП 42.13330.2016
▪ коэффициент застройки	0,6	
▪ коэффициент плотности застройки	1,8	

Примечание:

1. В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м — не менее 20 м. Минимальную площадь озеленения следует принимать в зависимости от ширины зоны с учетом экологических норм и архитектурно-планировочных условий в соответствии с п. 8.6. СП 42.13330.2016.

2. Размещение промышленного предприятия или коммунально-складского объекта должно выполняться в строгом соответствии с санитарными нормами и правилами, а также на основании проекта планировки и межевания.