

Индивидуальный предприниматель
Токарев Евгений Александрович

Заключение
возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

28.04.2025 г.

Заключение подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Василенко Александра Николаевича.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, Павловский сельский округ, станица Павловская, улица Советская, дом 117.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: здание магазина.

3. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «магазины».

4. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 1047 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Советской — 51,18 м;
- ширина земельного участка вдоль ул. Маяковского — 25,42 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204284:16;
- правовой режим земельного участка: собственность Василенко Александра Николаевича, согласно выписки из Единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.09.2023 г.

5. Категория земель: земли населенных пунктов.

6. Вид разрешенного использования: «Земли для ведения личного подсобного хозяйства».

7. Фактическое использование земельного участка: не используется.

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204286:53, видом разрешенного использования «земли для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловский сельский округ, станица Павловская, улица Маяковского, дом 2;

- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204286:106, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Советская, 119;
- с юга: земли государственной собственности, улица Советская;
- с запада: земли государственной собственности, улица Маяковского.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом и хозяйственные постройки, подлежащие сносу.

10. Размещение участка относительно охранных, санитарно-защитных и других зон: охранный зона воздушной линии электропередачи "ВЛ-0,4 КВ ОТ КТП-П7-8 СТ.ПАВЛОВСКАЯ, 1,85 КМ", охранный зона центрального водопровода.

11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: отсутствуют.

12. Ограничения (обременения) права: сведения отсутствуют.

13. Соответствие размещения проектируемого объекта действующей документации территориального планирования (генеральный план, документация по планировке территории):

Согласно генеральному плану Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 21 марта 2024 года № 64/371 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 21 марта 2024 г. № 64/371 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 16 ноября 2017 г. № 40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

14. Соответствие запрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка градостроительному регламенту.

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 20 марта 2025 г. № 82/593 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 23 мая 2024 г. № 66/399 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», согласно которым земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид «магазины» со следующим

предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «магазины» - 100 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «магазины» - 5000 кв.м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для вида разрешенного использования «магазины» - 8 м;
- максимальное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения – 3 эт. (включая мансардный этаж);
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 20 м;
- максимальный процент застройки земельного участка — 60%;
- минимальный процент озеленения – 10%.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

15. Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест.

Расчетное количество машино-мест в границах отведенного земельного участка принимается:

- в соответствии с требованиями распоряжения Минтранса России от 22.11.2022 N АК-292-р "Об утверждении методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации по определению необходимого количества парковок (парковочных мест) на территории муниципальных образований с учетом взаимосвязи с параметрами работы пассажирского транспорта общего пользования" (далее – распоряжение);
- с учетом расчетных показателей, установленных нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

Согласно ч. 3.1.1. распоряжения Минтранса России от 22.11.2022 N АК-292-р "Об утверждении методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации по определению необходимого количества парковок (парковочных мест) на территории муниципальных образований с учетом взаимосвязи с параметрами работы пассажирского транспорта общего пользования" объекты различного функционального назначения классифицируются в соответствии с требованиями таблицы 11.8 и приложения Ж СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (далее - СП 42.13330.2016). Расчет нормативного количества парковочных мест рекомендуется проводить отдельно для каждого объекта различного функционального назначения, учитывая требования п. 11.31, таблицы 11.8 и приложения Ж свода правил СП 42.13330.2016.

Согласно ч. 3.1.3. распоряжения Минтранса России от 22.11.2022 N АК-292-р "Об утверждении методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации по определению необходимого количества парковок (парковочных мест) на территории муниципальных образований с учетом взаимосвязи с параметрами работы пассажирского транспорта общего пользования" объекты различного функционального назначения классифицируются в соответствии с требованиями таблицы 11.8 и приложения Ж СП 42.13330.2016.

Федерации по определению необходимого количества парковок (парковочных мест) на территории муниципальных образований с учетом взаимосвязи с параметрами работы пассажирского транспорта общего пользования" расчет нормативного числа парковочных мест для временного и постоянного хранения в зависимости от типа объектов рекомендуется определять по формуле:

$$M_o = K_1 * N_{сп}, \text{ где:}$$

K_1 - коэффициент отражающий обеспеченность территории услугами пассажирского транспорта общего пользования в соответствии с таблицей 2 (объекты жилого назначения рекомендуется относить к IV категории);

$N_{сп}$ - норматив по числу парковочных мест для различных видов объектов в соответствии с таблицей 11.8 и приложением Ж СП 42.13330.2016.

В соответствии с таблицей 1 распоряжения Минтранса России от 22.11.2022 N АК-292-р "Об утверждении методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации по определению необходимого количества парковок (парковочных мест) на территории муниципальных образований с учетом взаимосвязи с параметрами работы пассажирского транспорта общего пользования", проектируемый объект относится к IV категории объектов нежилого назначения по функциональному назначению. В соответствии с таблицей 2, корректирующий коэффициент по категориям объектов и признакам для проектируемого объекта равен 1,0.

Согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», расчетное количество м/мест парковки легковых автомобилей для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) – 1 м/место на 40-50 кв.м. расчетной площади.

Расчетная площадь магазина – 164,2 кв.м.

Общее минимальное расчетное количество м/мест на парковке:
 $1,0 * (164,2 \text{ кв.м.} / 50 \text{ кв.м.} * 1 \text{ м/место}) = 3 \text{ м/места.}$

Расчетное количество машино-мест согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края: $164,2 \text{ кв.м.} / 40 \text{ кв.м.} * 1 \text{ м/место} = 4 \text{ м/мест.}$

В границах земельного участка предусмотрена парковка на 4 м/места.

Въезд на парковку предусмотрен с ул. Маяковского.

Примыкание объекта к дороге по ул. Маяковского согласовано и выполняется на основании технических условий от 31.01.2025 г. №46-02-01-27/214, выданных администрацией Павловского сельского поселения Павловского района (прилагаются).

16. Обеспечение противопожарных разрывов между зданиями, подъездов и проездов для пожарной техники.

Согласно части 4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями должны быть не менее 6 м, при степени огнестойкости I, II, III и класса конструктивной пожарной опасности С0.

17. Обеспечение безопасности дорожного движения.

При примыкании объекта к автомобильной дороге выполняются мероприятия по обеспечению безопасности дорожного движения, в том числе предусмотренные СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», согласно ч. 11.16 которого на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также на пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон треугольника для условий "транспорт-транспорт" и для условий "пешеход-транспорт" должны быть определены по расчету согласно СП 396.1325800.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

Согласно приложению «И.2.2» СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» взаимная видимость для водителей на главной и второстепенной улицах или дорогах должна быть обеспечена в пределах треугольника, образуемого сторонами, равными:

- на второстепенной улице или дороге - минимальному расстоянию видимости для остановки автомобиля S_b , движущегося с расчетной скоростью $V_{расч}$ второстепенной улицы или дороги (приложение Д);

- на главной улице или дороге - расстоянию, которое автомобиль на главной улице или дороге проедет с постоянной расчетной скоростью главной улицы или дороги за время, необходимое автомобилю на второстепенной улице или дороге для проезда с постоянной расчетной скоростью минимального расстояния видимости для остановки второстепенной улицы или дороги, рассчитанному по приложению Д, в соответствии с которым минимальное расстояние видимости для остановки допускается определять расчетом по формуле:

$$S_{ост} = (V_{1расч} * t_p / 3,6) + (V_{2расч} / (254 * a / g)),$$

где $S_{ост}$ - расчетное расстояние видимости для остановки на второстепенной дороге, м;

$V_{1расч}$ - расчетная скорость на второстепенной дороге, км/ч;

a - ускорение замедления, 3,4 м/с²;

g - ускорение свободного падения, 9,8 м/с²;

t_p - расчетное время реакции водителя, принимаемое в зависимости от категории улицы или дороги по таблице Д.2.

Согласно информации администрации Павловского сельского поселения Павловского района (письмо №46-02-01-27/213 от 31.01.2025 г. прилагается):

- установленная скорость движения транспортных средств по второстепенной дороге по ул. Маяковского, на участке от ул. Южной до ул. Советской, в сторону ул. Советской составляет 60 км/час;

- установленная скорость движения транспортных средств по главной дороге по ул. Советской, на участке от ул. Вишневой до ул. Маяковского, в сторону ул. Маяковского составляет 40 км/час.

Расчетное время реакции водителя (1,5 с) на второстепенной дороге, принимается по таблице Д.2 СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» как для дороги с интенсивностью движения менее 100 прив. ед./ч.

Расчетное расстояние видимости для остановки на второстепенной дороге по ул. Маяковского соответствует:

$S_{\text{ост}} = (60 \text{ км/ч} * 1,5 \text{ с} / 3,6) + (60^2 \text{ км/ч} / (254 * 3,4 / 9,8)) = 65,9 \text{ м} (0,0659 \text{ км}).$

Расчетное расстояние видимости для остановки на главной дороге по ул. Советской соответствует:

$S_{2\text{ост}} = V_{2\text{расч}} * t = 40 \text{ км/ч} * 0,00110 \text{ ч} = 0,044 \text{ км} (44 \text{ м}).$

где $S_{2\text{ост}}$ - расчетное расстояние видимости для остановки на главной дороге, м;

$V_{2\text{расч}}$ - расчетная скорость на главной дороге, км/ч;

t - расчетное время необходимое автомобилю на второстепенной дороге для проезда с постоянной расчетной скоростью минимального расстояния видимости для остановки, определяемое по формуле:

$t = S_{\text{ост}} / V_{1\text{расч}} = 0,0659 \text{ км} / 60 \text{ км/ч} = 0,00110 \text{ ч}$

Таким образом размеры сторон (катетов) треугольника видимости принимаются 65,9 м и 44 м.

Размещение планируемого здания, а также парковки в границах треугольника видимости не предусматривается.



ИП Токарев Е.А.