

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

20.08.2024 г.

Заключение подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Аксеновой Анны Геннадьевны.

1. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Павловский, Атаманское сельское поселение, станица Атаманская, улица Вокзальная, земельный участок 42В.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: здание (сооружение) станции технического обслуживания легковых автомашин и мойки автомобильного транспорта.

3. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «автомобильные мойки, ремонт автомобилей».

4. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 799 кв.м.;
- ширина земельного участка — 35,7 м, длина – 22,5 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0102077:360;
- правовой режим земельного участка: собственность Аксеновой Анны Геннадьевны, согласно сведений выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.06.2024 г.

5. Категория земель: земли населенных пунктов.

6. Вид разрешенного использования: «для размещения производственных зданий (мельница, маслобойня)».

7. Фактическое использование земельного участка: на земельном участке расположено здание гаража, планируемое к реконструкции в здание (сооружение) станции технического обслуживания легковых автомашин и мойки автомобильного транспорта.

8. Описание границ земельного участка:

- с севера, запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0102077:359, видом разрешенного использования «для производственных зданий (мельница, маслобойня)», расположенный по адресу: Краснодарский

край, Павловский район, станица Атаманская, улица Вокзальная, земельный участок 42 А;

- с востока: земли государственной собственности, переулок Проезжий;
- с юга: земельный участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, переулок Проезжий, 11.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений:
здание гаража. ✓

10. Размещение участка относительно охранных, санитарно-защитных и других зон:

- часть земельного участка расположена в охранной зоне воздушной линии электропередач «ВЛЛ-0,4 кВ от КТП-А3-256 МЕЛЬНИЦА 0,32 КМ», «ВЛ-0,4 кВ от КТП-А3-165 СТ. АТАМАНСКАЯ 3,28 КМ» (при реконструкции гаража часть линии электропередачи подлежит демонтажу).

- земельный участок полностью расположен в границах санитарно-защитной зоны предприятий и производств, зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (третий пояс ЗСО).

11. Информация о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

Установление границ санитарно-защитной зоны для объекта «Здание (сооружение) станции технического обслуживания легковых автомашин и мойки автомобильного транспорта» согласно санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" не предусмотрено.

В соответствии с проектом санитарно-защитной зоны, подготовленным ООО «Диалог-Эко» в 2024 г., согласно п. 1.2 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция) объект не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, следовательно, санитарно-защитная зона для предприятия не устанавливается и мероприятия по планировочной организации и благоустройству санитарно-защитной зоны не разрабатываются. Учитывая вышеизложенное, правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 г. №222 на данный объект не распространяются».

12. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: в границах земельного участка расположена воздушная линия электропередачи «ВЛЛ-0,4 кВ от КТП-А3-256 МЕЛЬНИЦА 0,32 КМ» (подлежащая переносу).

13. Ограничения (обременения) права: сведения отсутствуют.

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

Согласно генеральному плану Атаманского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета Атаманского сельского поселения Павловского района от 25.06.2009 года № 35/147 «Об утверждении генерального плана Атаманского сельского поселения применительно к территории населенного пункта станицы Атаманской Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен на существующей производственной территории.

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

Согласно правилам землепользования и застройки Атаманского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 23 мая 2024 года №66/389 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 22.04.2021 г. № 10/69 «Об утверждении правил землепользования и застройки Атаманского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», согласно которым земельный участок расположен в территориальной зоне предприятий, производств и объектов IV-V класса опасности (П-4) градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид «автомобильные мойки, ремонт автомобилей» со следующим предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «автомобильные мойки, ремонт автомобилей» - 100 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «автомобильные мойки, ремонт автомобилей» - 10000 кв.м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для вида разрешенного использования «автомобильные мойки, ремонт автомобилей» - 10 м;
- максимальное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения – 8 эт.;
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 30 м;
- максимальный процент застройки земельного участка — 80%.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны предприятий, производств и объектов IV-V класса опасности (П-4).

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

Согласно ГОСТ Р 52766-2007 «Дороги автомобильные общего

пользования. Элементы обустройства. Общие требования», табл. 19 и табл. Ж.1. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», требуемое расчетное количество м/мест парковки легковых автомобилей для станции технического обслуживания автомобилей, автомобильной мойки из расчета на 1-2 поста одно м/место.

Таким образом расчетное количество м/мест на парковке:

- автомобильные мойки на 2 поста – 2 м/места;
- станция технического обслуживания автомобилей на 2 бокса – 2 м/места.

Таким образом, необходимое количество м/мест для испрашиваемых видов разрешенного использования 4 м/места.

Согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на стоянках (парковках) необходимо выделить не менее 10% (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами 6,0х3,6 м) инвалидов.

Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест выполняется за счет территории земельного участка.

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

Согласно п. 4.3 табл.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальные противопожарные расстояния между зданиями составляет 10 метров, при степени огнестойкости I, II, III и класса конструктивной пожарной опасности С0.

Противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблице 1.

Согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, являющегося противопожарной 1-го типа.

Разработал



ИП Токарев Е.А.

M 1:500



МИНИМАЛЬНЫЕ ОТСТУПЫ
ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

От северной границы	- 15,06 м.
От восточной границы	- 1,50 м.
От южной границы	- 6,90 м.
От западной границы	- 4,06 м.

От западной границы - 4,06 м.

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ И ПЛОЩАДОК

[illegible]

Условное обозначение	Наименование	Длина, м	Ширина, м	Площадь покрытия, кв.м.	Бордюр из бортового камня	
					Тип	Кол-во, м
	Твердое покрытие	-	-	-	-	-

	- граница земельного участка		- водопровод (демонт.)
	- здания, строения, сооружения (сущ.)		- ВЛ электропередачи 0,4 кВ (проект.)
	- здания, строения, сооружения (проект.)		- водопровод в футляре (проект.)
	- здания, строения, сооружения (снос.)		- канализация в футляре (проект.)
	- ВЛ электропередачи 0,4 кВ		- водопроводный колодец (проект.)
	- водопровод		- водонепроницаемый выгреб (проект.)
	- газопровод		- охранная зона воздушной линии электропередачи "ВЛ-0,4 кВ от КТП-А3-165 СТ. АТАМАНСКАЯ 3,28 КМ", "ВЛ-0,4 кВ от КТП-А3-256 МЕЛЬНИЦА 0,32 КМ", трансформаторной подстанции "КТП-А3-165", "КТП-А3-256", ВЛ-10 кВ от ПС 110/35/10 кВ "Атаманская"
	- кабель связи		
	- ВЛ электропередачи 0,4 кВ (демонт.)		
	- санитарно-защитная зона предприятий и производств		
	- зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (третий пояс)		

						39-06-24-ПЗУ			
						Здание (сооружение) станции технического обслуживания легковых автомашин и мойки автомобильного транспорта по адресу: Краснодарский край, муниципальный район Павловский, Атаманское сельское поселение, станция Атаманская, улица Вокзальная, земельный участок 42 В			
Изм.	Кол.уч.	Листы	№ док.	Дата		Градостроительное обоснование возможно изменения вида разрешенного использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.			Токарев	20.08.2024			П		1
						Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ИП Токарев Е.А.		
Н.контр.			Токарев	20.08.2024					
ИП			Токарев	20.08.2024					