

Индивидуальный предприниматель
Токарев Евгений Александрович

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

08.11.2024 г.

Заключение подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Полухина Юрия Валерьевича.

1. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица садовое товарищество Строитель СОТ, ул. Садовая, уч. 1.

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 - 1822 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль улицы Заречной — 46,9 м, вдоль улицы Халтурина - 62,2 м, вдоль улицы Садовой – 30,8 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204065:591;
- правовой режим земельного участка: собственность Полухина Юрия Валерьевича, согласно сведений выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.09.2024 г.

5. Категория земель: земли населенных пунктов.

6. Вид разрешенного использования: «предоставление коммунальных услуг».

7. Фактическое использование земельного участка: земельный участок свободен от строений.

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земли государственной собственности, улица Садовая;
- с востока: земли государственной собственности, улица Халтурина;
- с юга: земли государственной собственности, улица Заречная;
- с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204065:7, видом разрешенного использования «для ведения индивидуального

садоводства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станция Павловская, садово-огородническое товарищество «Строитель», ул. Садовая, 4; земельный участок для ведения садоводства, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, садово-огородническое товарищество «Строитель», ул. Садовая, 3.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: отсутствуют.

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

- часть земельного участка расположена в охранной зоне воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ, кабеля связи, водопровода.

11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: в границах земельного участка расположен кабель связи (сведения о правах отсутствуют).

12. Ограничения (обременения) права: сведения отсутствуют.

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

Земельный участок, согласно генеральному плану Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 21 марта 2024 года «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 16 ноября 2017 года №40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района», расположен в зоне существующих садоводческих объединений граждан.

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

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 23 мая 2024 года №66/399 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района», земельный участок расположен в зоне ведения садоводства (СХЗ.1) градостроительным регламентом которой предусмотрены условно-разрешенный вид «мгазныи» со следующими пределами (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков: - минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «мгазныи» - 100 кв.м; - максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «мгазныи» - 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 – не более 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны ведения садоводства (СХЗ.1).

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

Согласно табл. Ж.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», требуемое расчетное количество м/мест стоянки для временного хранения легковых автомобилей для объектов торгового назначения на 40-50 кв.м. общей площади необходимо 1 м/место. Таким образом расчетное количество м/мест на парковке для проектируемого объекта (площадью 550 кв.м.) составляет: $550 \text{ кв.м.} / 50 \text{ кв.м./м/мест} = 11 \text{ м/мест}$.

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.

16. Обеспечение противопожарных разрывов между зданиями, подъездами и проездами 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 6 метров, при степени огнестойкости I, II, III и класса конструктивной пожарной опасности С0.

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, является противопожарной 1-го типа.

Стены планируемого здания магазина, обращенные к зданиям, расположенным на соседнем земельном участке, являются противопожарными 1-го типа.

17. Обеспечение безопасности дорожного движения.

Согласно ч. 11.16 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» 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 приложением «Д» минимальное расстояние видимости для остановки следует определять по таблице «Д.1», согласно которой минимальное расстояние видимости для остановки при категории улицы/дороги «Местные улицы и дороги с интенсивностью движения менее 100 прив. ед./ч» и расчетной скорости 40 км/ч принимается 35 метров.

Учитывая информацию администрации Павловского сельского поселения Павловского района (письмо №46-02-01-27/2851 от 14.10.2024 г.), согласно которой установленная скорость движения транспортных средств составляет:

- на участке улицы Заречной (Лермонтова-Халтурина) от дома №292 до улицы Халтурина – 40 км/час;

- на участке улицы Халтурина, от улицы Заречной до улицы Садовой – 40 км/час;

- на участке улицы Садовой – 40 км/час,

размеры сторон (катетов) треугольника видимости принимаются 35 метром.

Разработал



Е.А. Токарев