

Индивидуальный предприниматель
Токарев Евгений Александрович

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

02.12.2024 г.

Заключение подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Розевика Владимира Васильевича.

1. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, с/о Павловский, станица Павловская, улица Крупской, 212.

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 - 830 кв.м.;
- ширина земельного участка — 29,5 м, длина – 31,9 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204162:3;
- правовой режим земельного участка: собственность Розевика Владимира Васильевича, согласно выписки из Единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.07.2024 г.

5. Категория земель: земли населенных пунктов.

6. Вид разрешенного использования: «Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства».

7. Фактическое использование земельного участка: не используется.

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земли государственной собственности, улица Крупской;
- с востока: земли государственной собственности, улица Калинина;
- с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204162:8, видом разрешенного использования «земли для ведения личного подсобного

хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Калинина, 84;

- с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204162:2, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Крупской, 210.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: земельный участок свободен от зданий, строений, сооружений.

10. Размещение участка относительно охранных, санитарно-защитных и других зон: охранный зона газопровода низкого давления.

11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: подводящий газопровод низкого давления (сведения о правах 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 23 мая 2024 года №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 с содержанием домашнего скота и птицы (Ж1.2) 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 — 80%;

- минимальный процент озеленения — 10%.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж1.2).

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 (общей площадью 246 кв.м.) составляет: $283 \text{ кв.м.} / 50 \text{ кв.м.} = 6 \text{ м/мест.}$

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. Количество м/мест для маломобильных групп определяется расчетом от общего числа.

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

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.

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, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или

специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.

Стены планируемого здания магазина, обращенные к соседним объектам защиты, расположенным с западной и южной сторон, более высокие и широкие и отвечает требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.




ИП Токарев Е.А.