

**Индивидуальный предприниматель
Токарев Евгений Александрович**

352040, Россия, Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Партизанская, 1
ИНН 234606786754, ОГРНИП 320237500261999, тел.: 8 (909) 4554688, e-mail eatokarew@yandex.ru
Свидетельство, выданное саморегулируемой организацией № П-133-234606786754-0922

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

09.10.2025 г.

Заключение подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Крысин Павел Анатольевич.

1. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, район Павловский, Незамаевское сельское поселение, станица Незамаевская, улица Семашко, 49 В.

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

- здание станции технического обслуживания легковых автомашин на один пост и магазина сопутствующей торговли (образуются путем реконструкции существующего здания склада для хранения семян);
- мойка автомобильного транспорта на два поста (навес с размещенным под ним оборудованием для мойки автомобилей способом самообслуживания);
- топливозаправочный пункт №1 (контейнерная АЗС самообслуживания с надземным двустенным резервуаром на 30 куб.м.);
- топливозаправочный пункт №. (контейнерная АЗС самообслуживания с надземным двустенным резервуаром на 30 куб.м.).

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

4. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 3904 кв.м.;
- ширина земельного участка - 61,33 м, длина - 61,02 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0602008:48;
- правовой режим земельного участка: собственность Крысина Павла Анатольевича, согласно сведений выписки из Единого государственного реестра недвижимости № 5851205527 от 23.07.2025 г.

5. Категория земель: земли населенных пунктов.

6. Вид разрешенного использования: «для строительства и эксплуатации склада сельскохозяйственной продукции».

7. Фактическое использование земельного участка: на земельном участке расположено здание склада для хранения семян, реконструируемое в здание станции технического обслуживания легковых автомашин и магазина.

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земли государственной собственности, улица Семашко;
- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0602008:47, видом разрешенного использования «для размещения производственных зданий и сооружений (машино-тракторная мастерская)», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Незамаевская, улица Советская, 66-Е;
- с юга: земли государственной собственности;
- с юга: земли государственной собственности.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: здание склада для хранения семян в ст. Незамаевской Краснодарского края.

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

- часть земельного участка расположена в охрannой зоне воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ Н-7 от ПС 35/10 кВ «Незамаевская»;
- часть земельного участка расположена в охрannой зоне водопровода;
- земельный участок полностью расположен в границах санитарно-защитной зоны предприятий, сооружений и иных объектов.

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

Согласно проекту санитарно-защитной зоны, подготовленному ООО «Диалог-Эко» в 2025 г., подтвержденному экспертным заключением Армавирского филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае» №3558/22 от 03.10.2025 г. объект не будет наносить ущерб окружающей природной среде и территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

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

13. Ограничения (обременения) права: сведения отсутствуют.

14. Соответствие размещения проектируемого объекта действующей

документации территориального планирования (генеральный план, документация по планировке территории):

Согласно генеральному плану Незамаевского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета Незамаевского сельского поселения Павловского района от 21 июля 2009 года № 44/184 «Об утверждении генерального плана Незамаевского сельского поселения Павловского района» (с изменениями решения от 29 марта 2010 года № 8/24), земельный участок расположен на проектируемой производственной территории малых предприятий.

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

Согласно правилам землепользования и застройки Незамаевского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 19 декабря 2024 г. № 77/558 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 18 июня 2021 г. № 12/86 «Об утверждении правил землепользования и застройки Незамаевского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», согласно которым земельный участок расположен в территориальной производственной зоне размещения предприятий, производств и объектов V класса опасности (П1.5), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид «заправка транспортных средств, автомобильные мойки, ремонт автомобилей» со следующим предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «заправка транспортных средств, автомобильные мойки, ремонт автомобилей» - 500 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «заправка транспортных средств, автомобильные мойки, ремонт автомобилей» - 10000 кв.м;
- предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка — 60%.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной производственной зоны размещения предприятий, производств и объектов V класса опасности (П1.5).

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

Согласно ч. 3.2.8. нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского

края» (в редакции приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11 июля 2025 г. № 87), требуемое расчетное количество м/мест парковки легковых автомобилей для станции технического обслуживания, автомойки - 1 м/место на 1 пост.

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 - 1 м/место на 40-50 кв.м. расчетной площади.

Нормативными документами требования к наличию парковочных мест на территории АЗС не предусмотрено. Объекты общественного назначения (предприятия торговли и общественного питания) на территории автозаправочной станции отсутствуют.

Таким образом минимальное расчетное количество м/мест на парковке:

- станция технического обслуживания автомобилей на 1 бокс – 1 м/место;
- магазин сопутствующей торговли (общей площадью 67 кв.м.) – 67 кв.м./50 кв.м. = 2 м/места.
- мойка автомобильного транспорта на 2 поста – 2 м/места.

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 6,0 x 3,6 м) инвалидов.

Обеспечение объектов 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 ч. 6.1. 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 9 метров.

Согласно п. 6.1.48 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», расстояние от площадок для хранения автомобилей до зданий и сооружений I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 на территории станций технического обслуживания легковых автомобилей с количеством постов не более 15 не нормируется.

Согласно ч. 7.2. СП 156.13130.2014 «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности» и табл. 15 ФЗ "Технический

регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ, противопожарные расстояния от автозаправочных станций с надземными резервуарами общей вместимостью более 20 куб.м. до производственных, складских и административно-бытовых зданий и сооружений промышленных организаций составляет 25 метров, до индивидуальных гаражей и открытых стоянок для автомобилей - 30 метров, до автомобильных дорог общей сети (край проезжей части) IV и V категории - 12 метров.

Противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями соответствуют установленным нормативными документами требованиям.

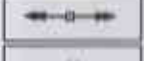
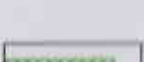
Разработал



Е.А. Токарев



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница земельного участка
-  - здания, строения, сооружения (сущ.)
-  - здания, строения, сооружения (проект.)
-  - ВЛ электропередачи 10 кВ
-  - водопровод
-  - охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ Н-7 от ПС 35/10 кВ "Незамаевская"
-  - охранная зона водопровода
-  - санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

ТЭП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Площадь участка - 3904 кв. м.
 Площадь застройки - 370,9 кв. м.
 Процент застройки - 10 %
 Коэффициент плотности застройки - 0,1

МИНИМАЛЬНЫЕ ОТСТУПЫ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

От северной границы - 1,35 м.
 От восточной границы - 5,00 м.
 От южной границы - 5,00 м.
 От западной границы - 13,11 м.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во
			зданий
1	Здание станции технического обслуживания легковых автомашин и магазина (реконстр. здания склада для хранения семян)	1	1
2	Мойка автомобильного транспорта (проект.)	1	1
3	Топливозаправочный пункт № 1 (проект.)	1	1
4	Топливозаправочный пункт № 2 (проект.)	1	1
5	Парковка на 7 м/м (проект.)	-	-

ВЕДОМОСТЬ

Условное обозначение	Наименование
	Твердое асфальтовое

ВЕДОМОСТЬ

Условное обозначение	Наименование
	Многолетние травы

Изм.	Колуч.	Лист	Видок	Класс	Дата
Разраб.	Токарев	1	1	1	09.10.2025
Н.контр.	Токарев				09.10.2025
ИП	Токарев				09.10.2025

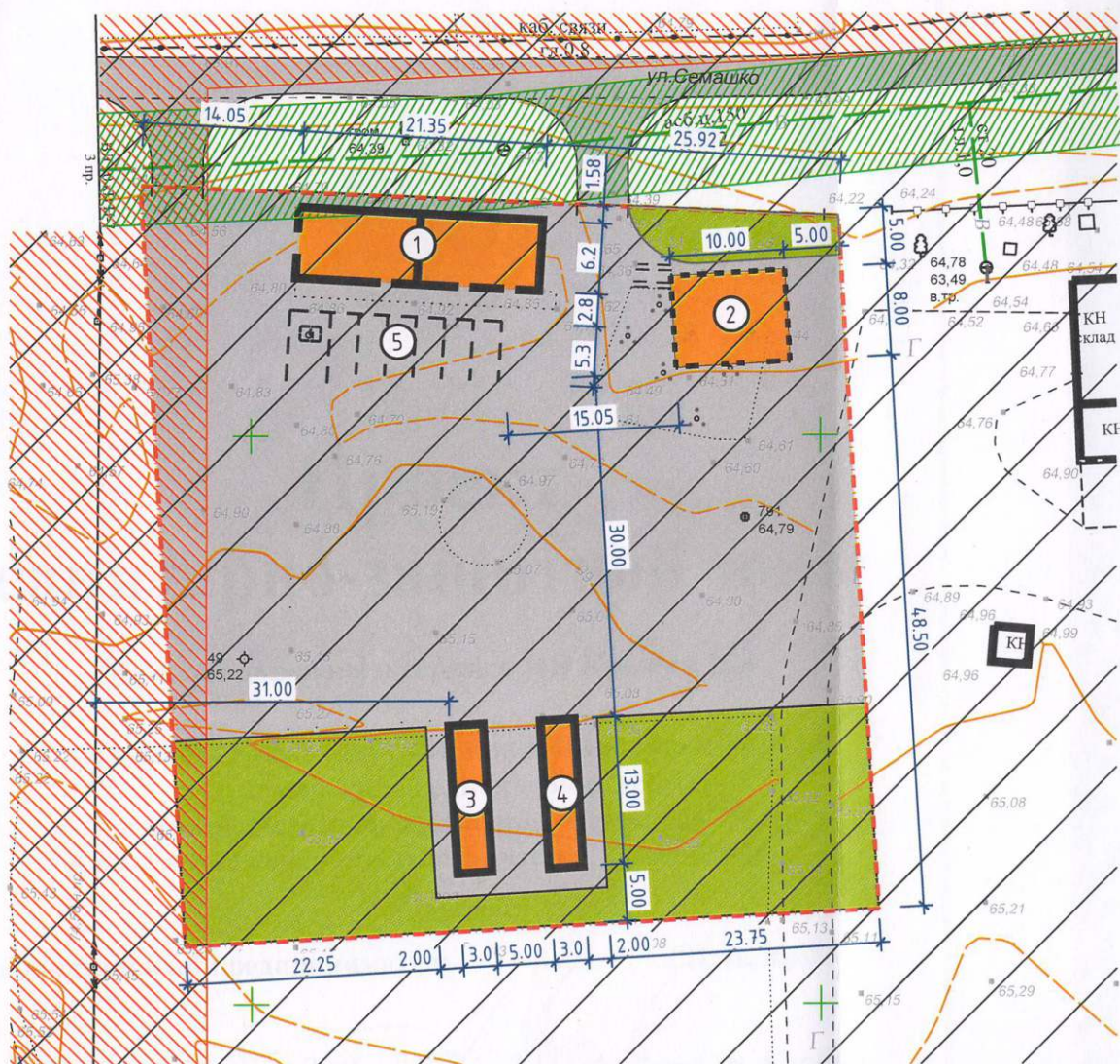
из
ля
го
ке

Объект
Незама
базно
ц

Схема



СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка
- здания, строения, сооружения (сущ.)
- здания, строения, сооружения (проект.)
- ВЛ электропередачи 10 кВ
- водопровод
- охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ Н-7 от ПС 35/10 кВ "Незамаевская"
- охранная зона водопровода
- санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

ТЭП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Площадь участка - 3904 кв. м.
Площадь застройки - 370,9 кв. м.
Процент застройки - 10 %
Коэффициент плотности застройки - 0,1

МИНИМАЛЬНЫЕ ОТСТУПЫ
ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

От северной границы - 1,35 м.
От восточной границы - 5,00 м.
От южной границы - 5,00 м.
От западной границы - 13,11 м.

1. Схема планировочной организации земельного участка подготовлена как один из возможных вариантов устройства объектов дорожного сервиса на участке для определения возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка. Решения схемы не являются исчерпывающими и могут изменяться при подготовке проектной документации.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Здание станции технического обслуживания легковых автомашин и магазина (реконстр. здания склада для хранения семян)	1	1	-	132,9	-	-	-	-	-
2	Мойка автомобильного транспорта (проект.)	1	1	-	80,0	-	-	-	-	-
3	Топливозаправочный пункт № 1 (проект.)	1	1	-	39,0	-	-	-	-	-
4	Топливозаправочный пункт № 2 (проект.)	1	1	-	39,0	-	-	-	-	-
5	Парковка на 7 м/м (проект.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ И ПЛОЩАДОК

Условное обозначение	Наименование	Длина, м	Ширина, м	Площадь покрытия, кв.м.	Бордюр из бортового камня	
					Тип	Кол-во, м
	Твердое асфальтовое покрытие	-	-	2666	-	-

ВЕДОМОСТЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Условное обозначение	Наименование	Возраст, лет	Кол-во, кв.м.	Примечание
	Многолетние травы	-	947	

48-08-25-ПЗУ

Изм.	Колуч.	Лист	№ док. экпл.	Дата	Объекты дорожного сервиса по адресу: Краснодарский край, район Павловский, Незамаевское сельское поселение, станица Незамаевская улица Семашко, 49 В		
Разраб.	Токарев	Токарев	Токарев	09.10.2025	Заклучение возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка		
					Стадия	Лист	Листов
					П		1
					Схема планировочной организации земельного участка		
					ИП Токарев Е.А.		