

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка

Заключение подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Шулико Валерии Юрьевны.

1. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, ст.Павловская, ул.Базарная, 289.

место размещения земельного участка



Заключение					
Изм.	Кол	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разработ.		Логвин		<i>ЛЛ</i>	
Пояснительная записка					
ИП Таранова А.М.					
Н.контрол		Таранова		<i>[Signature]</i>	

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: здание бытового обслуживания, диагностического центра, делового управления.

3. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «бытовое обслуживание(3.3), «амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), «деловое управление (4.1)».

4. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка – 846.0 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль улицы Базарная — 16.10 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204233:610;
- правовой режим земельного участка: собственность Шулико Валерия Юрьевна, согласно сведений выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2025 г.

5. Категория земель: земли населенных пунктов.

6. Вид разрешенного использования: «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

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

8. Описание границ земельного участка:

- с юга: земли государственной собственности, улица Базарная;
- с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204233:28, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, ул. Базарная, 287;
- с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204233:6, видом разрешенного использования «использования офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 600 кв. метров, банки и отделения банков, другие финансовые учреждения, индивидуальное обслуживание клиентов, магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе, магазины товаров первой необходимости, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания», распо-

						Пояснительная записка	Лист
				Таранова			2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нядок	Подп.	Дата		

ложенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, ул. Гладкова, 11;

- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204233:166, видом разрешенного использования «Для эксплуатации малоэтажного многоквартирного (не более 4-х квартир) жилого дома», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, ул. Базарная, 291; земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204233:608, видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, ул. Гладкова, 9.

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

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

- часть земельного участка расположена в охранной зоне воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ, Границ охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ Т-3 от ПС 35/10 кВ "Труд".

11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, 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 территориального 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 23.05.2024 года № 66/399 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края» (в ред. от 19.12.2024 г. № 77/555), расположен в территориальной зоне: **Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)** Зона индивидуальной жилой застройки Ж1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов малоэтажной жилой застройки из индивидуальных жилых домов (в том числе одноэтажными, мансардными, двухэтажными и трехэтажными) с придомо-

						Пояснительная записка	Лист
				Таранова			3
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

выми земельными участками, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

фрагмент карты градостроительного зонирования
территории Правил землепользования и застройки Павловского с/п



23:24:0204233:39

				Таранова		Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата		4

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета муниципального образования Павловский район от 23.05.2024 года № 66/399 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края» (в ред. от 19.12.2024 г. № 77/555):

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторнополиклинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2500 кв.м. Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 м. Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж). Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 1.5 м минимальный отступ от красной линии проездов – 1.5м..
Деловое управление	4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управлен-	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м.

Пояснительная записка						Лист
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	5

			ческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 10 м. Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж). Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 1.5 м.
Бытовое обслуживание	3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м. Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 10 м. Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж). Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 1.5 м.	

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны ведения садоводства (Ж1).

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подх.	Подп.	Дата		6

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 бытового, делового, медицинского назначений:

Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании	м2 общей площади	50 - 60	
- химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.	Рабочее место приемщика	1 - 2	
Здания и помещения медицинских организаций		По СП 158.13330	

Наименование медицинских организаций	Расчетная единица	Число машино-мест
Стационары регионального, зонального, межрайонного уровня (больницы, диспансеры, перинатальные центры и др.)	100 сотрудников	20-30
	100 коек	20-30
Стационары городского, районного, участкового уровня (больницы, диспансеры, родильные дома и др.)	100 сотрудников	10-12
	100 коек	10
Стационары, выполняющие функции больниц скорой помощи и станций скорой помощи	10 тыс. жителей	2 автомашины скорой помощи
Поликлиники, в том числе амбулатории	100 сотрудников	10-12
	100 посещений	4-6

Примечания

1 В плотной городской застройке по заданию на проектирование число машино-мест может быть уменьшено не более чем на 50%.

2 Стоянки для служебного автомобильного транспорта сотрудников медицинских организаций и посетителей следует предусматривать на участке в удобной доступности до соответствующих входов в здания. Стоянки не должны препятствовать подъезду пожарных машин к зданиям.

						Пояснительная записка	Лист
				Таранова			7
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Для делового назначения на 50-60 кв.м. общей площади необходимо 3 м/место. Таким образом расчетное количество м/мест на парковке для проектируемого объекта (площадью 150.0 кв.м., 2 этаж здания) составляет: $150 \text{ кв.м.} / 50 \text{ кв.м./м/мест} = 3 \text{ м/мест}$.

Для бытового назначения необходимо 2 м/место, для 1 рабочего места приемщика.

Для медицинского назначения необходимо 3 м/место, для 3 сотрудников и 10 посещений.

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, 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 6 метров, при степени огнестойкости I, II, III и класса конструктивной пожарной опасности С0.

4.11. 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. (п. 4.11 в ред. Изменения N 1, утв. Приказом МЧС России от 14.02.2020 N 89)

4.12. Противопожарные разрывы между общественными зданиями, сооружениями допускается не предусматривать (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если суммарная площадь застройки указанных объектов, включая незастроенную площадь между ними, не превышает допустимой площади этажа в пределах пожарного отсека, принимаемой в соответствии с СП 2.13130 по общественному зданию с минимальным значением допустимой площади и наихудшими значениями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности. (в ред. Изменения N 1, утв. Приказом МЧС России от 14.02.2020 N 89)

				Таранова		Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		8

Стены планируемого здания, обращенные к зданиям, расположенным на соседнем земельном участке, являются противопожарными 1-го типа. Расстояние до строения на смежном земельном участке – 7.80м.

Разработал ИП Таранова А.М.



						Пояснительная записка	Лист
				Таранова			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недож.	Подп.	Дата		9