

Индивидуальный предприниматель
Токарев Евгений Александрович

Заключение
возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

02.09.2024 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 300 кв.м.) составляет: $300 \text{ кв.м.} / 50 \text{ кв.м.} = 6 \text{ м/мест.}$

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.

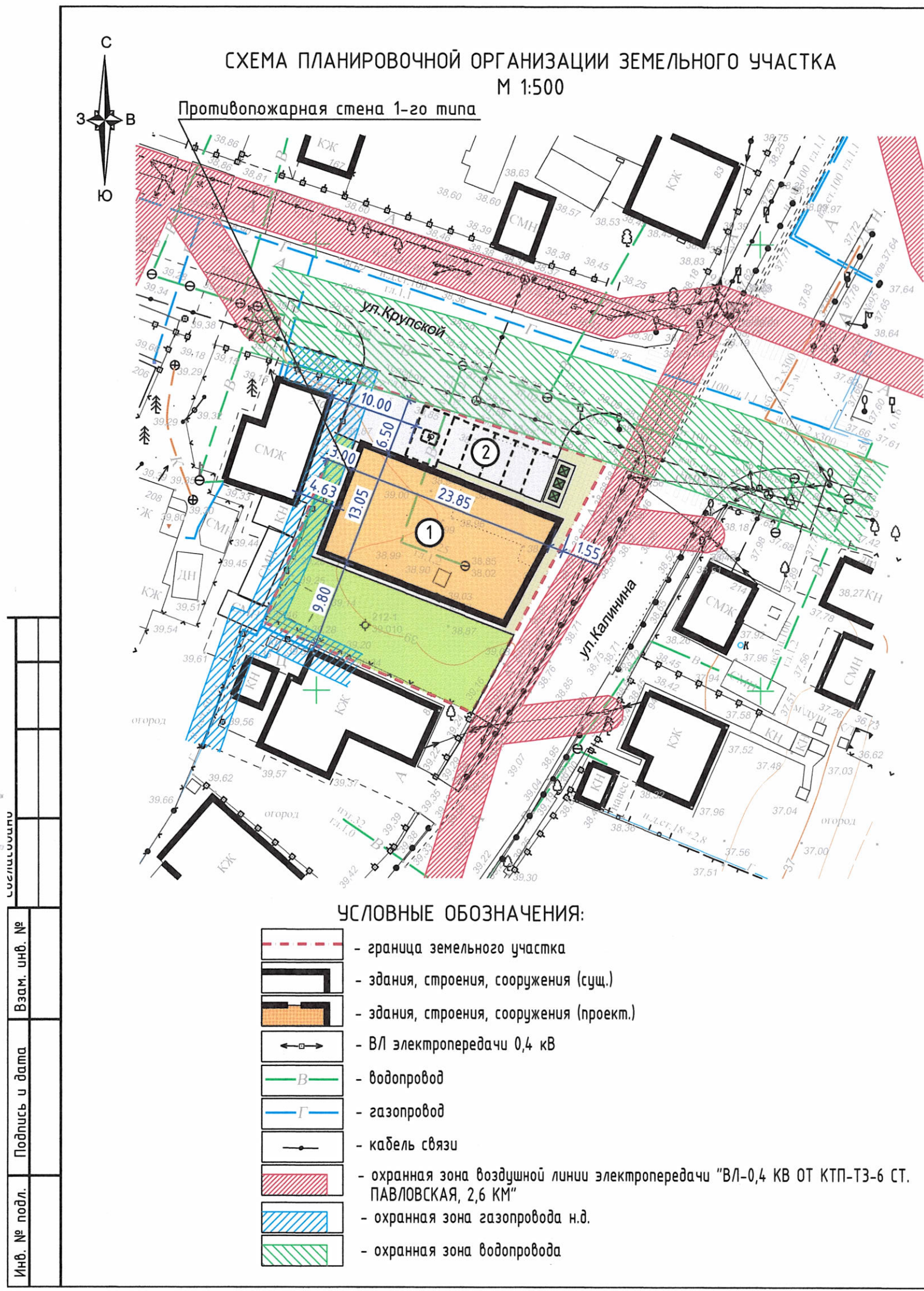
Согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая 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.

Стена проектируемого здания магазина, обращенная к соседним объектам защиты, расположенным с западной стороны, более высокая и широкая и отвечает требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.



ИП Токарев Е.А.



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	здания	всего		
1	Здание магазина (проект.)	1	1	-	-	300,0	-	-	-	-	-
2	Парковка на 6 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 покрытие	-	-	182	-	-
	Тротуарная плитка	-	-	74	-	-

ВЕДОМОСТЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Условное обозначение	Наименование	Возраст, лет	Кол-во, кв.м.	Примечание
	Газон	-	273	

ТЭП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: МИНИМАЛЬНЫЕ ОТСТУПЫ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь участка	- 830 кв. м.	От северной границы	- 6,50 м.
Площадь застройки	- 300,0 кв. м.	От восточной границы	- 1,55 м.
Процент застройки	- 36 %	От южной границы	- 9,80 м.
Коэффициент плотности застройки	- 0,4	От западной границы	- 3,00 м.
Процент озеленения	- 33 %		

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

57-08-24-ПЗУ				
Здание магазина по адресу: Краснодарский край, муниципальный район Павловский, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Крупской, 212				
Изм.	Кол.уч.	Испол.	Подп.	Дата
Разраб.	Токарев	Токарев	Токарев	02.09.2024
Заклучение возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка			Стадия	Лист
			П	1
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500			ИП Токарев Е.А.	
Н.контр.	Токарев	Токарев	Токарев	02.09.2024
ИП	Токарев	Токарев	Токарев	02.09.2024