

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ХАБАРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Хабаровского края**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.07.2025 № 1433

г. Хабаровск

Об утверждении проекта документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:17:0302809:44, расположенного в с. Тополево, ул. Южная, д. 1А, и прилегающей территории

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Хабаровского муниципального района Хабаровского края, постановлением администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 15.07.2021 № 807 «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или отдельных ее частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению», с учетом протокола публичных слушаний от 15.07.2025 № 72/25 и заключения по результатам публичных слушаний от 17.07.2025, опубликованного в газете «Сельская новь» от 24.07.2025 № 30, администрация Хабаровского муниципального района Хабаровского края

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:17:0302809:44, расположенного в с. Тополево, ул. Южная, д. 1А, и прилегающей территории.

2. Управлению по внутренней политике и обеспечению деятельности администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края (Дубков А.В.) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в сетевом издании «Официальный интернет-портал нормативных правовых актов Хабаровского края» (laws.khv.gov.ru) и опубликовать в информационном бюллетене «Вестник Хабаровского района».

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить

на первого заместителя главы администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края Харина А.С.

4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального обнародования в форме официального опубликования.

Глава района



С.А. Будкин

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением администрации
Хабаровского муниципального района
Хабаровского края
№ 1433 от 30.07.2025 г.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:17:0302809:44, расположенного в с. Тополево, ул. Южная, д. 1А, и прилегающей территории

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Хабаровск
2025г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Геоземизыскания»

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:17:0302809:44, расположенного в с. Тополево, ул. Южная, д. 1А, и прилегающей территории

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Текстовая часть

Чертежи межевания территории

Материалы по обоснованию

Чертежи

Директор ООО «Геоземизыскания»



И.Н.Кейф

Кадастровый инженер



О.Н.Медведева

Хабаровск
2025г.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взаи. инв. №				
	27.05.2025г.									
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
					27.05.25					
										Лист
										2

Копировал:

Формат А4

СОДЕРЖАНИЕ:

Титульный лист.....	1
Содержание.....	3
1.Основная часть.....	4
1.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.....	5
1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.....	7
1.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.....	8
1.4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.....	8
1.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.....	9
1.6. Чертеж межевания.....	10
2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.....	11
2.1. чертежи МО ПМТ.....	20
2.2. Материалы инженерных изысканий.....	23
2.3. Приложения.....	40

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаш. инв. №	2.1. чертежи МО ПМТ.....20					
			2.2. Материалы инженерных изысканий.....23					
			2.3. Приложения.....40					

1. Основная часть

Основные положения о межевании территории изложены в ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Хабаровского края.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

Документация по планировке территории для образования земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№ 27:17:0302809:44 и земель, государственная собственность на которые не разграничена выполнена на основании документов:

- Техническое задание на разработку документации по планировке территории (проекта межевания территории), земельного участка с кадастровым номером 27:17:0302809:44 и земель государственная собственность на которые не разграничена, расположенного в селе Тополево Хабаровского района Хабаровского края.
- Материалы инженерных изысканий, выполненные ООО «Геоземизыскания» в 2024г.
- Правила землепользования и застройки Тополевского сельского поселения.
- Выписка из ЕГРН за земельный участок с К№27:17:0302809:44.
- Выписка из ЕГРН за здание с К№27:17:0302809:319.

Инв. № подл.	Взаи. инв. №	Подп. и дата 27.05.2025г.	- Материалы инженерных изысканий, выполненные ООО «Геоизыскания» в 2024г. - Правила землепользования и застройки Тополевского сельского поселения. - Выписка из ЕГРН за земельный участок с К№27:17:0302809:44. - Выписка из ЕГРН за здание с К№27:17:0302809:319.						
									Лист
						27.05.25			4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

1.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка :ЗУ1, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 27:17:0302809:44, находящегося в частной собственности Общества с ограниченной ответственностью «РЕМСТРОЙ», (площадью 2984 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации объекта недвижимого имущества (автосервис) и земель, государственная собственность на который не разграничена, (площадью 2236 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов.

В пределах земельного участка с кадастровым номером 27:17:0302809:44, расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 27:17:0302809:319.

Количество формируемых участков -1 участок

Площадь образуемого земельного участка - 5220 кв.м.

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Вид разрешенного использования по классификатору – Ремонт автомобилей (код по классификатору – 4.9.1.4).

Категория земель - земли населенных пунктов

Способ образования земельного участка – образование земельного участка, путем перераспределения земельного участка с К№ 27:17:0302809:44 и земель, государственная собственность на который не разграничена.

Территориальная зона – И-1 – зона инженерной и транспортной инфраструктуры.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взаи. инв. №
	27.05.2025г.					

государственная собственность на который не разграничена.

Территориальная зона – И-1 – зона инженерной и транспортной инфраструктуры.

					27.05.25
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Лист
5

капитального строительства

Таблица 1

№ п/п	Наимено вание зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество этажей		Минимал ьные отступы от границ земельн ого участка, м	Максималь ный процент застройки в границах земельног о участка
		площадь, кв. м		размер, м		минимум	максимум		
		мини мум	максим ум	мини мум	максим ум				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Ж-1	400	*	14	*	1	3	3	40
2	Ж-2	400	*	14	*	1	3	3	40
3	Ж-3	400	*	14	*	2	5	3	40
4	Ж-4	400	*	14	*	1	3	3	20
5	ОД-1	100	10000	12	*	1	5	0	60
6	ОД-2	100	20000	14	*	1	5	0	60
7	Р-1	800	170000	*	*	1	5	0	20
8	ПК-1	400	50000	*	*	1	5	0	60
9	СХ-1	400	50000	*	*	1	5	0	20
10	СХ-2	400	3000000	*	*	1	5	0	10
11	И-1	400	20000	*	*	1	5	0	60
12	И-2	400	20000	*	*	1	5	0	60
13	И-3	400	20000	*	*	1	5	0	60
14	СН-1	800	50000	*	*	1	5	0	60

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории: Ремонт автомобилей (код по классификатору – 4.9.1.4).

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-27).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаш. инв. №
		27.05.2025г.

							Лист
					27.05.25		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
							6

Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка

Таблица 2

№т	X	Y	Дирекционный угол	Расстояние м.
Условный номер земельного участка :ЗУ1 Площадь контура земельного участка :ЗУ1 5220 кв.м.				
н1	458725,60	3185995,76	133 51 49	64,52
н2	458680,89	3186042,28	209 29 07	42,36
н3	458644,02	3186021,43	300 31 17	3,82
н4	458645,96	3186018,14	268 02 55	4,11
н5	458645,82	3186014,03	311 33 08	14,47
н6	458655,42	3186003,20	306 42 37	4,80
н7	458658,29	3185999,35	307 16 59	21,16
н8	458671,11	3185982,51	320 01 16	6,86
н9	458676,37	3185978,10	310 15 44	58,10
н10	458713,92	3185933,76	39 32 46	8,78
н11	458720,69	3185939,35	39 41 40	27,76
н12	458742,05	3185957,08	39 46 13	14,66
н13	458753,32	3185966,46	360 00 00	0,00
н13	458753,32	3185966,46	133 24 46	40,33
н1	458725,60	3185995,76	133 51 49	64,52

1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусматриваются данным проектом межевания территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №	Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусматриваются данным проектом межевания территории.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

Копировал:

Формат А4

1.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка: (Ремонт автомобилей) - Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли, в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 " Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков".

1.4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Инв. № подл.	Подп. и дата 27.05.2025г.	Взаи. инв. №						Лист 8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

1.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Ведомость координат территории, в отношении которой разработан проект межевания

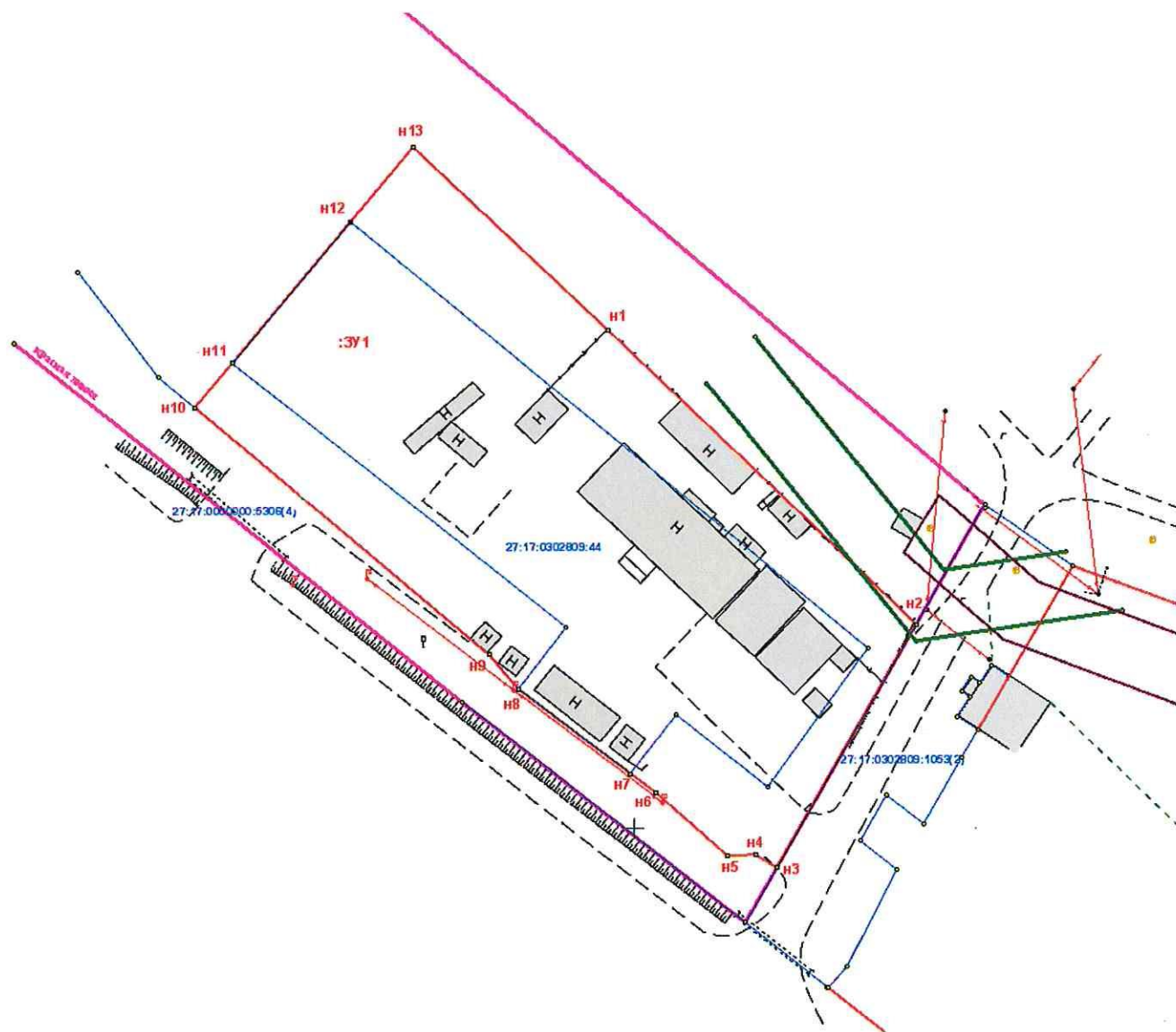
Таблица 3

№т	X	Y	Дирекционный угол	Расстояние м.
н1	458725,60	3185995,76	133 51 49	64,52
н2	458680,89	3186042,28	209 29 07	42,36
н3	458644,02	3186021,43	300 31 17	3,82
н4	458645,96	3186018,14	268 02 55	4,11
н5	458645,82	3186014,03	311 33 08	14,47
н6	458655,42	3186003,20	306 42 37	4,80
н7	458658,29	3185999,35	307 16 59	21,16
н8	458671,11	3185982,51	320 01 16	6,86
н9	458676,37	3185978,10	310 15 44	58,10
н10	458713,92	3185933,76	39 32 46	8,78
н11	458720,69	3185939,35	39 41 40	27,76
н12	458742,05	3185957,08	39 46 13	14,66
н13	458753,32	3185966,46	360 00 00	0,00
н13	458753,32	3185966,46	133 24 46	40,33
н1	458725,60	3185995,76	133 51 49	64,52

Инв. № подл.	Подп. и дата 27.05.2025г.	Взаи. инв. №							Лист
									9
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

1.6. Чертеж межевания

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:17:0302809:44, расположенного в с. Тополево, ул. Южная, д. 1А, и прилегающей территории



Чертеж проекта межевания территории
Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка, граница разработки проекта межевания
- Граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН
- :3У1 – обозначение образуемого земельного участка
- # н1 - обозначение характерной точки границы земельного участка, полученной при проведении кадастровых работ
- Граница ОКС, в пределах формируемого земельного участка
- 27:17:0302809:44 – обозначение (номер) исходного земельного участка
- красная линия
- границы охранной зоны объекта электросетевого хозяйства: «ВЛ-10 кВ ф-10 ПС Тополево».

Каталог координат формируемого земельного участка

Nt	X	Y	Дирекционный угол	Расстояние м.
н1	458725,60	3185995,76	133 51 49	64,52
н2	458680,89	3186042,28	209 29 07	42,36
н3	458644,02	3186021,43	300 31 17	3,82
н4	458645,96	3186018,14	268 02 55	4,11
н5	458645,82	3186014,03	311 33 08	14,47
н6	458655,42	3186003,20	306 42 37	4,80
н7	458658,29	3185999,35	307 16 59	21,16
н8	458671,11	3185982,51	320 01 16	6,86
н9	458676,37	3185978,10	310 15 44	58,10
н10	458713,92	3185933,76	39 32 46	8,78
н11	458720,69	3185939,35	39 41 40	27,76
н12	458742,05	3185957,08	39 46 13	14,66
н13	458753,32	3185966,46	360 00 00	0,00
н1				

Площадь участка: 5220 кв.м.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
	27.05.2025г.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
					27.05.25	10

Копировал:

Формат А4

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2.1. чертежи МО ПМТ

Образуемый земельный участок попадает в границы приаэродромных территорий. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных приаэродромных территориях аэродрома Хабаровск (Новый), устанавливаются приказами Росавиации от 23.06.2020 № 598-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый)", от 16.12.2021 № 964-П "О внесении изменения в приложение к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 23.06.2020 № 598-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый)"

- Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3 сектор 1 внутренней горизонтальной и конической поверхностей. (Реестровый номер границы: 27:00-6.413).
- Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 20. (Реестровый номер границы: 27:00-6.458).
- Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 20 (Реестровый номер границы: 27:00-6.458).
- . Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3 (Реестровый номер границы: 27:00-6.495).
- Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 6 ((Реестровый номер границы: 27:00-6.494).

Перераспределение земельного участка предполагается, в связи с тем, что на земельном участке расположены объекты недвижимости: автосервис, открытые складские площадки, площадки для разгрузки и погрузки автозапчастей и комплектующих изделий, парковки автомобильного и грузового транспорта.

1. Нежилое здание – автосервис, общей площадью 391.3 кв.м.

Инв. № подл.	Подп. и дата 27.05.2025г.	Взаи. инв. №							Лист 11
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
								27.05.25	

- 2. Площадка для разгрузки и погрузки автозапчастей и комплектующих изделий 1180.0 кв.м.
- 3. Проезд для автомобильного транспорта к складам, открытым площадкам, в том числе, пожарных машин – 1800.0 кв.м.
- 4. Парковка автомобильного транспорта - 344.5 кв.м.
- 5. Парковка грузового транспорта - 200 кв.м.
- 6. Разворотная площадка грузового транспорта - 625 кв.м.

Автозапчасти и комплектующие изделия необходимо хранить на специальных комплектовочных базах или участках по видам в условиях, обеспечивающих их надлежащее качество перед применением, исключаящих ее загрязнение. На площадках для укладки грузов должны быть обозначены границы штабелей, проходов и проездов между ними. Не допускается размещать грузы в проходах и проездах.

Ширина проездов должна обеспечивать безопасность движения транспортных средств и подъемно-транспортного оборудования.

Параметры подъездов следует устанавливать по нормам внутриплощадочных и служебных дорог настоящих норм и правил. Согласно Приказа МЧС России от 24.04.2013 N 288 (ред. от 15.06.2022) "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" для проезда и передвижения по территории автотранспорта, прибывающего под погрузку, должны быть предусмотрены проезды шириной не менее 6 м., для разворота автотранспорта предусмотрены разворотные площадки либо разворотные уширения с учетом радиуса разворота до 12 м.

Пожарная безопасность зданий и сооружений предприятий должна обеспечиваться соблюдением требований действующих правил пожарной безопасности, соответствующих строительных норм и правил, а также государственных отраслевых стандартов. Согласно пункту 6 Технического

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взаи. инв. №
	27.05.2025г.					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
					27.05.25	
						Лист
						12

регламента безопасности № 123-ФЗ обязательно обеспечение противопожарного проезда шириной 6 метров.

Учитывая, что норма предоставления земельного участка для использования под расположенный на земельном участке объект недвижимости не может быть безусловно принята как равная норме предоставления участка для эксплуатации объекта недвижимости, вместе с тем считаем необходимым учесть следующее.

Для эксплуатации принадлежащих Заказчику работ объектов недвижимости для осуществления деятельности по ремонту и хранению автозапчастей и комплектующих изделий установленными правилами и нормами необходимым является:

- наличие рядом со складом отдельной площадки для разгрузки и погрузки изделий с обеспечением подъезда к ней грузового автомобильного транспорта, его разгрузки и погрузки с соблюдением установленных норм безопасности (проезды шириной не менее 6 м., разворотные уширения с учетом радиуса разворота до 12 м.) Предпринимателем предполагается площадка для погрузки-разгрузки грузового транспорта.

- размещение отдельных складских площадок для хранения автозапчастей и комплектующих изделий, обязательным обеспечением безопасного расстояния до зданий, строений, сооружений, стоянок автотранспорта.

Указанные объекты предполагаются к размещению предпринимателем в соответствии с установленными нормами и правилами эксплуатации предприятий и объектов, связанных с хранением строительных материалов и являются вспомогательной инфраструктурой, обеспечивающей функционирование хозяйственной деятельности и должны рассматриваться как единое сооружение.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного, градостроительного законодательства, границ смежных

Взаи. инв. №						
Подп. и дата	27.05.2025г.					
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
					27.05.25	13

земельных участков (при их наличии), проездов, естественных границ земельного участка.

Нормативный размер земельного участка определяется от площади земельного участка, занятого непосредственно зданием, а также прилегающей к нему территории, необходимой для обеспечения его функционирования. В границы земельного участка, предназначенного для эксплуатации объекта недвижимости, должна входить не только часть, которая занята непосредственно недвижимостью, но и часть, необходимая для его использования и обслуживания. При этом должны соблюдаться требования градостроительных нормативов, противопожарной безопасности и иных норм, обеспечивающие надлежащие условия обслуживания здания и другого имущества, а также доступ к объекту недвижимости.

В соответствии с пунктом 4 статьи 11.9. Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Согласно положениям статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов. В случае, если для строительства, реконструкции зданий, сооружений в соответствии с настоящим Кодексом не требуются подготовка проектной документации и (или) выдача разрешений на строительство, эксплуатация таких зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и

Инв. № подл.	Подп. и дата 27.05.2025г.	Взаи. инв. №							Лист 14
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

муниципальных правовых актов. В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений.

В соответствии с указанными нормативными документами при эксплуатации предприятий произведен расчет-обоснование площади земельного участка.

Расчет нормативно-необходимой территории земельного участка для существующего здания проводился в соответствии с:

- Градостроительный Кодекс РФ;
- Земельный Кодекс РФ;
- требованиями СП 4.13130.2013 Система противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
- Правила землепользования и застройки Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края
- Приказ Минстроя России от 05.10.2023 N 718/пр Об утверждении СП 113.13330.2023 СНиП 21-02-99* Стоянки автомобилей (вместе с СП 113.13330.2023. Свод правил. Стоянки автомобилей СНиП 21-02-99*)

Размер территории испрашиваемого земельного участка обоснования составляет 5220 кв.м. Предполагаемое разрешенное использование земельного участка – Ремонт автомобилей (код по классификатору – 4.9.1.4). Площадь капитального строения, находящихся в собственности, составляет 391.3 кв.м.

Согласно нормативам градостроительного проектирования Хабаровского края, СП 113.13330.2023 расчетное количество машино-мест для хранения автотранспортных средств при объекте капитального строительства, нежилое здание – автосервис не предусмотрено. Но имеется существующая парковка для работников и клиентов автосервиса на 26 автомобилей.

Инв. № подл.	Подп. и дата 27.05.2025г.	Взаи. инв. №							Лист
									15
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Площадь одного парковочного места легкового транспорта составляет 13,25 кв.м. (размер 5,3 х 2.5), согласно Приказу Минстроя России от 05 октября 2023 г. N 718/пр Об утверждении СП 113.13330.2023 СНиП 21-02-99* Стоянки автомобилей (вместе с СП 113.13330.2023. Свод правил. Стоянки автомобилей СНиП 21-02-99*).

Таким образом, общая площадь парковки составляет 344.5 кв. м

Практика организации парковок и автостоянок показывает, что выделять места для грузовых автомобилей на стоянке легковых автомобилей нецелесообразно и опасно.

Компанией предполагается оборудование отдельной автостоянки с учетом следующих условий. Создана возможность сквозного проезда через всю автостоянку, обустроено расстояние между рядами максимально возможное, чтобы ничто не мешало тяжелым и громоздким автомобилям поворачивать на парковочное место или выезжать с него.

Для обеспечения своей деятельности компании используется следующий транспорт:

- малотоннажные грузовые автомобили (до 3,5 тонн) – длина 6-7 метров, ширина 2 м в количестве 2 шт;
- грузовые автомобили массой около 5 тонн – длина 7-8 м, ширина 2-2,5 м в количестве 2 шт;
- грузовой автомобиль, предназначенный для перевозки грузов или на грузовой платформе (до 10 тонн) – длина 9-10 м + кабина 2 м = 11-12 м, в количестве 1 шт.

Также компанией предусмотрено устройство зоны технического обслуживания автомобилей, в которой возможно хранения транспорта не занятого перевозками.

При организации парковки грузового транспорта следует обязательно принимать во внимание габариты транспортного средства. Между двумя автомобилями из соседних рядов, стоящих с открытыми дверцами должен

Инв. № подл.	Подп. и дата 27.05.2025г.	Взаи. инв. №							Лист
									16
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

беспрепятственно передвигаться человек. Учитывается фактор маневренности во время заезда на парковку и выезда с нее.

С учетом вышеизложенного, площадь одного парковочного места для грузовых автомобилей необходимо принимать как 40 кв.м., автостоянка открытого типа рассчитана на 12 длинномерных автомобилей с проездом между рядами парковочных мест, площадь составляет $5 \times 40 = 200$ кв.м. Для длинномерных автомобилей необходима разворотная площадка.

Согласно п.7.4.9 СП 37.13330.2012. Свод правил. Промышленный транспорт» в редакции от 14.12.2023. для специализированных автотранспортных средств особо большой грузоподъемности, диаметр разворотных площадок должно быть не менее 2.5 (для тягача с полуприцепом не менее 3.5) конструктивных радиусов разворота по переднему наружному колесу. В этом случае должна быть площадка не менее 25*25 метров, которая обеспечит разворот любого грузовика.

Требуемая площадь разворотной площадки составляет 625 кв.м.

- Для эксплуатации объекта капитального строительства и осуществления хозяйственной деятельности по ремонту автомобилей на земельном участке предусмотрены:

- Складские площадки для хранения автозапчастей и комплектующих изделий
- Автомобильный заезд с дороги к зданию и открытым площадкам легкового и грузового транспорта.

Учитывая, что норма предоставления земельного участка для использования под расположенный на земельном участке объект недвижимости не может быть безусловно принята как равная норме предоставления участка для эксплуатации объекта недвижимости, вместе с тем, считаем необходимым, учесть следующее.

Для эксплуатации принадлежащего Заказчику работ объекта недвижимости для осуществления деятельности по ремонту автомобилей в соответствии с установленными правилами и нормами необходимым является:

Инв. № подл.	Подп. и дата 27.05.2025г.	Взап. инв. №							Лист
									17
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

- наличие отдельных площадок для разгрузки и погрузки автозапчастей и комплектующих изделий с обеспечением подъезда к ней грузового автомобильного транспорта, его разгрузки и погрузки с соблюдением установленных норм безопасности (проезды шириной не менее 6 м., разворотные уширения с учетом радиуса разворота до 12 м.)

- размещение складских площадок для перевалки груза с кратковременным хранением на указанной площадке продукции;

Эксплуатация объекта недвижимости по целевому назначению возможна исключительно при наличии прилегающей к зданию территории для обеспечения функционирования предприятия.

Таким образом, учитывая, что эксплуатация Заказчиком объекта недвижимости по целевому назначению для ремонта автомобилей без использования вспомогательной инфраструктуры невозможна, при расчете площади земельного участка необходимо учитывать и размещение указанных объектов на земельном участке, утвержденным проектом в соответствии с существующим градостроительным регламентом.

На основании выполненного расчета сделаны следующие выводы:

1. Площадь объекта капитального строения, расположенного на испрашиваемом земельном участке, составляет 391.3 кв.м.

2. Складская площадка для перевалки груза с кратковременным его хранение составляет 1180.0 кв.м.

3. Автомобильная парковка для транспорта сотрудников и клиентов, площадью 344.5 кв.м.

4. Площадь парковочных мест для грузовых автомобилей с учетом проездов между рядами парковочных мест, составляет 200.0 кв.м.

5. Требуемая площадь разворотной площадки для длинномерных автомобилей составляет 625.0 кв.м.

6. Общая суммарная площадь заезда на земельный участок, подъезда к зданию и открытым площадкам, пожарные проезды составляет 1800.0 кв.м.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Лист
	27.05.2025г.					
	Взап. инв. №					
площадью 344.5 кв.м. 4. Площадь парковочных мест для грузовых автомобилей с учетом проездов между рядами парковочных мест, составляет 200.0 кв.м. 5. Требуемая площадь разворотной площадки для длинномерных автомобилей составляет 625.0 кв.м. 6. Общая суммарная площадь заезда на земельный участок, подъезда к зданию и открытым площадкам, пожарные проезды составляет 1800.0 кв.м.						18

Копировал:

Формат А4



Границы образуемого и изменяемого земельного участка

- Условные обозначения:
- граница земельного участка, установленная при проведении кадастровых работ
 - обозначение характерной точки границы земельного участка, полученной при проведении кадастровых работ
 - граница земельного участка, согласно сведениям ЕГРН

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
	27.05.2025г.	
Изм.	Кол.уч	Лист
№ док.	Подп.	Дата
		27.05.25
		20

Копировал:

Формат А4

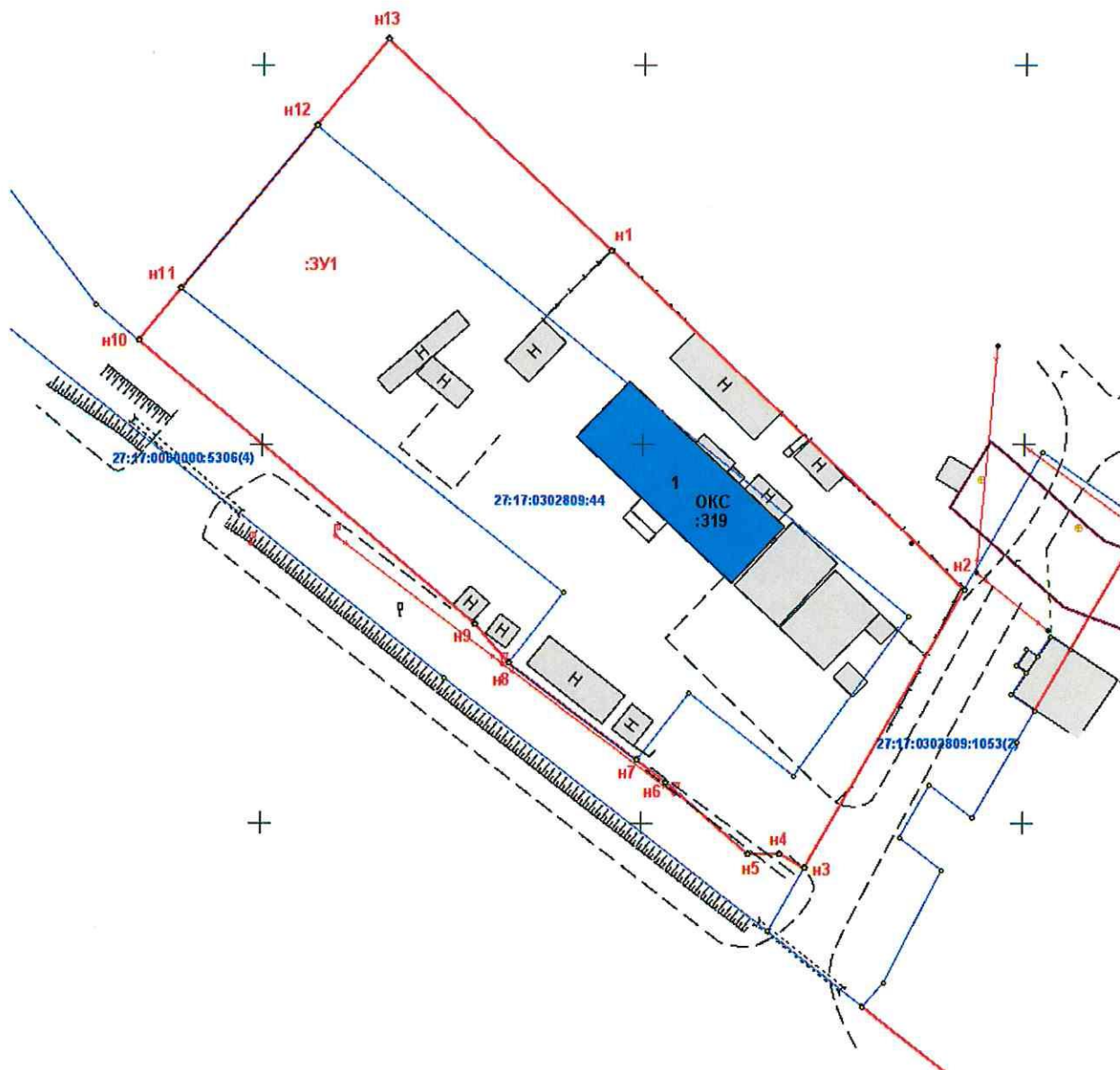


Схема расположения ОКС в пределах образуемого земельного участка

Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- 3У1 – обозначение образуемого земельного участка
- Граница ОКС, в пределах формируемого земельного участка
- 1 – Объект капитального строительства

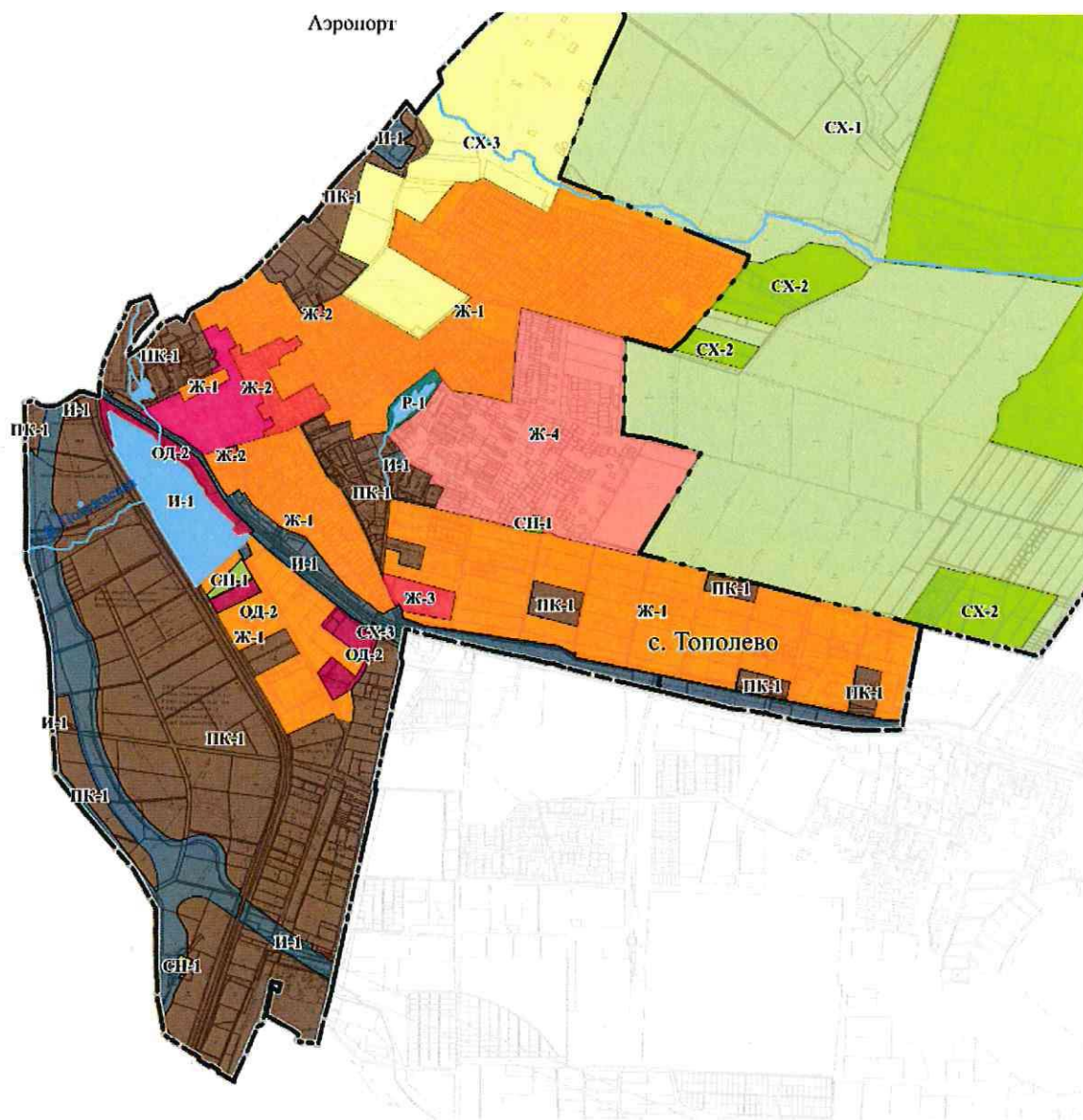
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
	27.05.2025г.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					27.05.25

Лист
21

Копировал:

Формат А4



Правила землепользования и застройки Тополевского сельского поселения
Карта градостроительного зонирования

Условные обозначения:

- Границы**
- Граница Тополевского сельского поселения (сведения ЕГРН)
 - Границы населенных пунктов
- Территориальные зоны**
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
- ОД-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 - ОД-2 - Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
 - ОД-3 - Зона специализированной общественной застройки
- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки
 - Ж-2 - Зона застройки среднетажными многоквартирными домами
 - Ж-3 - Зона застройки многоквартирными многоквартирными домами
 - Ж-4 - Зона жилой застройки иных видов
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- СХ-1 - Зона сельскохозяйственных угодий
 - СХ-2 - Зона сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов
 - СХ-3 - Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов
- ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- И-1 - Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ**
- ПК-1 - Зона размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- СИ-1 - Зона специального назначения
- ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- Р-1 - Зона рекреационного назначения
- КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ**
- Территория комплексного освоения в целях жилищного строительства

Инв. №	Взаи. инв. №
подл.	27.05.2025г.
Инв. №	
подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					27.05.25

Копировал:

Формат А4