

Муниципальное унитарное предприятие  
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

**Градостроительное обоснование**  
возможности изменения вида разрешенного использования  
земельного участка

ст-ца Павловская

22.06.2022 г.

Градостроительное обоснование подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Кулыгиной Ксении Сергеевны № 40 от 22.06.2022 г.

**1. Местоположение земельного участка:** Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, садово-огородническое общество «Кооператор», улица Розовая, 138.

**2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке:** на земельном участке расположен садовый домик.

**3. Характеристика земельного участка:**

- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204066:163;
- площадь земельного участка - 494 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Розовая — 14,4 м;
- правовой режим земельного участка: в соответствии выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.12.2017г. земельный участок принадлежит на праве собственности Кулыгиной Ксении Сергеевне.

**4. Категория земель:** земли населенных пунктов.

**5. Вид разрешенного использования:** «для ведения индивидуального садоводства».

**6. Фактическое использование земельного участка:** расположение садового домика и хозяйственных строений.

**7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка:** «для индивидуального жилищного строительства».

**8. Описание границ земельного участка:**

- с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204066:80, видом разрешенного использования «для ведения садоводства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Клубничная, 161;

- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204066:164, видом разрешенного использования «земли для ведения садоводства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Розовая, 139

- с юга: улица Розовая, далее в 5,9 м (по сведениям ГКН) и 6,2 м (между ограждениями земельных участков по улице Розовой, 138 и 110) земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204066:145, видом разрешенного использования «для ведения садоводства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, садовое общество «Кооператор», улица Розовая, 110;

- с запада: участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Розовая, 137.

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

- садовый домик;
- сарай;
- уборная;
- подводящие инженерные коммуникации.

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

- часть земельного участка находится в границах охранной зоны водопровода, линии электропередач.

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

**12. Ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано.**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 16 ноября 2017 года №40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского район», земельный участок расположен на территории существующих садоводческих объединений граждан.

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

Запрашиваемый вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка соответствует правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 21 апреля 2022 года № 29/177 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», согласно которым земельный участок расположен в территориальной зоне садово-огороднических участков, расположенных на землях населенных пунктов (СХ-3), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно-разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства «для индивидуального жилищного строительства», для которых установлены параметры:

- минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» - 7000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» - 12 м;
- предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения - 2 эт;
- максимальная высота объектов капитального строительства основного назначения от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 8 м;
- максимальный процент застройки земельного участка — 60%.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны садово-огороднических участков, расположенных на землях населенных пунктов (СХ-3).

#### **15. 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» минимальный противопожарный разрыв между зданиями и сооружениями должен быть не менее 6 м.

Согласно части 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» для зданий высотой менее 18 метров подъезд пожарных автомобилей может быть обеспечен только с одной стороны.

Согласно части 4.1.8 СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» для обеспечения пожаротушения

отдельных зданий на территориях малоэтажного жилищного строительства следует предусматривать гидранты.

Согласно части 10.4 СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности» пожарные гидранты должны размещаться в радиусе 200 метров (при наличии автонасосов), 100-150 метров (при наличии мотопомп). Рассматриваемый земельный участок находится в радиусе 150 метров от пожарного гидранта, расположенного на пересечении улиц Халтурина и Розовой.

Жилые строения должны располагаться на садовых земельных участках в границах населенных пунктов в соответствии с учетом требований по обеспечению водой для наружного пожаротушения согласно постановлению главы администрации (губернатора) Краснодарского края №1185 от 29.12.2009 г. «Об утверждении положения о порядке признания жилых строений на садовых земельных участках пригодными для постоянного проживания».

#### **16. Соответствие размещения объекта нормативным документам в области градостроительства:**

В соответствии с пунктом 11.4 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» улично-дорожная сеть должна представлять собой непрерывную систему с учетом функционального назначения.

В соответствии с расчетными параметрами улиц и дорог, указанными в таблице 11.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», «местные дороги» должны иметь две полосы движения шириной по 2,75 м и тротуар с шириной пешеходной части – 1,0 м.

Также согласно таблице 96 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78, второстепенные улицы в жилой застройке должны иметь две полосы движения шириной по 2,75 м и тротуар с шириной пешеходной части – 1,0 м.

Таким образом, ширина дороги для обслуживания жилой застройки должна быть не менее 6,5 метров.

При этом в границах рассматриваемого квартала ширина между земельными участками с кадастровыми номерами 23:24:0204066:163 и 23:24:0204066:145, расположенными по ул. Розовая, 138 и ул. Розовая, 110 составляет 5,9 м (по сведениям ГКН).

Кроме того, улица Розовая является тупиковой улицей, протяженностью более 390 м, и не имеет разворотной площадки, что не соответствует требованиям части 8.13 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», согласно которой тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15х15 метров, максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

При этом обеспечение сквозного движения предусмотрено генеральным планом Павловского сельского поселения Павловского района.

Учитывая изложенное, на сегодняшний день, улично-дорожная сеть для обслуживания рассматриваемого участка не соответствует требованиям, предъявляемым к улично-дорожной сети в жилой застройке.

**Вывод:** земельный участок площадью 494 кв. м., с кадастровым номером 23:24:0204066:163, видом разрешенного использования «для ведения индивидуального садоводства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, садово-огородническое общество «Кооператор», улица Розовая, 138 соответствует градостроительным регламентам запрашиваемого условно разрешенного вида «для индивидуального жилищного строительства».

Изменение вида разрешенного использования земельного участка на вид «для индивидуального жилищного строительства» возможно при приведении улично-дорожной сети в соответствие с актуальными требованиями, предъявляемыми к улично-дорожной сети, расположенной в жилой застройке.

Приложение:

- схема планировочной организации земельного участка М 1:500.

Инженер  
Директор



Жидок Е.Ю.  
Лихо И.В.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка
- здания, строения, сооружения (сущ.)
- здания, строения, сооружения (рассматр.)
- охранная зона водопровода
- охранная зона линии электропередач

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| Номер | Наименование          | Показатель | Ед. изм. |
|-------|-----------------------|------------|----------|
| 1     | Площадь участка       | 494        | кв. м.   |
| 2     | Площадь застройки     | 48,3       | кв. м.   |
| 3     | Процент застройки     | 9,8        | %        |
| 4     | Коэффициент застройки | 0,1        | -        |

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество |         | Площадь, м <sup>2</sup> |       |                   |       | Строительный объем, м <sup>3</sup> |       |
|----------------|----------------------------|-----------|------------|---------|-------------------------|-------|-------------------|-------|------------------------------------|-------|
|                |                            |           | зданий     | квартир | застройки               |       | общая нормируемая |       | здания                             | всего |
|                |                            |           |            |         | здания                  | всего | здания            | всего |                                    |       |
| 1              | Садовый домик (сущ.)       | 2         | 1          | -       | 36,3                    | -     | -                 | -     | -                                  | -     |
| 2              | Сарай (сущ.)               | 1         | 1          | -       | 11,0                    | -     | -                 | -     | -                                  | -     |
| 3              | Уборная (сущ.)             | 1         | 1          | -       | 1,0                     | -     | -                 | -     | -                                  | -     |

40-22-ПЗУ



|                                 |        |      |        |       |       |   |        |      |        |  |  |
|---------------------------------|--------|------|--------|-------|-------|---|--------|------|--------|--|--|
| Изм.                            | Колуч. | Лист | № док. | Подп. | Дата  | Заказчик: Кулыгина Ксения Сергеевна<br>Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская,<br>садово-огородническое общество "Кооператор", ул. Розовая, 138 |        |      |        |  |  |
| Разраб.                         | Жидок  |      |        |       | 06.22 | Градостроительное обоснование<br>возможности изменения вида разрешенного<br>использования земельного участка  | Стадия | Лист | Листов |  |  |
| Директор                        | Лихо   |      |        |       | 06.22 |   | ГД     |      | 1      |  |  |
| Схема планировочной организации |        |      |        |       |       |   | МУП    |      |        |  |  |