

Муниципальное унитарное предприятие
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

10.06.2025 г.

Заключение подготовлено на основании заявления Калюжной Елены Владимировны от 09.06.2025 г. № 121.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Крупской, 218.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: здание магазина (общей площадью 179 кв.м.) и парикмахерской (общей площадью 30 кв.м.).

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 609 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Крупской — 16,75 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204177:11;
- правовой режим земельного участка: собственность Калюжной Елены Владимировны, номер регистрации 23:24:0204177:11-23/239/2023-7.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «для ведения личного подсобного хозяйства».

6. Фактическое использование земельного участка: свободный земельный участок.

7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «бытовое обслуживание, магазины».

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земли государственной собственности, улица Крупской;
- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204177:317, видом разрешенного использования «магазины площадью до 1000 кв.м. (кроме объектов по оказанию ритуальных услуг и продаже ритуальных принадлежностей) земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу:

Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Крупской, 220;

с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204177:134, видом разрешенного использования «многоквартирные жилые дома», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Крупской, 7 квартал, №1;

с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204177:730, видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Крупской, земельный участок 216Б.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: земельный участок свободен от строений.

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

- часть земельного участка расположена в охранной зоне водопровода, линии электропередач, газопровода.

11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: в границах земельного участка расположены подводящие водопровод, газопровод, линия электропередач (сведения о правах отсутствуют).

12. Ограничения (обременения) права: 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 21.03.2024 г. № 64/371 «О внесении изменений в решение муниципального образования Павловский район от 16 ноября 2017 года №40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района», 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 Павловского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 20 марта 2025 года №82/593 «О внесении изменений в решение 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», земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) градостроительным регламентом которой предусмотрены условно-разрешенные виды «бытовое обслуживание, магазины» со следующими предельно (минимальным и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальный размер земельного участка – 100 кв.м.;
- максимальный размер земельного участка - 5000 кв.м.;
- минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) -10 м;
- предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный);
- 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.

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 парикмахерских на 10-15 кв.м. общей площади необходимо 1 м/место, 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 (для парикмахерской площадью 30 кв.м., и магазина площадью 179 кв.м.) составляет: $30 \text{ кв.м.} / 15 \text{ кв.м.} + 179 \text{ кв.м.} / 50 \text{ кв.м.} = 6 \text{ м/мест.}$

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 6,0 х 3,6 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 части 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» для зданий класса функциональной пожарной опасности высотой менее 18 метров подъезд пожарных автомобилей может быть обеспечен только с одной стороны, при ширине проезда 3,5 метра для зданий высотой до 13 метров включительно.

Приложение: схема планировочной организации земельного участка М 1:500.

Инженер
Директор



Жидок Е.Ю.
Чувилова Н.Н.