

Муниципальное унитарное предприятие
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Градостроительное обоснование

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

29.09.2022 г.

Градостроительное обоснование подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Лолаева Алана Тельмановича № 142 от 07.09.2022 г.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, Старолеушковское сельское поселение, станица Старолеушковская, улица Красная, 24.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: на земельном участке расположены: здание магазина №81 (переводимый в жилой дом), здание заготларя № 8 (переводимое в хоз.строение).

3. Характеристика земельного участка:

- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0902032:7;
- площадь земельного участка - 1240 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Красная — 29,1 м;
- правовой режим земельного участка: в соответствии с соглашением о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности от 31.05.2012 г. №2471425002 принадлежит на праве аренды Лолаеву Алану Тельмановичу.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «под постройками (Павловское райпо магазин №81)».

6. Фактическое использование земельного участка: на земельном участке расположены объекты капитального строительства (здание магазина №81, здание заготларя №8).

7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902032:6, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Красная, 22;

- с востока: улица Красная, далее в 27 метрах земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902033:5, видом разрешенного использования

«для строительства и эксплуатации магазина», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Красная, 1, земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902033:4, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Красная, 19;

- с юга: участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Красная, 26;

- с запада: земли государственной собственности.

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

- магазин, переводимый в жилой дом;

- здание заготларя, переводимое в хоз.строение;

- подводящие инженерные коммуникации (водопровод);

- газопровод.

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

- земельный участок расположен в зоне подтопления территории станицы Старолеушковской Старолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края при половодьях и паводках 1% обеспеченности.

11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: в границах земельного участка расположены газопровод, водопровод (сведения о правах 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 Старолеушковского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 21 июля 2009 года №48/314 «Об утверждении генерального плана Старолеушковского сельского поселения применительно к территории населенного пункта станицы Старолеушковской Павловского район Краснодарского края», земельный участок расположен в зоне существующей индивидуальной жилой застройки, территории бытового обслуживания.

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

Согласно правилам землепользования и застройки Старолеушковского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 21.07.2022 № 32/216 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 18 июля 2021 г. № 12/90 «Об утверждении правил землепользования и застройки Старолеушковского сельского поселения Павловского района» (далее ПЗЗ), земельный участок расположен в территориальной зоне развития объектов общественно-делового назначения в

реконструируемой жилой застройке (О-ЖР), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) со следующим предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» - 500 кв.м.;

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для вида разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» - 12 м;

- предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения - 3 эт;

- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 20 м;

- максимальный процент застройки земельного участка — 60%.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1,5 м. В условиях существующей застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии сложившейся застройки;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м.;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов капитального строительства основного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м.;

4) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1 м.;

5) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений) для содержания домашнего скота и птицы: 4 м.;

б) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

Допускается размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии менее 3,0 м от границ смежного земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 1,0 м от границ смежного земельного участка, блокировка объектов капитального строительства на

смежных земельных участках, по взаимному (удостоверенному) согласию правообладателей, с учетом ограничений и требований, установленных техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

Согласно правил землепользования и застройки минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до объекта капитального строительства основного назначения составляет 1,5 метра. На основании согласия от 28.09.2022 г. собственника объекта капитального строительства, расположенного на рассматриваемом земельном участке, будет произведен демонтаж холодной пристройки (литре а, согласно технического паспорта от 13.03.2006г.), выступающей за границы минимального отступа от красной линии. Здание заготларя, предполагаемое к изменению в хоз.строение расположено от 1,6 м до 0 м от меже разграничивающей земельные участки расположенные по улице Красная, 24 и 22. Согласно ПЗЗ минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1 м.

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.

Вывод: земельный участок площадью 1240 кв. м., с кадастровым номером 23:24:0902032:7, видом разрешенного использования «под постройками (Павловское райпо магазин № 81)», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станция Старолеушковская, улица Красная, 24, соответствует градостроительным регламентам запрашиваемого условно разрешенного вида «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

Изменение основного вида разрешенного использования земельного участка «под постройками (Павловское райпо магазин № 81)»,» на условно разрешенный вид «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» возможно, при условии:

- демонтажа холодной пристройки (литер а);
- получение нотариального согласия собственника смежного земельного участка на размещение заготларя (переводимого в хоз.строение) на расстоянии менее 1 метра от межи разделяющей

земельные участки;

- изменения назначения объектов капитального строительства:
магазина № 81 – на жилой дом, заготларя № 8 – на хоз.строение.

Приложение:

- схема планировочной организации земельного участка М 1:500.

Инженер

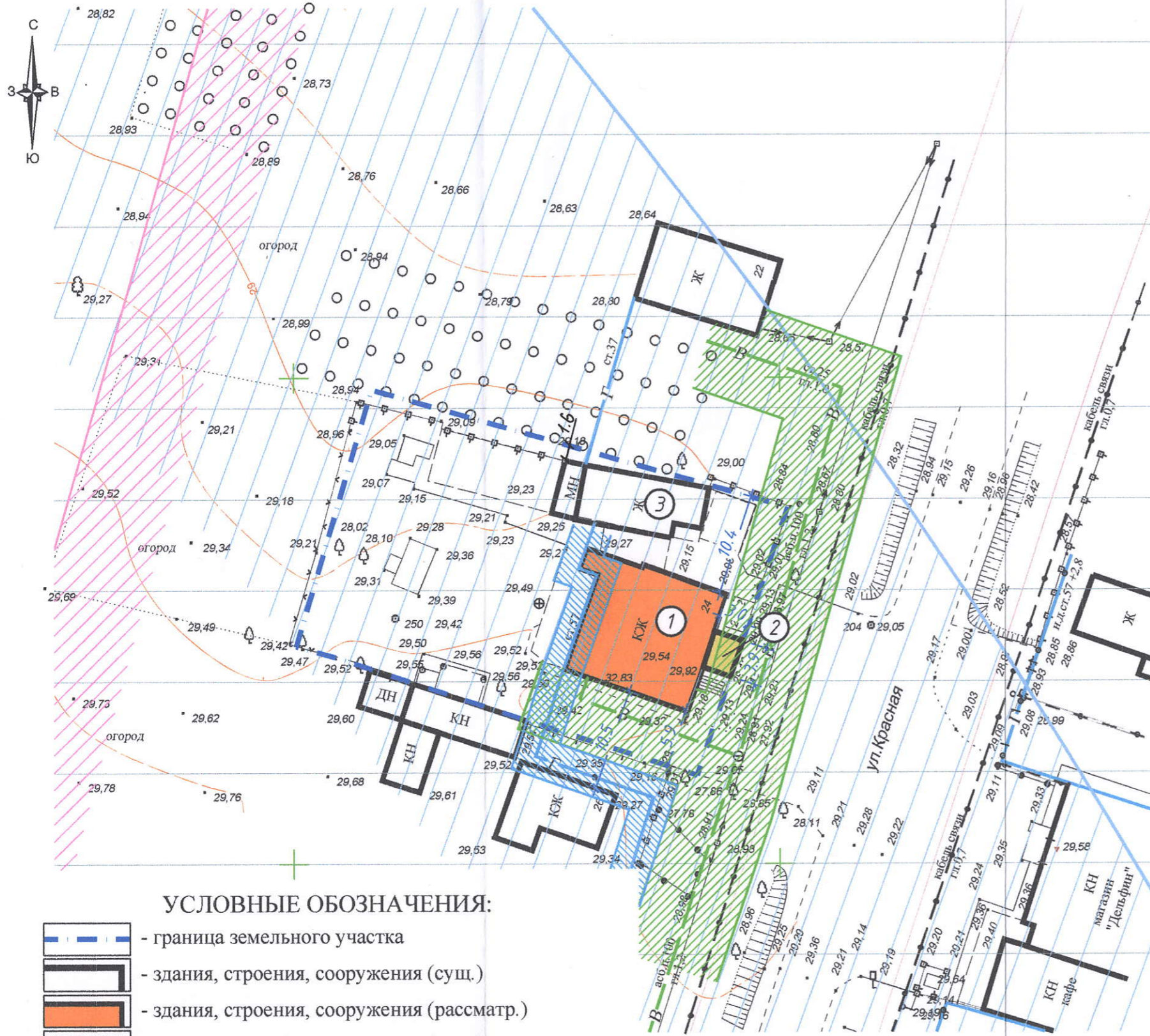
Директор



Жидок Е.Ю.

Лихо И.В.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:500



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Номер	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь участка	1240	кв. м.
2	Площадь застройки	225,4	кв. м.
3	Процент застройки	18,2	%
4	Коэффициент застройки	0,2	-

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Магазин, переводимый в жилой дом (рассматрив.)	1	1	-	-	168,0	168,0	-	-	-	-
2	Пристройка холодная (снос)	1	1	-	-	16,8	-	-	-	-	-
3	Здание заготларя, переводимое в хоз.строение	1	1	-	-	57,4	57,4	-	-	-	-

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

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка
- здания, строения, сооружения (сущ.)
- здания, строения, сооружения (рассматр.)
- здания, строения, сооружения (снос)
- охранная зона газопровода
- охранная зона водопровода
- зона подтапливаемых территорий
- зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
- зона, в которой созданы, изменение архитектурных объектов должно осуществляться на основании архитектурно-планировочного задания

142-22-ПЗУ

Заказчик: Лолаев Алан Тельманович
Адрес: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Красная, 24

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Градостроительное обоснование возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
				09.22		ГД		1
Разраб.	Жидок				Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	МУП "Павловский АГЦ"		
Директор	Лихо							