

Муниципальное унитарное предприятие
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Градостроительное обоснование
возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

11.07.2024 г.

Градостроительное обоснование подготовлено на основании заявления Алейник Жанна Юрьевна от 09.04.2024 г. № 81.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Незамаевская, улица Красная, 71.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: магазин, площадью застройки 36 кв.м.

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 893 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Красная — 12,4 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0602048:19;
- правовой режим земельного участка: собственность Алейник Жанны Юрьевны, номер регистрации 23:24:0602048:19-23/239/2023-2.

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: «магазины».

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Незамаевская, улица Красная;
- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0602048:2, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Незамаевская, улица Ленина, 7;

с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0602048:18, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Незамаевская, улица Красная, 73;

с запада: земли государственной собственности, улица Красная.

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 подводящего водопровода.

11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: в границах земельного участка расположен подводящий водопровод.

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 Незамаевского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 21 июля 2009 года № 44/184 «Об утверждении генерального плана Незамаевского сельского поселения Павловского района», расположен на территории существующей застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

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

Согласно правилам землепользования и застройки Незамаевского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 23 мая 2024 года № 66/391 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 18 июня 2021 года № 12/86 «Об утверждении правил землепользования и застройки Незамаевского сельского поселения Павловского района», земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно-разрешенный вид «магазины» со следующими предельно (минимальным и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - 40 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м;
- минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) - 8 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 %;
- минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 30 %.

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 до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м. В условиях существующей застройки объекты капитального строительства основного назначения и гаражи легкового автотранспорта допускается размещать по линии сложившейся застройки;

2) 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, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом - 0 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений), за исключением объектов для содержания домашнего скота и птицы: 1 м.;

4) 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.

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 30 кв.м.) составляет: $30 \text{ кв.м.} / 50 \text{ кв.м.} = 1 \text{ м/место}$.

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.

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

Инженер
И.о. директора



Жидок Е.Ю.
Чувилова Н.Н.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500

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
1	Магазин (проект.)	1	1	—	36,0	—	—	—	—	—
2	Парковка на 2 м/места (проект.)	—	—	—	—	—	—	—	—	—

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Номер	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь участка	893	кв. м.
2	Площадь застройки	36	кв. м.
3	Процент застройки	4	%
4	Процент озеленения	более 30	%
5	Коэффициент застройки	0,04	—

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ И ПЛОЩАДОК

Условное обозначение	Наименование	Длина, м	Ширина, м	Площадь покрытия, кв. м.	Бордюр из бордюрного камня	
					Тип	Кол-во, м
	Твердое покрытие	—	—	—	—	—
	Озеленение	—	—	—	—	—

1. Схема планировочной организации земельного участка подготовлена как один из возможных вариантов устройства магазина 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 (проект.)
- линия электропередачи ВЛ-0,4 кВ
- газопровод
- водопровод
- кабель связи
- охранный зона водопровода
- водоохранная зона реки Ея

81-04-24-ПЗУ

Заказчик Алейник Ж.Ю.
Адрес: Краснодарский край, Павловский район, станция Незамаевская, улица Красная, 71

Изм.	Колуч	Лист	док	План	Дата	Градостроительное обоснование возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Жидок	07.24					ГД		1
И.а. директора	Чувилоба	07.24				Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	МУП "Павловский АГЦ"		