

Муниципальное унитарное предприятие
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заключение

о возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

20.08.2024 г.

Градостроительное обоснование подготовлено на основании заявления Кравченко Анны Сергеевны, Кравченко Ивана Сергеевича и Кравченко Любови Александровны от 23.07.2024 г. № 160.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Новолеушковская, улица Жлобы, дом 99.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: склад.

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 1500 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Жлобы — 25,4 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:1002099:1;
- правовой режим земельного участка: общая долевая собственность Кравченко Анны Сергеевны, Кравченко Ивана Сергеевича и Кравченко Любови Александровны (на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.11.2022 г.).

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства».

6. Фактическое использование земельного участка: на участке расположен жилой дом с пристройками, хозяйственные строения.

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

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:1002099:2, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Новолеушковская, улица Жлобы, Владение 99;

- с востока: земли государственной собственности, улица Кузнечная;

- с юга: земли государственной собственности, улица Жлобы;

- с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:1002099:12, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного

хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Новолеушковская, улица Жлобы, 97.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: на земельном участке расположен жилой дом с пристройками, гараж (подлежащий сносу), навес (подлежащий сносу), уборная.

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

- часть земельного участка расположена в охранной зоне воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 КВ ОТ КТП НЛ1-820 УЛ. ЖЛОБЫ L-6,96 КМ».

11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: 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 станицы Новолеушковской, утвержденному решением Совета Новолеушковского сельского поселения Павловского района от 28 декабря 2010 года № 19/83 «Об утверждении «Генерального плана Новолеушковского сельского поселения, применительно к части территории – станицы Новолеушковской», расположен на территории для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения в реконструируемой застройке.

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

Согласно правилам землепользования и застройки Новолеушковского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район то 23 мая 2024 г. № 66/392 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 21 октября 2021 года № 19/124 «Об утверждении правил землепользования и застройки Новолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) градостроительным регламентом которой предусмотрен условно-разрешенный вид «магазины» со следующими предельно (минимальным и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - 100 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. (включая мансардный этаж);
- максимальная высота зданий: не более 20 м;
- максимальный процент застройки земельного участка: 60%;

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- минимальный отступ до красной линии улиц/проездов – 5/3 м.

Допускается размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии менее 3,0 м от границ соседнего земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 1,0 м от границ соседнего 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 (площадью 56 кв.м.) составляет: $56 \text{ кв.м.} / 50 \text{ кв.м.} = 2 \text{ м/места}$.

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

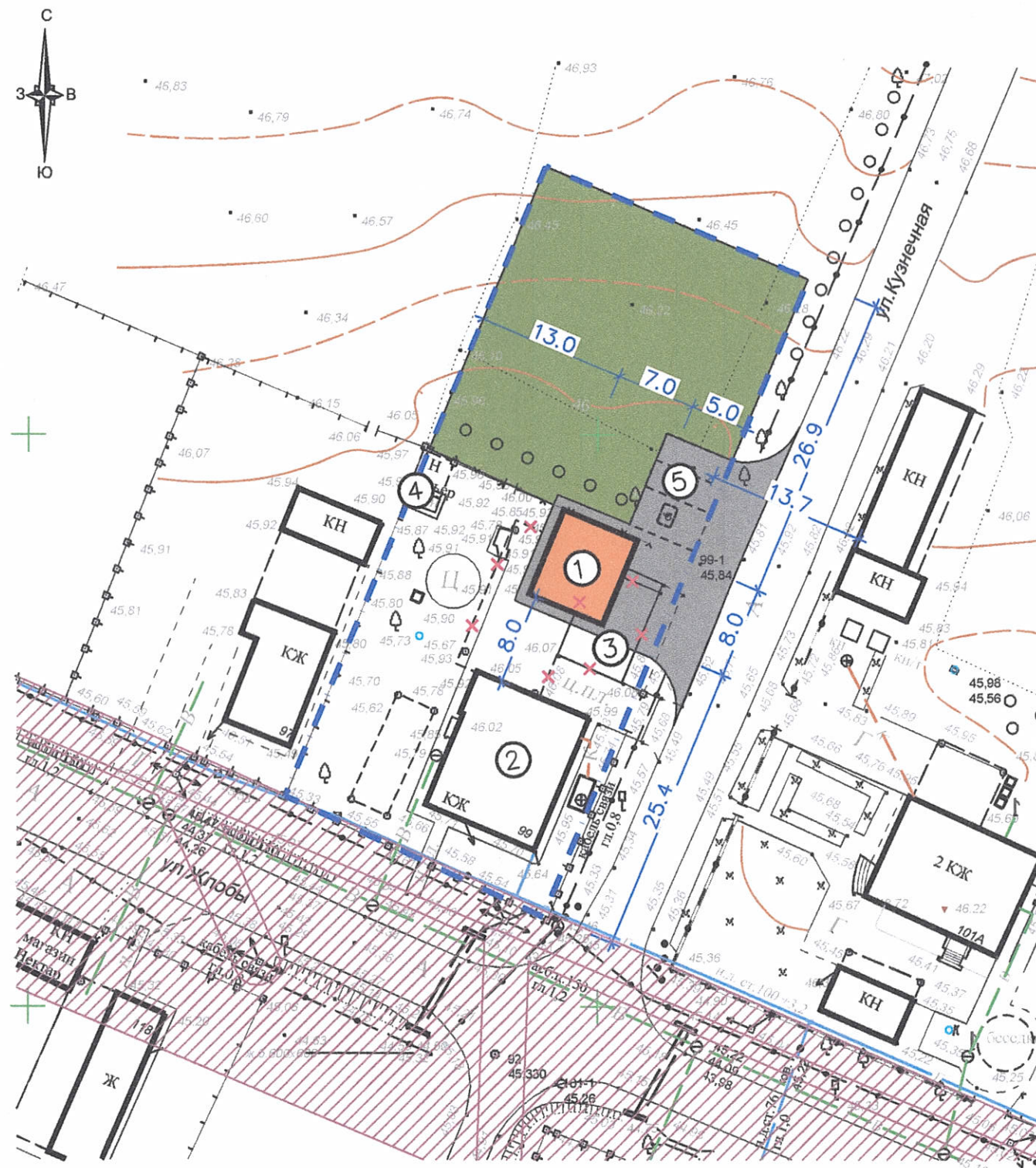
И.о. директора



Жидок Е.Ю.

Чувилова Н.Н.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка
- здания, строения, сооружения (сущ.)
- здания, строения, сооружения (проект.)
- здания, строения, сооружения (под снос)
- охранный зона воздушной линии электропередачи "ВЛ-0,4 кВ от КТП НЛ-820 ул. ЖЛОБЫ L-6,96 км", ВЛ-10 кВ НЛ-15 от ПС 35/10 кВ "Новолеушковская"

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	Здание магазина (проект.)	1	1	—	—	56,0	56,0	—	—	—
2	Жилой дом с пристройками (сущ.)	1	1	—	—	132,1	132,1	—	—	—
3	Гараж (снос)	1	1	—	—	52,3	—	—	—	—
4	Уборная (сущ.)	1	1	—	—	1,8	1,8	—	—	—
5	Парковка на 3 м/места (проект.)	—	—	—	—	—	—	—	—	—

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Номер	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь участка	1500	кв. м.
2	Площадь застройки	189,9	кв. м.
3	Процент застройки	12,7	%
4	Коэффициент застройки	0,1	—
5	Процент озеленения	более 30	%

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ И ПЛОЩАДОК

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

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

160-07-24-ПЗУ					
Заказчик Кравченко А.С., Кравченко И.С., Кравченко Л.А. Адрес: Краснодарский край, Павловский район, станция Новолеушковская, улица Жлобы, дом 99					
Изм.	Колуч	Лист	докум.	План	Дата
Разраб.	Жигор	Кравченко	08.24		
И.а.директора	Чубилова	08.24			
Заключение о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка				Стадия	Лист
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500				ГД	1
				МУП "Павловский АГЦ"	