

Управление архитектуры и градостроительства администрации
муниципального образования Павловский район

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

13.07.2026 г.

Заключение подготовлено на основании обращения управления муниципальным имуществом АМО Павловский район от 30 июня 2026 г. № 02-07-02/2985

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, ул. Жлобы, з/у 7.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: жилой дом, отделение банка (существующее здание с кадастровым номером 23:24:0902084:407).

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 1 991 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Жлобы — 22,5 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0902084:408;
- правовой режим земельного участка: муниципальная собственность.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «банковская и страховая деятельность».

1. 6. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «для индивидуального жилищного строительства» (в дополнение к существующему).

7. Описание границ земельного участка:

- с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902084:9 с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, ул. Жлобы, 5;

- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902084:22 с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, ул. Коммунаров, 4;

- с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902084:77 с видом разрешенного использования «малоэтажный многоквартирный жилой дом», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, ул. Жлобы, 9;

- с запада: земли общего пользования, УДС (улица Жлобы).

8. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: согласно сведениям ЕГРН от 03.07.2026 г. в границах земельного участка расположено здание (жилой дом 1967 г. постройки) с кадастровым номером 23:24:0902084:407. В пределах данного объекта недвижимости расположено:

- нежилое помещение с кадастровым номером 23:24:0902084:76 (нежилые помещения № 1, 2, 3) находящееся в собственности публичного акционерного общества «Сбербанк России»;

- жилое помещение (квартира), находящееся в общей долевой собственности граждан.

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

Земельный участок расположен в водоохраной зоне реки Челбас на участке ст-ца Украинская Павловского района – х. Ленина Ленинградского района Краснодарского края.

Часть земельного участка расположена в зоне затопления территории ст. Старолеушковская Старолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Челбас 1% обеспеченности, в зоне подтопления территории ст. Старолеушковская Старолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Челбас 1% обеспеченности, в охранной зоне воздушной линии электропередачи "ВЛ-0,4 КВ ОТ ТП-СЛЗ-936 0,3 КМ"

10. Ограничения (обременения) права: отсутствуют.

11. Соответствие размещения проектируемого объекта действующей документации территориального планирования (генеральный план, документация по планировке территории):

Согласно генеральному плану ст. Старолеушковской Павловского района, утвержденному решением Совета Старолеушковского сельского поселения Павловского района от 21 июля 2009 года № 48/314 «Об утверждении генерального плана Старолеушковского сельского поселения применительно к территории населенного пункта станицы Старолеушковской Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен в пределах территории бытового обслуживания в границах территории существующей индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

Согласно генеральному плану Старолеушковского сельского поселения, утвержденному решением Совета Старолеушковского сельского поселения Павловского района от 27 сентября 2013 г. № 81/253 «Об утверждении генерального плана Старолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», - зона общественного центра перспективного градостроительного развития.

12. 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 18 июня 2021 г. № 12/90 «Об утверждении правил землепользования и застройки Старолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края» (в ред. от 19 марта 2026 г. № 13/65) (далее – правила землепользования и застройки Старолеушковского сельского поселения), земельный участок расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне (ОД 2.1), градостроительным

регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид использования земельных участков «для индивидуального жилищного строительства».

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /7000 кв. м.

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;

Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж).

Предельная высота зданий – 20 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% процент застройки подземной части не регламентируется.

Минимальные отступы до границ смежных земельных участков – 3 м;

Минимальный процент озеленения – 10%.

Минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 1,5 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж.

Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли – 6 метров, высота помещения не менее 2,4 м.

Действие градостроительного регламента в части минимального отступа до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (фасадная граница земельного участка, если красные линии не установлены), который составляет 5 метров, и минимального отступа от границ земельных участков, граничащих с проездами, который составляет 3 метра, а также минимального отступа до прочих границ земельных участков, отступ от которых составляет 3 метра, не распространяется на случаи реконструкции (надстройки, пристройки с обязательным соблюдением градостроительных, технических регламентов; устройство мансардного этажа за счет освоения чердачного пространства) существующих объектов капитального строительства.

В общественно-деловой территориальной зоне не допускается размещение новых объектов жилого назначения, за исключением реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности.

Заключение: В дополнение к основному виду разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:24:0902084:408, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станция Старолеушковская, ул. Жлобы, з/у 7 «банковская и страховая деятельность»,

предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» соответствует градостроительному регламенту правил землепользования и застройки Старолеушковского сельского поселения и не противоречит части 6 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, но без права нового строительства индивидуального жилого дома.

Приложение: ситуационный план земельного участка М 1:1000.

Главный специалист управления

Начальник управления



А.С. Буркина

О.Н. Малицына



Экспликация:

- 1 - земельный участок с видом разрешенного использования «для личного подсобного хозяйства»
- 2 - земельный участок с видом разрешенного использования «малотажный многоквартирный жилой дом»

Условные обозначения:

- | | |
|--|---|
| | - граница рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:24:0902084:408 |
| | - границы смежных земельных участков |
| | - водоохранная зона реки Челбас на участке ст-ца Украинская Павловского района – х. Ленина Ленинградского района Краснодарского края |
| | - прибрежная защитная полоса реки Челбас на участке ст-ца Украинская Павловского района – х. Ленина Ленинградского района Краснодарского края |
| | - зона затопления территории ст. Старолеушковская Старолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края при паводках и паводках р. Челбас 1% обеспеченности |
| | - зона подтопления территории ст. Старолеушковская Старолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края при паводках и паводках р. Челбас 1% обеспеченности |
| | - охранный зона воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 КВ ОТ ТП-СЛЗ-936 0,3 КМ» |

Главный специалист УА и Г АМО Павловский район

Начальник УА и Г АМО Павловский район



А.С. Буркина

О.Н. Малицына