

Муниципальное унитарное предприятие  
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

**Градостроительное обоснование**  
возможности изменения вида разрешенного использования  
земельного участка

ст-ца Павловская

15.09.2020 г.

Градостроительное обоснование подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Нога Александра Евгеньевича от 09.09.2021 г. №149.

**1. Местоположение земельного участка:** Краснодарский край, Павловский район, Старолеушковское сельское поселение, станица Старолеушковская, улица Народная, 41 А.

**2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке:** пункт технического обслуживания автомобилей на 2 поста.

**3. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка:** «ремонт автомобилей».

**4. Характеристика земельного участка:**

- площадь земельного участка - 1235 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Народной — 32,5 м;  
вдоль ул. Краевой – 54,1 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0902133:360;
- правовой режим земельного участка: собственность Нога Александра Евгеньевича, на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.09.2021г.

**5. Категория земель:** земли населенных пунктов.

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

**7. Фактическое использование земельного участка:** на земельном участке расположено хозяйственное строение, реконструируемое в пункт технического обслуживания автомобилей.

**8. Описание границ земельного участка:**

- с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902133:361, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного

хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Народная, 41;

- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902133:361, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Народная, 41;

- с юга: улица Краевая, далее в 29 метрах земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902164:1, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Народная, 43;

- с запада: улица Народная, далее в 37 метрах земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902132:27, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Народная, 46.

**9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений:** на земельном участке расположено хозяйственное строение, реконструируемое в пункт технического обслуживания автомобилей.

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

- часть земельного участка расположена в охранной зоне водопровода;  
- земельный участок и парковка расположены в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (3 пояс ЗСО).

**11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности:** в границах земельного участка объекты транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящиеся в муниципальной, государственной или иной собственности 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 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 зоне существующей индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

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

Согласно правилам землепользования и застройки Старолеушковского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 18 июня 2021 года №12/90 «Об утверждении правил землепользования и застройки Старолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», согласно которым земельный участок расположен в территориальной зоне общественно-жилого назначения (О-Ж), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид «ремонт автомобилей» со следующим предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ремонт автомобилей» - 100 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ремонт автомобилей» - 2500 кв.м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для вида разрешенного использования «ремонт автомобилей» - 8 м;
- максимальное 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%.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны общественно-жилого назначения (О-Ж).

#### **15. Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест.**

Согласно ГОСТ Р 52766-2007 «Дороги автомобильные общего пользования. Элементы обустройства. Общие требования», табл. 19, требуемое расчетное количество м/мест парковки легковых автомобилей для станций технического обслуживания на 1-2 поста одно м/место.

Таким образом расчетное количество м/мест на парковке:

- станция технического обслуживания на 2 поста – 2 м/места.

Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест выполняется за счет территории земельного участка.

В связи с требованиями таб. 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» расстояние от открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей вместимостью 10 и менее машиномест до жилых домов следует принимать не менее 10 метров.

**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» 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.

Отсутствие противопожарных разрывов должно обосновываться разработкой и выполнением соответствующие компенсирующих мероприятий (СТУ) на стадии подготовки проектной документации.

Учитывая изложенное, изменение вида разрешенного использования земельного участка площадью 1235 кв. м., с кадастровым номером 23:24:0902133:360, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Народная, 41А с «для ведения личного подсобного хозяйства» на «ремонт автомобилей» в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, возможно при условии:

- разработки проекта на сокращение санитарно-защитной зоны объекта.

Инженер

И.о.директора



Жидок Е.Ю.

Жидок Е.Ю.