

**Индивидуальный предприниматель
Токарев Евгений Александрович**

352040, Россия, Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Партизанская, 1
ИНН 234606786754, ОГРНИП 320237500261999, тел.: 8 (909) 4554688, e-mail eatokarew@yandex.ru
Свидетельство, выданное саморегулируемой организацией № П-133-234606786754-0922

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

27.06.2025 г.

Заключение подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Балантаевой Елены Павловны.

1. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, станица Атаманская, улица Жлобы, 57.

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

3. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «для ведения личного подсобного хозяйства, магазины».

4. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 1841 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль улицы Жлобы — 24,2 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0102031:19;
- правовой режим земельного участка: собственность Балантаевой Елены Павловны, согласно сведений о характеристиках объекта недвижимости № 99/2021/378853428 от 03.03.2021 г.

5. Категория земель: земли населенных пунктов.

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

7. Фактическое использование земельного участка: для постоянного проживания в жилом доме, расположенном на земельном участке.

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Атаманская, улица Пушкина, 56; 031:10 01.02.009 190 (зем)

- с востока: участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Атаманская, улица Жлобы, 59;

- с юга: земли государственной собственности, улица Жлобы;

- с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:01002031:18, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Атаманская, улица Жлобы, 55.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: на земельном участке расположен жилой дом, хозяйственное строение.

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

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

12. Ограничения (обременения) права: сведения отсутствуют.

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

Земельный участок, согласно генеральному плану Атаманского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета Атаманского сельского поселения Павловского района от 17 декабря 2013 года № 60/169 «Об утверждении проекта Генерального плана Атаманского поселения Павловского района», расположен на территории существующей индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

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

Согласно правилам землепользования и застройки Атаманского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 19 декабря 2024 года №77/556 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловского района от 22 апреля 2021 г. № 10/69 «Об утверждении правил землепользования и застройки Атаманского 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 следующим предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальный размер земельного участка (площадь) для вида разрешенного использования «магазины» - 100 кв.м;
- максимальный размер земельного участка (площадь) для вида разрешенного использования «магазины» - 5000 кв.м;
- минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) для вида разрешенного использования «магазины» - 10 м;
- предельное количество этажей для объектов капитального строительства основного назначения – 3 эт. (включая мансардный этаж);
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%
максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;
- минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной **зоны** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

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 32 кв.м.) составляет: $32 \text{ кв.м.} / 50 \text{ кв.м.} / \text{м/мест} = 1 \text{ м/место}$.

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.

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 п. 4.3 табл.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальные противопожарные расстояния между зданиями составляет 6 метров, при степени огнестойкости I, II, III и класса конструктивной пожарной опасности С0.



Разработал

ИП Токарев Е.А.