

Общество с ограниченной ответственностью
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

29.04.2026 г.

Заключение подготовлено на основании заявления Драч Юрия Григорьевича от 01.12.2025 г. № 258 в целях приведения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с действующим законодательством с учетом объектов капитального строительства, расположенных в границах данного земельного участка.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Гладкова, земельный участок 9.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: жилой дом с нежилыми помещениями (размещение кафе на вынос «Суши экспресс»).

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 880 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Гладкова — 21,0 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204233:608;
- правовой режим земельного участка: собственность Драч Юрия Григорьевича, номер регистрации права - 23:24:0204233:608-23/239/2024-1, на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.12.2024 г.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства».

6. Фактическое использование земельного участка: на земельном участке расположен жилой дом (кадастровый номер 23:24:0204233:89, площадью 215,9 кв.м.) с нежилыми помещениями (23:24:0204233:187, площадь общая 30,4 кв.м., 1 эт., адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Гладкова, дом №9, пом. 1, 4, вид права: собственность Драч Юрия Григорьевича, 23-23/030-23/030/803/2016-1333/1; 23:24:0204233:188, площадь общая 46,9 кв.м., 1 эт., адрес: Краснодарский край, Павловский район,

ст-ца Павловская, ул. Гладкова, дом №9, пом. 2, 3, вид права: собственность Драч Юрия Григорьевича, 23-23/030-23/030/803/2016-1334/1), хозяйственные строения.

7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «для индивидуального жилищного строительства, магазины».

8. Описание границ земельного участка:

с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204233:6, видом разрешенного использования «офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 600 кв. метров, банки и отделения банков, другие финансовые учреждения, индивидуальное обслуживание клиентов, магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе, магазины товаров первой необходимости, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Гладкова, 11;

с востока: земли государственной собственности, улица Гладкова;

с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204233:165, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), для индивидуального жилищного строительства, магазины», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Базарная, з/у 291 А;

земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204233:166, видом разрешенного использования «для эксплуатации малоэтажного многоквартирного (не более 4-х квартир) жилого дома», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Базарная, з/у 291;

с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204233:610, видом разрешенного использования «бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, деловое управление», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Базарная, з/у 289.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: на земельном участке расположены объекты капитального строительства.

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

Часть земельного участка расположена в охранной зоне подводящего водопровода, газопровода н.д., кабеля связи.

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 Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 16 ноября 2017 года №40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района» (в редакции генерального плана Павловского сельского поселения утвержденный Решением Совета муниципального образования Павловский район от 21 марта 2024 г. № 64/371 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 16 ноября 2017 г. № 40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края»)), расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 23 мая 2024 года №66/399 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района» (в редакции решения Совета муниципального образования Павловский район от 19 марта 2026 г. № 13/62 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 23 мая 2024 г. № 66/399 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края»)), земельный участок расположен в территориальной 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 - 5000 кв.м;
- минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 10 м.;
- предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;

- минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 1.5 м.

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

Согласно 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 кв.м. общей площади необходимо 1 м/место. Таким образом расчетное количество м/мест на парковке для проектируемого объекта (площадью 77,3 кв.м.) составляет: $77,3 \text{ кв.м.} / 40 \text{ кв.м.} = 2 \text{ м/места}$.

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 6,0 x 3,6 м) инвалидов.

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

Согласно Санитарно-эпидемиологические правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" разрыв от открытых автостоянок вместительностью менее 10 м/мест до фасадов жилых домов должен составлять 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» противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями должны быть не менее 6 м, при степени огнестойкости I, II, III и класса конструктивной пожарной опасности С0.

Расстояние между рассматриваемым жилым домом с нежилыми помещениями до магазина на смежном земельном участке с южной стороны составляет 1,8 метра.

Согласно отчету по определению расчетных величин индивидуального пожарного риска для объекта: «Жилой дом с нежилыми помещениями», расположенного по адресу «Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская, ул. Гладкова, 9», подготовленному ИП Борисов М.М. от 11.04.2026 г., установлено, что объект имеет такое соответствующее исходным данным объемно-планировочные решение, что пожарный риск для рассматриваемого здания не превышает допустимое максимальное значение расчетной величины пожарного риска, установленное статьей 79 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

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

Инженер
Директор



Е.Ю. Жидок
Н.Н. Чувилова