

Управление архитектуры и градостроительства
Администрация муниципального образования Павловский район

Градостроительное обоснование
возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

07.06.2022 г.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, в юго-восточной части, улица Советская.

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

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

4. Установленный вид разрешенного использования: «для строительства и эксплуатации цеха по переработке и копчению мяса».

5. Категория земель: земли населенных пунктов.

6. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 2500 кв.м.;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204306:84;
- правовой режим земельного участка: земли государственной собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.05.2022г.

7. Описание границ земельного участка:

- с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204306:224, видом разрешенного использования «Строительная промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности; склады: объекты IV класса опасности», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Советская;
- с северо-запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204306:225, видом разрешенного использования «Строительная промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности;

склады: объекты IV класса опасности», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Советская;

- с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204306:539, видом разрешенного использования «Строительная промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности; склады: объекты IV класса опасности», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Советская, земельный участок 74/1;

- с северо-востока, юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204306:162, видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, секция 3 контур 1.

Расстояние от рассматриваемого земельного участка до жилой застройки составляет 140 м.

8. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: согласно выписки из единого государственного реестра недвижимости от 30.05.2022г. сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.

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

- согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, утвержденных решением Совета муниципального образования Павловский район от 21 апреля 2022 года № 29/177 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне предприятий и производств и частично в охрannой зоне линии электропередач ВЛ-35 кВ "Павловская-Хладобойня";

- расположение земельного участка относительно других санитарно-защитных и охранных зон не изучено в связи с отсутствием актуальной топографической съемки;

- согласно санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» проектируемого объекта (ремонт машин без малярно-жестяных работ) составляет ориентировочную санитарно-защитную зону вокруг 50 м.

10. Ограничения (обременения) права: согласно выписки из единого государственного реестра недвижимости от 30.05.2022г. сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.

11. Соответствие размещения проектируемого объекта действующим документом территориального планирования:

Согласно генеральному плану Павловского сельского поселения, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 16 ноября 2017 года № 40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен в производственной зоне (существующая промышленная-производственная территория).

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

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, земельный участок расположен в территориальной зоне предприятий, производств и объектов IV-V класса опасности (П-4), 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» - 10000 кв.м;
- минимальная ширина земельных участков - 10 м;
- предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства - 8 эт.;
- предельная высота объектов капитального строительства: 30 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80 %.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны предприятий, производств и объектов IV-V класса опасности (П-4).

Учитывая изложенное, изменение вида разрешенного использования земельного участка площадью 2500 кв. м., с кадастровым номером 23:24:0204306:84, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, в юго-восточной части, улица Советская с «для строительства и эксплуатации цеха по переработке и копчению мяса» на «ремонт автомобилей» возможно в порядке, предусмотренном статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Начальник управления

Ведущий специалист

Т.А. Черемискина

И.Н. Ильященко