

1

Муниципальное унитарное предприятие
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

16.09.2024 г.

Заключение подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Кокина Владимира Алексеевича № 196 от 28.08.2024 г.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Малиновая, 68.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: на земельном участке расположен садовый домик с пристройкой и вспомогательные строения.

3. Характеристика земельного участка:

- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204065:77;
- площадь земельного участка - 997 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Малиновая — 30,4 м;

- правовой режим земельного участка: в соответствии выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-205921044 от 13.08.2024 г. земельный участок принадлежит на праве собственности Кокину Владимиру Алексеевичу.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «для ведения садоводства».

6. Фактическое использование земельного участка: расположение садового домика и хозяйственных строений.

7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204065:29, видом разрешенного использования «для ведения индивидуального садоводства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, садово-огородническое товарищество «Строитель», улица Ореховая, 93;

- с юга: земельный участок для ведения садоводства, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, садово-огородническое товарищество «Строитель», улица Ореховая, 92;

- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204065:78, видом разрешенного использования «отдельно стоящие жилые дома

65:17

коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Малиновая, 70;

- с юга: земли государственной собственности, улица Малиновая;

и - с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204065:76, видом разрешенного использования «для ведения садоводства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, СОТ «Строитель», улица Малиновая, № 67.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений:

- садовый домик с пристройкой;

- вспомогательное строение;

- вспомогательное строение.

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

- часть земельного участка находится в границах охранной зоны водопровода, воздушной линии электропередач ВЛ-10 кВ Т-5 от ПС 35/10 кВ «Труд».

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160, в редакции Постановления Правительства РФ от 18.02.2023 г. №270 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», расположенный объект капитального строительства не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и проезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики).

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):

Земельный участок, согласно генеральному плану Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 21 марта 2024 года «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 16 ноября 2017 года №40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского район», расположен в зоне садоводческих, огороднических или дачных

некоммерческих объединений граждан.

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», земельный участок расположен в зоне ведения садоводства (СХЗ.1) градостроительным регламентом которой предусмотрен условно-разрешенный вид «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» со следующими предельно (минимальным и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» - 500 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» - 7000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для вида разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» - 12 м;
- предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения - 3 эт. (включая мансардный этаж);
- максимальная высота объектов капитального строительства основного назначения от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 20 м;
- максимальный процент застройки земельного участка — 60%;
- минимальные отступы до границ смежных земельных участков – 3м;
- минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5/3 м.

Допускается размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии менее 3,0 м от границ смежного земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 1,0 м от границ смежного земельного участка, блокировка объектов капитального строительства на смежных земельных участках, по взаимному (удостоверенному) согласию правообладателей, с учетом ограничений и требований, установленных техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

15. 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 от существующего садового домика до объекта капитального

строительства на соседнем земельном участке – 7,7 м.

Согласно части 8.5 СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности» водопроводные сети должны быть, как правило, кольцевыми. Тупиковые линии водопроводов допускается применять для подачи воды на противопожарные нужды независимо от расхода воды на пожаротушение при длине линии не свыше 200 м.

Водопроводная сеть кадастровый номер 23:24:0000000:1101 (иное сооружение (водоснабжение), расположенная: Краснодарский край, Павловский р-н, ст-ца Павловская, по ул. Цветочной, Ореховой, Малиновой, Вишневой, Клубничной, Мирная, Солнечной является закольцованной.

Кроме того, рассматриваемый земельный участок находится в радиусе 175 метров от пожарного гидранта, расположенного на пересечении улиц Халтурина и Малиновая.

Согласно генеральному плану Павловского сельского поселения утвержден 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» на улице Малиновой предусмотрено сквозное движение.

Приложение:

- схема планировочной организации земельного участка М 1:500.

Инженер
И.о. директора



Жидок Е.Ю.
Чувилова Н.Н.