

Общество с ограниченной ответственностью  
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

## Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования  
земельного участка

ст-ца Павловская

17.12.2025 г.

Заключение подготовлено на основании заявления Мальцева Александра Владимировича от 21.11.2025 г. № 250.

**1. Местоположение земельного участка:** Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Крупской, 144.

**2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке:** магазин, площадью застройки 155,0 кв.м.

**3. Характеристика земельного участка:**

- площадь земельного участка - 775 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Крупской — 39,6 м,  
вдоль ул. Коминтерна – 17,9;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204161:33;
- правовой режим земельного участка: собственность Мальцева Александра Владимировича, номер регистрации права - 23:24:0204161:33-23/239/2025-2, на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.06.2025 г.

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

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

**6. Фактическое использование земельного участка:** земельный участок не используется.

**7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка:** «магазины».

**8. Описание границ земельного участка:**

с севера: земли государственной собственности, улица Крупской;  
с востока: земли государственной собственности, улица Коминтерна;  
с юга: участок под жилой застройкой, расположенный по адресу:  
Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица  
Коминтерна, 47;

с запада: участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Крупской, 142.

**9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений:** на земельном участке отсутствуют 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.;
- часть земельного участка расположена в охранной зоне воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ Т-3 от ПС 35/10 кВ «Труд».

Размещение части земельного участка в охранных зонах инженерных сетей необходимо согласовать с эксплуатирующими организациями.

**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 на территории существующей 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 20 марта 2025 г. № 82/593 «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 (Ж-1), 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 территории 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 202,0 кв.м.) составляет: 202,0 кв.м./40 кв.м. = 5 м/мест.

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. Расстояние от планируемой парковки до фасада жилого дома, расположенного на смежном земельном участке, составляет 13,5 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.

**17. Обеспечение безопасности дорожного движения транспортных средств на нерегулируемых перекрестках.**

Треугольник видимости на пересечение улиц Крупской и Коминтерна не рассчитывался, так как на данном перекрестке установлен дорожный знак 5.5 «Дорога с односторонним движением».

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

Инженер

Директор

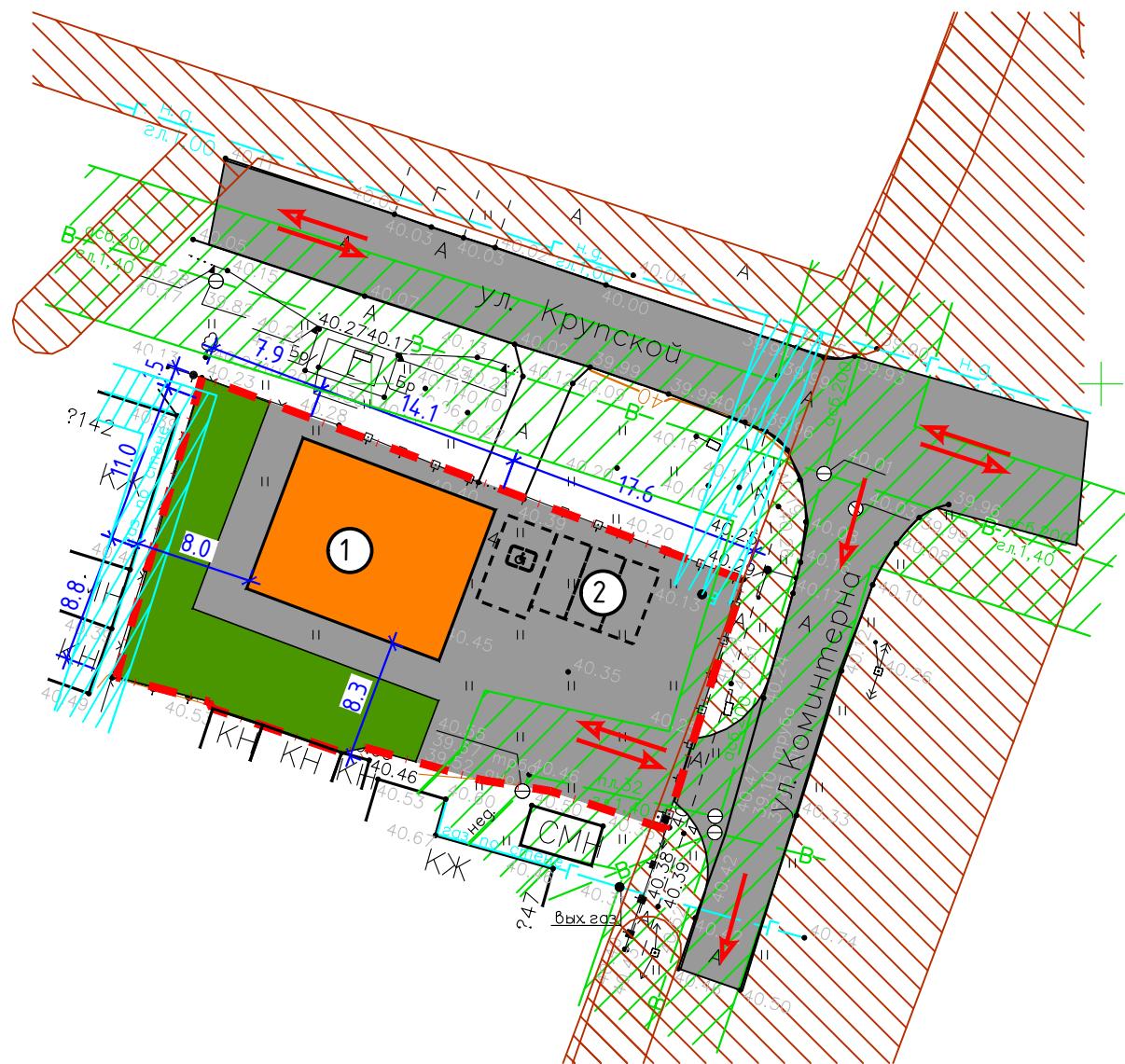
Е.Ю. Жидок

Н.Н. Чувилова



СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
М 1:500

С  
Ю  
В  
З



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

граница земельного участка

здания, строения, сооружения (сущ.)

здания, строения, сооружения (проект.)

направление движения транспортных средств

охранная зона водопровода

охранная зона воздушной линии электропередачи  
ВЛ-10 кВ Т-3 от ПС 35/10 кВ "Труд", "ВЛ-0,4 кВ  
от КТП-303 СТ.ПАВЛОВСКАЯ, 0,8 кМ", "ВЛ-0,4 кВ  
от КТП Т-3-130 Л-0,075 кМ"  
охранная зона газопровода н.д.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего	здания	всего
1	Магазин (проект.)	1	1	-	-	155,0	-	-	-	-
2	Парковка на 4 м/места (проект.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ И ПЛОЩАДОК

Числовое обозначение	Наименование	Длина, м	Ширина, м	Площадь покрытия, кв.м.		Бордюр из бордового камня
				Тип	Кол-во, м	
	Твердое покрытие	-	-	434	-	-

ВЕДОМОСТЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Числовое обозначение	Наименование	Возраст, лет	Кол-во, кв.м.	Примечание	
				Тип	Кол-во, м
	Газон/вечнозеленые травы	-	186	-	-

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Номер	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь участка	775	кв. м.
2	Площадь застройки	155,0	кв. м.
3	Процент застройки	20	%
4	Коэффициент застройки	0,2	-
5	Процент озеленения	24	%

1. Схема планировочной организации земельного участка подготовлена как один из возможных вариантов устройства здания магазина на участке для определения возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка. Решения схемы не являются исчерпывающими и могут изменяться при подготовке проектной документации.

250-07-25-ПЗЧ					
Заказчик: Мальцев А.В.					Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская, ул. Крупской, 144
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата
Разраб.	Жидок			17.12.25	
Директор	Чувилова			17.12.25	
Заключение о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка					Стадия
					Лист
					Листов
					ГД
					1
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500					000 "Павловский АГЦ"