

Муниципальное унитарное предприятие
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Градостроительное обоснование

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

05.10.2022 г.

Градостроительное обоснование подготовлено на основании заявления Рыбалко Денис Валерьевич от 09.09.2022 г. №147.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Петра Слюсарева, 33.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: аптеки, торговой площадью 12 кв.м.

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 1084 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Петра Слюсарева — 22,9 м;
вдоль пер. Свободный – 47,1 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204224:59;
- правовой режим земельного участка: согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.09.2022 г., собственность Рыбалко Дениса Валерьевича.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

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

6. Фактическое использование земельного участка: земельный участок свободен от строений.

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

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204224:9, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица переулок Свободный, 7;

- с востока: переулок Свободный, далее в 16 метрах земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204224:60, видом разрешенного использования «земли для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Петра Слюсарева, 35;

с юга: улица Петра Слюсарева, далее в 48 метрах земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204110:65, видом разрешенного использования

«для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Петра Слюсарева, 42;

с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204224:58, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Петра Слюсарева, 31.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: земельный участок свободен от строений.

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

- земельный участок расположен в зоне, в которой создание, изменение архитектурных объектов должно осуществляться на основании архитектурно-планировочного задания;

- часть земельного участка расположена в охранной зоне водопровода, ВЛ 0,4 кВ, в зоне треугольника видимости.

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: отсутствуют.

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

Земельный участок, на котором размещается проектируемая аптека, 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 район», земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка для размещения аптеки соответствует правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденным 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», согласно которым 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 - 40 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м;
- минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) - 8 м.;
- предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения – 3 эт.;
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 20 м;
- максимальный процент застройки земельного участка - 60 %;
- минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 30 %.

Учитывая изложенное, запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

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

Согласно табл. 108 приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края", требуемое расчетное количество м/мест парковки легковых автомобилей для аптек и аптечных магазинов на 40 кв.м. торговой площади - 1 м/место.

Таким образом, расчетное количество м/мест на парковке: торговая площадь 12 кв.м./40 кв.м.*1 м/мест=1 м/место.

Необходимое количество м/мест для испрашиваемого вида разрешенного использования 1 м/место.

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 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.

Согласно части 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» для зданий высотой менее 18 метров подъезд пожарных автомобилей может быть обеспечен только с одной стороны.

Вывод: земельный участок площадью 1084 кв.м. с кадастровым номером 23:24:0204224:59, видом разрешенного использования «земли для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Петра Слюсарева, 33, соответствует градостроительным регламентам запрашиваемого условно разрешенного вида «магазины», и не нарушает

требований строительных и санитарных норм.

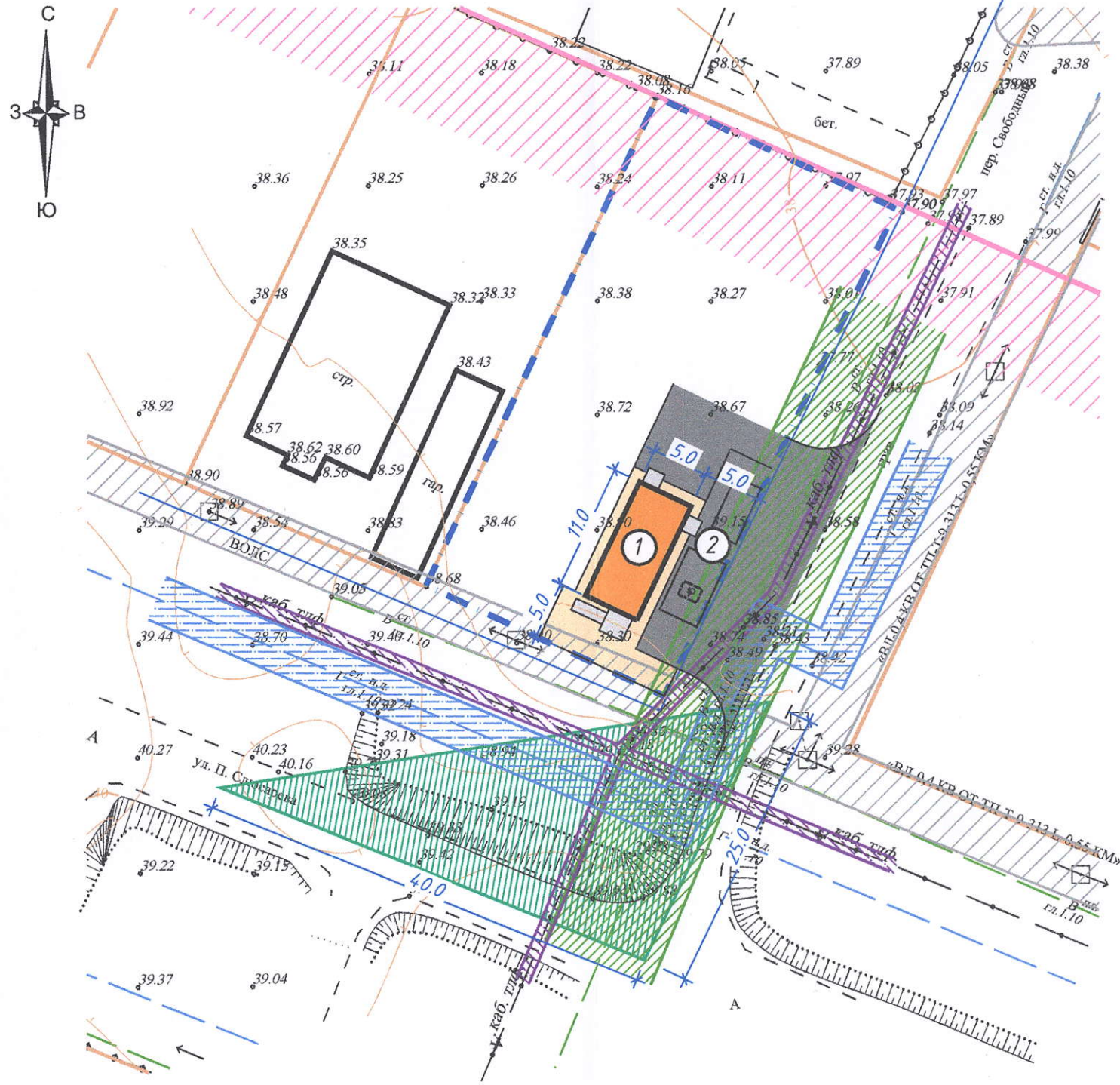
Приложение: схема планировочной организации земельного участка М 1:500.

Инженер
Директор



Жидок Е.Ю.
Лихо И.В.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ВЫДЕЛЯЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка (рассматр.)
- граница земельного участка (согласно ГКН)
- здания, строения, сооружения (сущ.)
- здания, строения, сооружения (проект.)
- треугольник видимости
- охранная зона водопровода
- охранная зона газопровода
- ВЛ 0,4 кВ
- водопровод
- газопровод н.д.
- кабель связи
- зона, в которой создание, изменение архитектурных объектов должно осуществляться на основании архитектурно-планировочного задания
- охранная зона кабеля связи
- охранная зона ВЛ 0,4 кВ

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ВЫДЕЛЯЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Номер	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь участка	1084	кв. м.
2	Площадь застройки	55,0	кв. м.
3	Процент застройки	5,1	%
4	Коэффициент застройки	0,05	-

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Аптека, торговой площадью 12 кв.м. (проект.)	1	1	-	-	55,0	-	-	-	-
2	Парковка на 2 м/места (проект.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

147-22-ПЗУ							
Заказчик: Рыбалко Денис Валерьевич Адрес: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Петра Слюсарева, 33							
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Проб.	Дата		
Разраб.	Жидок				10.22		
Директор	Лихо				10.22		
Градостроительное обоснование возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка					Стадия	Лист	Листов
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500					ГД		1
МУП "Павловский АГЦ"							