

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ТОКАРЕВ ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

СРО-П-133-01022010-2703

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА
РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

по адресу: Краснодарский край, Павловский район,
Павловский сельский округ, станица Павловская,
улица Горького, 177

33-09-22



ИП Токарев Е.А.

2022 год

Градостроительное обоснование
возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

Градостроительное обоснование подготовлено на основании заявления Сушко Натальи Викторовны от 20.09.2022 г. №33.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, Павловский сельский округ, станица Павловская, улица Горького, 177.

2. Правовой режим земельного участка: собственность Сушко Н.В. (запись о государственной регистрации права № 23-01.30-5.2004-240 от 03.06.2004 г.).

3. Кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204207:6.

4. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства».

5. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 705 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Горького — 15,56 м;
- ширина земельного участка вдоль ул. Коминтерна — 36,12 м.

6. Фактическое использование земельного участка: эксплуатация магазина с аптекой, находящегося в собственности Сушко Н.В. (запись о государственной регистрации права № 23-23-30/025/2007 от 27.07.2007 г.).

7. Описание границ земельного участка:

- с севера: земельный участок с КН 23:24:0204207:3, видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, ул. Коминтерна, 30;

- с востока: земельный участок с КН 23:24:0204207:14, видом разрешенного использования «Земли для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, ул. Горького, 179;

- с юга: земли населенных пунктов, улица Горького;
- с запада: земли населенных пунктов, улица Коминтерна.

8. Размещение участка относительно охранных, санитарно-защитных и других зон: в границах земельного участка охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют.

9. 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.

10. Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

11. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «Магазины».

12. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке:

На рассматриваемом участке расположен существующий магазин с аптекой находящегося в собственности Сушко Н.В. (запись о государственной регистрации права № 23-23-30/025/2007 от 27.07.2007 г.).

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

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 зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

15. Соответствие земельного участка с запрашиваемым видом разрешенного использования градостроительному регламенту

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, 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», земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1),

градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид «Магазины» со следующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 40/2500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %;
- минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 30%.
- коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

Размеры земельного участка соответствует предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны для вида разрешенного использования «Магазины».

Вывод: земельный участок площадью 705 кв. м., с кадастровым номером 23:24:0204207:6, видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловский сельский округ, станица Павловская, улица Горького, 177, соответствует градостроительному регламенту запрашиваемого условно разрешенного вида использования «Магазины», изменение вида разрешенного использования земельного участка на вид «Магазины» - не нарушает требований строительных и санитарных норм и правил.

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



ИП Токарев Е.А.

28.09.2022 г.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка
- здания, строения, сооружения (сущ.)
- здания, строения, сооружения (проект.)
- здания, строения, сооружения (снос.)
- ВЛ электропередачи 0,4 кВ
- водопровод
- канализация
- газопровод н.д., в.д.
- кабель связи

ТЭП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

- Площадь участка - 705 кв. м.
- Площадь застройки - 169,2 кв. м.
- Процент застройки - 24 %
- Коэффициент застройки - 0,2
- Коэффициент плотности застройки - 0,4
- Процент озеленения - 46 %

МИНИМАЛЬНЫЕ ОТСТУПЫ
ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- С северной стороны - 17,25 м.
- С восточной стороны - 2,08 м.
- С южной стороны - 3,03 м.
- С западной стороны - 2,73 м.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Магазин с аптекой (сущ.)	2	1	-	160,4	-	241,6	-	-	-
2	Хозстроение	1	1	-	8,8	-	-	-	-	-

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ И ПЛОЩАДОК

Условное обозначение	Наименование	Длина, м	Ширина, м	Площадь покрытия, кв.м.	Бордюр из бортового камня	
					Тип	Кол-во, м
	Твердое покрытие	-	-	115,8	-	-
	Тротуарная плитка	-	-	98	-	-

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

Условное обозначение	Наименование	Кол-во, шт.	Обозначение типового проекта
	Урна для мусора	1	Заводск. изготовл.

ВЕДОМОСТЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Условное обозначение	Наименование	Возраст, лет	Кол-во, кв.м.	Примечание
	Многолетние травы	-	322	-
	Дерево лиственное	-	2	шт.

33-09-22-ПЗУ

Изм.	Колуч. лист № док. Подп.	Дата	Магазин с аптекой по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловский сельский округ, станция Павловская, улица Горького, 177		
Разраб.	Токарев Евгений Александрович	28.09.2022	Стадия	Лист	Листов
			П		1
Н.контр.	Токарев Евгений Александрович	28.09.2022	Схема планировочной организации земельного участка		
ИП	Токарев	28.09.2022	ИП Токарев Е.А.		

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2018, поступившего на рассмотрение 28.11.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
03.12.2018	№ 23/001/156/2018-8202		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		23:24:0204207:6	

Номер кадастрового квартала:	23:24:0204207
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Горького, 177
Площадь:	705 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	611495.85
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:24:0204207:72
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Полищук Ольга (законному представителю Администрация муниципального образования Павловский район

Государственный регистратор		Л.Г.Волобуева
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.07.2007 г.

Документы-основания:

Договор купли - продажи земельного участка с расположенным на нем жилым домом от 25.05.2004 г.

Постановление главы Павловского района Краснодарского края №861 от 06.09.2004 г.

Субъект (субъекты) права:

Сушко Наталья Викторовна, дата рождения: 05.10.1975 г. Место рождения: Свердловская обл., г. Ирбит. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 03 03 №085722, дата выдачи 07.06.2002 г. Орган, выдавший документ: Павловским РОВД Краснодарского края. Адрес постоянного места жительства: Российская Федерация, Краснодарский кр., Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, дом №131.

Вид права: собственность

Объект права:

земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - 315 кв.м, для строительства и эксплуатации магазина с аптекой - 390 кв.м. Площадь: 705 кв.м

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Горького, д. 177

Кадастровый (или условный) номер:

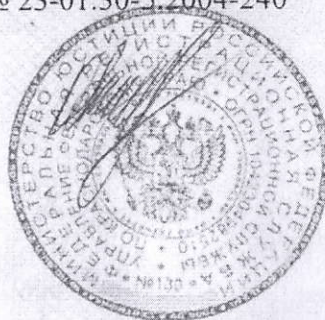
23:24:02 04 207:0006

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.06.2004 г. сделана запись регистрации № 23-01.30-5.2004-240

Государственный регистратор:

/ Туманова О. О. /



23 АД 089647

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.07.2007 г.

Документы-основания:

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23 5 25 30-36 Э от 27.06.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Сушко Наталья Викторовна, дата рождения: 05.10.1975 г. Место рождения: Свердловская обл., г. Ирбит. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 03 03 №085722, дата выдачи 07.06.2002 г. Орган, выдавший документ: Павловским РОВД Краснодарского края. Адрес постоянного места жительства: Российская Федерация, Краснодарский кр., Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, дом №131.

Вид права: собственность

Объект права:

Магазин с аптекой, площадью 241.6 кв.м. Литер: Б. Этажность: 2. Инвентарный номер: 23157.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский кр., Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Горького, дом №177

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-30/025/2007-207

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.07.2007 г. сделана запись регистрации № 23-23-30/025/2007-207

Государственный регистратор:

Туманова О.О.
/ - - /



23 АД 089646