

Управление архитектуры и градостроительства администрации
муниципального образования Павловский район

Градостроительное обоснование
возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

12.11.2024 г.

Градостроительное обоснование подготовлено на основании служебной записки управления муниципальным имуществом АМО Павловский район.

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

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 7963 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Молодежной — 78 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204331:570;
- правовой режим земельного участка: государственная собственность

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «предприятия III класса вредности различного профиля».

6. Фактическое использование земельного участка: свободный земельный участок.

7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «Ремонт автомобилей».

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: через проезд земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204331:298, видом разрешенного использования: "хранение и переработка сельскохозяйственной продукции", расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, южнее земельного участка по улице Молодежной, 1;

- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204331:586, видом разрешенного использования «для эксплуатации построек (бойня, склад)», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Хлебная, 11;

- с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204331:999, видом разрешенного использования "склад", расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный

район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Молодежная, земельный участок 2Л/1;

- с запада: земли общего пользования, УДС (ул. Молодежная).

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 границе санитарно-защитной зоны для объекта: промплощадки №1 - производственная площадка предприятия ООО "Павловский сахарный завод" (Изменение границ санитарно-защитной зоны для объекта: промплощадки №1 - производственная площадка предприятия ООО "Павловский сахарный завод" в связи с реконструкцией предприятия и реализацией проекта "Реконструкция ООО "Павловский сахарный завод" с увеличением производительности до 7350 тонн в сутки" Павловский район, ст. Павловская, Краснодарский край).

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

- часть земельного участка расположена в охрannой зоне воздушной линии электропередачи "ВЛ 0,4 кВ от ТП П-9-346".

11. Ограничения (обременения) права: отсутствуют.

12. 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», расположен в границах производственной зоны.

13. 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 24 августа 2023 года №51/316 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 21 апреля 2022 года № 29/177 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района», земельный участок расположен в производственной зоне размещения предприятий, производств и объектов III-V

класса опасности (П1.3.), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно-разрешенный вид «ремонт автомобилей».

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/10000 кв. м;

максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли- 20 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%
минимальные отступы до границ смежных земельных участков
- 3 м;

минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5 м/3м.

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

Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест выполняется за счет территории земельного участка.

15. Санитарно-защитная зона проектируемого объекта.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", к IV классу относятся объекты по обслуживанию грузовых автомобилей, дорожных машин, с количеством постов не более 10, таксомоторный парк, объекты по обслуживанию легковых автомобилей более 5 постов, в том числе с малярно-жестяными работами. Санитарно-защитная зона земельного участка с видом разрешенного использования "ремонт автомобилей" составит 100 м.

Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2 до 5 постов (без малярно-жестяных работ), с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" относятся к объектам V класса, санитарно-защитная зона объекта составит 50 м.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения

общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Приложение: ситуационный план земельного участка М 1:2000.

Главный специалист управления

Начальник управления



А.С. Буркина

О.Н. Малицына