Общество с ограниченной ответственностью
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская 13.11.2026 г.

Градостроительное обоснование подготовлено на основании заявления Лях Виктории Викторовны (действующей от Чус Александра Александровича по доверенности 23АВ4854340 от 13.06.2024 г.) от 10.11.2026 г. № 172.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Раздольная, з/у 96.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: жилой дом.

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 1043 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Раздольная — 22,0 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204329:501;
- правовой режим земельного участка: собственность 23:24:0204329:501-23/239/2025-21, Чус Александра Александровича, на основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2025 г.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

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

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

7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «для индивидуального жилищного строительства».

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204329:502, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Раздольная, 98;
- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204329:778, видом разрешенного использования «земли для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Станичная, з/у 93;

с юга: земельный участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Раздольная, 94;

с запада: земли общего пользования, улица Раздольная.

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:

- земельный участок расположен на территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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 район» (в редакции решения 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 в многофункциональной общественно-деловой зоне.

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 19 марта 2026 г. № 13/62 «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 многофункциональной общественно - деловой зоне (ОД2.1), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно-разрешенный вид «для индивидуального жилищного строительства» со следующими предельно (минимальным и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - «для индивидуального жилищного строительства» - 300 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – «для индивидуального жилищного строительства» - 5000 кв.м.;

- минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 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.

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 территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 5 м.

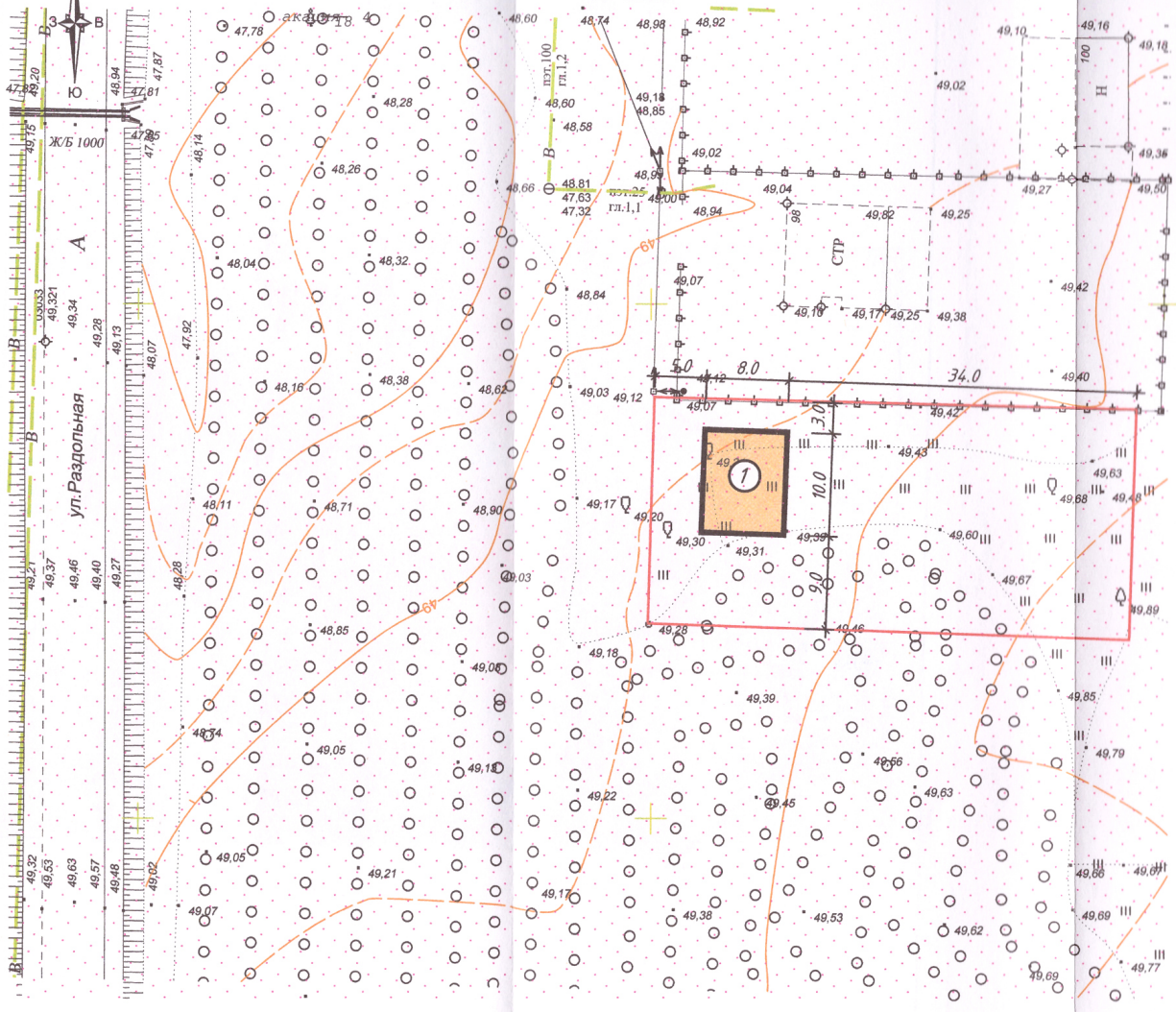
Приложение:
- схема планировочной организации земельного участка М 1:500,
- ситуационный план М 1:50000.

Инженер Е.Ю. Жидок

Директор Н.Н. Чувилова



СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:500



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Номер	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь участка	1043	кв. м.
2	Площадь застройки	80,0	кв. м.
3	Процент застройки	7,7	%
4	Коэффициент застройки	0,1	-

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка
- здания, строения, сооружения (сущ.)
- здания, строения, сооружения (проект.)
- территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

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	здания	всего		
1	Жилой дом (проект.)	1	1	-	-	80,0	-	-	-	-	-

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

						172-11-26-ПЗУ	
						Заказчик: Лях В.В. (действующая от Чус А.А. по доверенности 23АВ4854340 от 13.06.2024 г.) Адрес: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Раздольная, з/у 96	
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
Разраб.		Жидок			13.11.26	Заключение возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка	Стадия: ГД; Лист: ; Листов: 1
Директор		Чувилова			13.11.26		
						Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ООО "Павловский АГЦ"

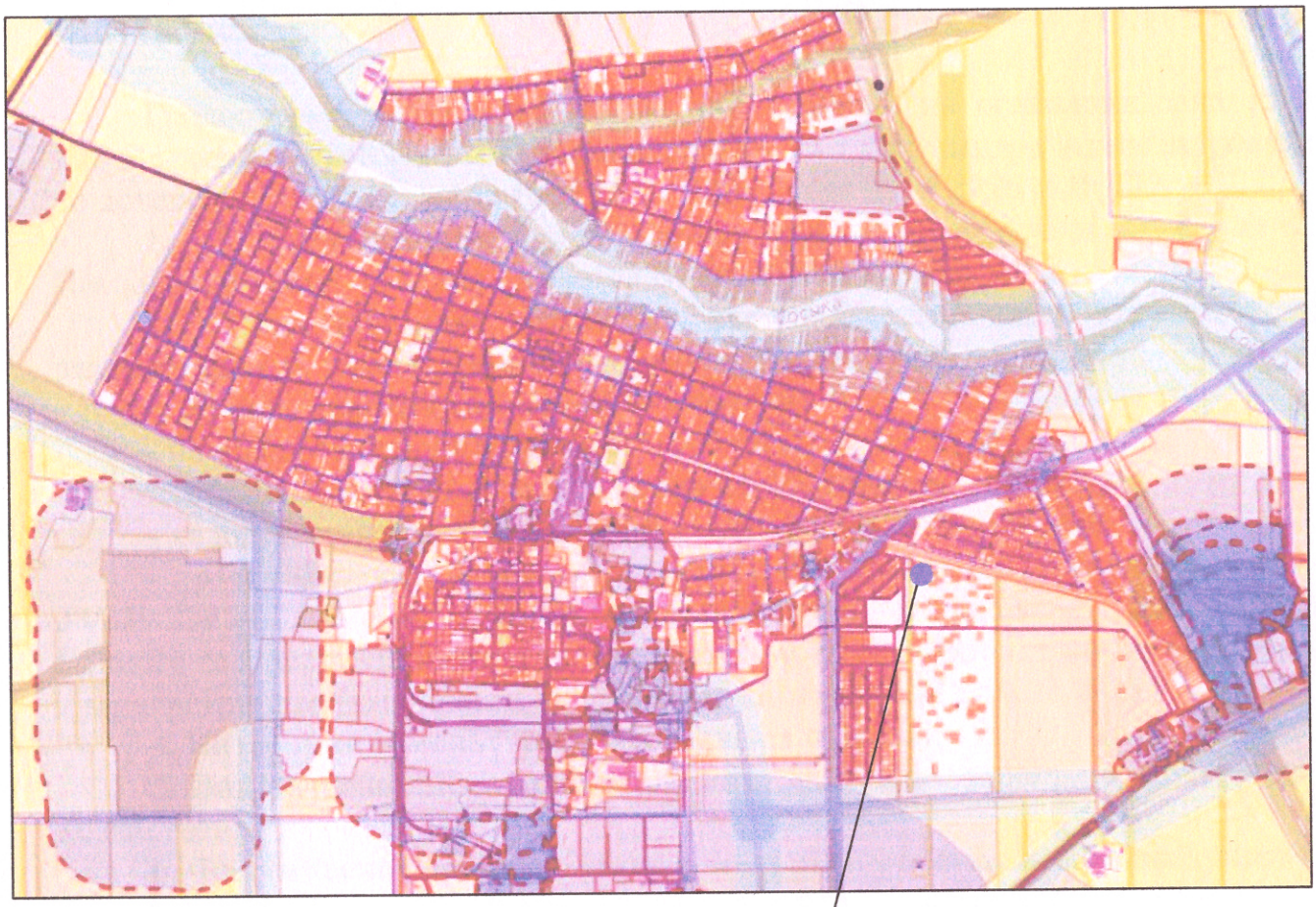
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Инженер		Жидок			13.11.26
Директор		Чубилова			13.11.26

172-11-26-ПЗУ

Заказчик: Лях В.В., действующая от Чус А.А. по доверенности 23АВ4854340 от 13.06.2024 г.
Адрес: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Раздольная, з/у 96

	Стадия	Лист	Листов
Жилой дом	ГД	2	
Ситуационный план	ООО "Павловский АГЦ"		

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.