

Открытое акционерное общество
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заключение
возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

18.09.2025 г.

Градостроительное обоснование подготовлено на основании заявления Захарян Эдуарда Ашотовича от 30.07.2025 г. № 158.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, земельный участок 252.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: магазин, площадью 149,0 кв.м.

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 895 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Горького — 23,2 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204232:372;
- правовой режим земельного участка: собственность 23:24:0204232:372-23/239/2025-9, Захарян Эдуард Ашотович, на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.07.2025 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 Горького;
- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204232:11, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, 254;

с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204232:30, видом разрешенного использования «для эксплуатации отдельно стоящего усадебного жилого дома, магазина общей площадью до 150 кв.м.», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Рабочая, 70;

с запада: улица Рабочая (земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204104:8).

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, охранной зоне воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ Т-3 от ПС 35/10 кВ «Труд»;

- часть земельного участка расположена в охранной зоне водопровода.

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: в границах земельного участка расположен подводящий водопровод к жилому дому, расположенному на смежном земельном участке, по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, 254.

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 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 – 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 40-50 кв.м. общей площади необходимо 1 м/место. Таким образом расчетное количество м/мест на парковке для проектируемого

объекта (площадью 213,5 кв.м.) составляет: $149,0 \text{ кв.м.} / 40 \text{ кв.м.} = 4 \text{ м/места}$.

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 10 метра.

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.

Расстояние от проектируемого магазина до жилого дома на смежном земельном участке, по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, 254 составляет 6,2 метра. Расстояние от проектируемого магазина до существующего магазина на смежном земельном участке, по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Рабочая, 70 составляет 6,4 метра.

Отсутствие противопожарных разрывов между зданиями при несоответствии степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности должно обосноваться выполнением соответствующих компенсирующих мероприятий.

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

Треугольник видимости на пересечение улиц Горького и Рабочая не рассчитывался, так как данный перекресток является регулируемым.

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

Инженер
Директор



Е.Ю. Жидок
Н.Н. Чувилова