

Общество с ограниченной ответственностью
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

10.10.2025 г.

Заключение подготовлено на основании заявления Агамалян Гагик Карапетович от 17.09.2025 г. № 202.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Базарная, 105.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: здание мастерской по ремонту мебели, площадью застройки 96,0 кв.м.

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 2594 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Базарной — 16,0 м,
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204226:19;
- правовой режим земельного участка: собственность Агамалян Гагик Карапетович, на основании свидетельства о государственной регистрации права 23-АЛ 550886 от 10.04.2013 г.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

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

6. Фактическое использование земельного участка: на участке расположен жилой дом с пристройками, хозяйственные строения.

7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «для ведения личного подсобного хозяйства, бытовое обслуживание».

8. Описание границ земельного участка:

с севера: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204226:32, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, 102;

участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, 100;

с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204226:40, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Крестьянская, 23;

земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204226:39 видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Крестьянская, дом 21;

земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204226:5, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Базарная, 107;

с юга: земли государственной собственности, улица Базарная;

с запада: участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Базарная, 103.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: на земельном участке расположен жилой дом с пристройками, хозяйственное строение.

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

- часть земельного участка расположена в охранной зоне подводящего водопровода.

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 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 «бытовое обслуживание» со следующими предельно (минимальным и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м.;
- максимальный размер земельного участка (площадь) – 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 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом департамента по архитектуре и

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.

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 10,0 метров.

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.

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

Н.Н. Чувилова