

Общество с ограниченной ответственностью
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

04.06.2025 г.

Заключение подготовлено на основании заявления Сухоручко Антона Вячеславовича от 04.06.2025 г. № 115.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Жлобы, 22.

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

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 1840 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Жлобы — 37,4 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0902095:17;
- правовой режим земельного участка: собственность Сухоручко Антона Вячеславовича, номер регистрации 23:24:0902095:17-23/239/2025-4.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «магазины».

6. Фактическое использование земельного участка: на земельном участке расположен жилой дом.

7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земли государственной собственности, далее в 8 метрах земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902095:38, видом разрешенного использования «магазины», расположенном по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Первомайская, 5/В;

- с востока: земли государственной собственности, улица Жлобы;

- с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902095:3, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Жлобы, 24;

земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902095:4, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу:

Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Жлобы, 24;

- с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0902095:8, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Старолеушковская, улица Советская, 38.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: на земельном участке расположен жилой дом и хозяйственные строения.

10. Размещение участка относительно охранных, санитарно-защитных и других зон: земельный участок расположен на территории, в границах которой введены 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: в границах земельного участка расположены подводящий водопровод, подводящий газопровод низкого давления (сведения о правах 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 Старолеушковского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета Старолеушковского сельского поселения Павловского района от 27.09.2013 г. № 81/253 «Об утверждении генерального плана Старолеушковского сельского поселения Павловского района», расположен в зоне существующей индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, бытового обслуживания.

14. Соответствие запрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка градостроительному регламенту.

Согласно правилам землепользования и застройки Старолеушковского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 23 мая 2024 года №66/397 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 18 июня 2021 года № 12/90 «Об утверждении правил землепользования и застройки Старолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне (ОД1), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно-разрешенный вид «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» со следующими предельно (минимальным и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.;
- максимальная площадь земельного участка - 10000 кв.м.;
- минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда)

– 12 м.

- максимальное количество этажей зданий – 3 эт. (включая мансардный);
- максимальная высота зданий – 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 – 5/3 м;
- в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Действие градостроительного регламента в части минимального отступа до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (фасадная граница земельного участка, если красные линии не установлены), который составляет 5 метров, и минимального отступа от границ земельных участков, граничащих с проездами, который составляет 3 метра, а также минимального отступа до прочих границ земельных участков, отступ от которых составляет 3 метра, не распространяется на случаи реконструкции (надстройки, пристройки с обязательным соблюдением градостроительных, технических регламентов; устройство мансардного этажа за счет освоения чердачного пространства) существующих объектов капитального строительства.

Инженер

Директор



Жидок Е.Ю.

Чувилова Н.Н.