

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

03.06.2025 г.

Заключение подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Грибенюк Ирины Анатольевны.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, село Краснопартизанское, улица Школьная, 56.

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

3. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства».

4. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 1542 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Школьной — 24,79 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0203002:1895;
- правовой режим земельного участка: собственность Грибенюк Ирины Анатольевны, согласно выписки из Единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.06.2024 г.

5. Категория земель: земли населенных пунктов.

6. Вид разрешенного использования: «общественное питание, гостиничное обслуживание».

7. Фактическое использование земельного участка: для размещения жилого дома, подлежащего сносу и хозяйственных строений.

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земли государственной собственности, улица Школьная;
- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0203002:1881, видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, село Краснопартизанское, улица Школьная, земельный участок 58А;
- с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0203002:1878, видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, Павловский сельский округ, с. Краснопартизанское, ул. Школьная, 56А;
- с запада: земельный участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, Павловский сельский округ, с. Краснопартизанское, ул. Школьная, 54.

23-24:0203002:447

925 границе

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом подлежащий сносу и хозяйственные постройки.

10. Размещение участка относительно охранных, санитарно-защитных и других зон: в пределах границ земельного участка присутствуют зоны с особыми условиями использования территорий, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, в том числе:

- зона минимальных расстояний водопровода;
- охранный зона газопровода.

Проектируемые объекты капитального строительства размещаются за границами охранных зон и зон минимальных расстояний центральных инженерных сетей.

- зона подтопления территории с. Краснопартизанское Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Тихонькая 1% обеспеченности.

В целях защиты объекта капитального строительства от подтопления, разрабатывается комплекс мероприятий, направленный на предупреждение отрицательного воздействия опасных процессов на объекты капитального строительства, а также защиту от их последствий;

- водоохранная зона реки Тихонькая.

Строительство ведется с учетом режима использования земельных участков в границах водоохранных зон, предусмотренного ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации, в том числе предусматривает мероприятия по сбору и отводу бытовых стоков в водонепроницаемые выгребы, а также по сбору и отводу ливневых вод с твердых поверхностей и крыш в водонепроницаемые выгребы. Собранные стоки подлежат вывозу по договору специализированной организацией.

- границы части (1 контур) придорожной полосы автомобильной дороги «Обход ст-цы Павловская» на территории муниципального образования Павловский район.

Размещение объектов капитального строительства в границах придорожной полосы согласовывается в установленном законом порядке, после изменения вида разрешенного использования земельного участка до начала строительства.

11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: отсутствуют.

12. Ограничения (обременения) права: сведения отсутствуют.

13. Соответствие размещения проектируемого объекта действующей документации территориального планирования (генеральный план, документация по планировке территории):

Согласно генеральному плану Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 21 марта 2024 года № 64/371 «О внесении изменений в решение 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», земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

14. Соответствие запрашиваемого вида разрешенного использования

земельного участка градостроительному регламенту.

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский 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», согласно которым земельный участок расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне (ОД2.1) градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид «для индивидуального жилищного строительства» со следующим предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 5000 кв.м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;
- предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м;
- максимальный процент застройки земельного участка — 60%.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту многофункциональной общественно-деловой зоне (ОД2.1).

16. Обеспечение противопожарных разрывов между зданиями, подъездами 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.

До ближайших зданий, строений, сооружений, расположенных на соседних земельных участках противопожарный разрыв соответствует 9,9 м.

Согласно части 4.13 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, садовыми домами (далее - домами), между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также приусадебного или садового земельного участка не нормируются (не устанавливаются).

17. Обеспечение безопасности дорожного движения.

Примыкание объекта к автомобильной дороге – существующее.

Приложения:

- выписка из ЕГРН на земельный участок от 24.06.2024 г.;
- технический паспорт на жилой дом от 06.05.1987 г.
- градостроительный план земельного участка №РФ-23-5-25-3-01-2024-0899, подготовленный управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Павловский район от 23.12.2024 г.



ИП Токарев Е.А.