

**Индивидуальный предприниматель
Токарев Евгений Александрович**

352040, Россия, Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Партизанская, 1
ИНН 234606786754, ОГРНИП 320237500261999, тел.: 8 (909) 4554688, e-mail eatokarew@yandex.ru
Свидетельство, выданное саморегулируемой организацией № П-133-234606786754-0922

Заключение

**о возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка**

ст-ца Павловская

17.12.2025 г.

Заключение подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Калайтан Виталия Сергеевича (действующего по доверенности 23AB6714566 от 16.10.2025 г. от Саргсян Артёма Мартуниковича).

1. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, Новолеушковское сельское поселение, станица Новолеушковская, улица Красная, 76.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: здание магазина (площадью застройки 420,0 кв.м.).

3. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «магазины».

4. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 1300 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль фронта улицы – 34,2 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:1002043:29;
- правовой режим земельного участка: собственность Саргсян Артёма Мартуниковича, согласно сведений выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.10.2025 г.

5. Категория земель: земли населенных пунктов.

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

7. Фактическое использование земельного участка: земельный участок свободен от застройки.

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Новолеушковская, улица Красная, 78;

- с востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:1002043:21, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Новолеушковская, улица Восточная, 37;

- с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:1002043:20, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Новолеушковская, улица Восточная, 35;

- с юга: земли государственной собственности, улица Красная.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: отсутствуют.

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

- часть земельного участка расположена в охранной зоне газопровода низкого давления.

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 Новолеушковского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 19 августа 2021 года № 15/104 «О внесении изменений в генеральный план Новолеушковского 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 Новолеушковского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 21 октября 2021 г. № 19/124 «Об утверждении правил землепользования и застройки Новолеушковского

сельского поселения Павловского района Краснодарского края» (в редакции решения Совета муниципального образования от 11 сентября 2025 г. № 89/627 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 21 октября 2021 г. № 19/124 «Об утверждении правил землепользования и застройки Новолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», согласно которым земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид «магазины» со следующим предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «магазины» - 100 кв.м.;
- максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «магазины» - 2500 кв.м.;
- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальная высота зданий – не более 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
- максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;
- минимальный процент озеленения – 15%.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка соответствует градостроительному регламенту зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

15. Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест.

Согласно ч. 3.2.8. Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11 июля 2025 г. № 87 "О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», требуемое расчетное количество м/мест стоянки для временного хранения легковых автомобилей для объектов торгового назначения на 40 кв.м. общей площади необходимо 1 м/место. Таким образом расчетное количество м/мест на парковке для проектируемого объекта (площадью 420,0 кв.м.) составляет: $420 \text{ кв.м.} / 40 \text{ кв.м./м/мест} = 11 \text{ м/мест}$.

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 6,0х3,6 м) инвалидов.

Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест выполняется за счет территории земельного участка.

Парковка размещена на расстоянии 15,3 м и 15,0 м от жилых домов, расположенных на смежных земельных участках.

16. Обеспечение противопожарных разрывов между зданиями, подъездов и проездов для пожарной техники.

Расчетная степень огнестойкости объектов защиты (объектов жилой застройки), расположенных на соседних участках – III, расчетный класс конструктивной пожарной опасности - С0.

Расчетная степень огнестойкости планируемого здания магазина – III, расчетный класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Согласно п. 4.3 табл.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальные противопожарные расстояния между зданиями составляет 6 метров, при степени огнестойкости I, II, III и класса конструктивной пожарной опасности С0.

Разработал



Токарев Е.А.