

Управление архитектуры и градостроительства администрации
муниципального образования Павловский район

Заключение

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

06.06.2025 г.

Заключение подготовлено на основании обращения управления муниципальным имуществом АМО Павловский район от 3 июня 2025 года №02-07-03/849.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, севернее комбикормового завода.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: автомобильная мойка, станция технического обслуживания.

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 14396 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль улицы Хлебной — 112 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204304:72;
- правовой режим земельного участка: муниципальная собственность.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «для строительства и эксплуатации заготовительной конторы».

6. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «автомобильные мойки, ремонт автомобилей».

7. Описание границ земельного участка:

- с севера: проезд к существующим земельным участкам промышленного назначения;
- с запада: земли государственной собственности, далее в 20 м земельный участок площадью 8 839 кв.м. с кадастровым номером 23:24:0204304:6 с видом разрешенного использования «для эксплуатации автодрома», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, промзона;
- с юга: земли государственной собственности, в 34 метрах земельные участки складского назначения различного профиля, земельный участок с видом разрешенного использования «для эксплуатации комбикормового завода»;
- с востока: земли общего пользования, УДС (ул. Хлебная).

8. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: согласно сведениям ЕГРН от 05.06.2025 г. на земельном участке расположено сооружение (подъездные железнодорожные пути) с кадастровым номером

23:24:0204331:312 принадлежащее на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Промжелдортранс».

9. Размещение участка относительно охранных, санитарно-защитных и других зон: земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне для АГРС ст. Павловская ООО "Газпром трансгаз Краснодар", санитарно-защитной зоне ООО "Павловский полигон ЖБИ" ст. Павловская Краснодарского края.

10. Ограничения (обременения) права: отсутствуют.

11. 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 Краснодарского края» (в ред. от 21 марта 2024 г. № 64/371), расположен в производственной зоне.

12. 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 г. № 66/399 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края» (в ред. от 20 марта 2025 г. №82/593), земельный участок расположен в производственной зоне размещения предприятий, производств и объектов IV-V класса опасности (П1.4), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенные виды использования земельных участков «автомобильные мойки», «ремонт автомобилей».

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. 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 – 15%.

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,

15. Санитарно-защитная
В соответствии с СанПиН
зоны и санитарная классификация
утвержденные Постановлением
от 25 сентября 2007

утвержденные Постановлением
РФ от 25 сентября 2007 г. №
санитарно-эпидемиологическ
23 "Санитарно-защитные

утвержденные Постановлением
РФ от 25 сентября 2007 г. №
санитарно-эпидемиологическим
03 "Санитарно-защитные
зонам и иных об...

Объекты по обслуживанию от 2 до 5 постов (без малярных объектов капитального ремонта автомобилей на прилегающей территории)

В санитарно-защитной
стройку, включая отдельные
оны отдыха, территории кур
ядоводческих товариществ

В санитарно-защитной зоне промышленности не допускается хранение опасных веществ, лекарственных средств, сырья и полупродуктов.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с главой VII и приложениями 1 - 6 к санитарным правилам. Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых настоящими санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I-III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

Приложение: ситуационный план земельного участка М 1:2000.

Главный специалист управления

Начальник управления

А.С. Буркина

О.Н. Малицына