

**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

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства

ст-ца Павловская

10.11.2025 г.

Заключение подготовлено на основании заявления Гальчун Лилии Васильевны, действующей по доверенности 23AB6077808 от 18.10.2025 г. от Кулакова Григория Юрьевича.

1. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Молодежная, земельный участок 2Б.

2. Правообладатель (правообладатели) земельного участка: Кулаков Григорий Юрьевич, вид права – аренда, согласно договору аренды земельного участка №2428250300 от «19» сентября 2025 года.

3. Кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204331:1040.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «легкая промышленность».

6. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 1911 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль улицы Молодежной:
- с северной стороны - 29,3 м;
- с восточной стороны - 62,9 м.

7. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:24:0204302:35 (согласно свидетельству о государственной регистрации права 23-АК 511953 от 07.03.2012 г.), планируемый к реконструкции в здание цеха по производству мебели. Строительство объекта незавершенного строительства осуществлялось на основании разрешения на строительство (реконструкцию) от 29 декабря 2015 г. №

23-525301-1265С-2015, выданного администрацией Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края.

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: земли государственной собственности, внутриквартальный проезд;
- с востока: земли государственной собственности, улица Молодежная;
- с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204331:593, видом разрешенного использования «объекты складского назначения различного профиля пятого класса вредности», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Молодежная, д. 2П;
- с запада: внутриквартальный проезд, далее земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204331:36, видом разрешенного использования «для эксплуатации зданий молочно-товарной фермы (коровника)», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Ворошилова, 2 «а».

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

- земельный участок полностью расположен в границах зоны «изменение границ санитарно-защитной зоны для объекта: промплощадки №1 - производственная площадка предприятия ООО "Павловский сахарный завод" в связи с реконструкцией предприятия и реализацией проекта "Реконструкция ООО "Павловский сахарный завод" с увеличением производительности до 7350 тонн в сутки" Павловский район, ст. Павловская, Краснодарский край». Размещение планируемого объекта в санитарно-защитной зоне другого объекта соответствует требованиям и ограничениям СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и постановлению Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 г. № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».
- земельный участок частично расположен в первом, втором и третьем поясах зоны санитарной охраны источников водоснабжения. Реконструируемый объект незавершенного строительства расположен за пределами первого пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

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

11. Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

12. Фактическое использование земельного участка: на земельном участке расположен планируемый к реконструкции в здание цеха по

производству мебели объект незавершенного строительства, построенный на основании разрешения на строительство от 29 декабря 2015 г. № 23-525301-1265С-2015, выданного администрацией Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края и проекта «Реконструкция здания магазина в офисное здание в ст. Павловской по ул. Молодежная, 2б», подготовленному ООО «Архитектура» в 2014 г.

13. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны:

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 20 марта 2025 года № 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 производственной зоне размещения предприятий, производств и объектов IV-V классов опасности (П1.4) градостроительным регламентом которой предусмотрен основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «легкая промышленность» и установлены следующие параметры:

1. 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.

2. 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 – 5 м, минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется.

4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 100 м.

14. Планируемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- размещение здания цеха по производству мебели, планируемого к реконструкции из объекта незавершенного строительства на расстоянии 1,91 метра от западной границы участка (по существующим границам объекта незавершенного строительства).

15. Основания для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- согласно части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды

разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;

- согласно части 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция указанных в части 8 статьи 36 объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

При получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, соблюдаются требования части 8 и 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Согласно табл. Ж.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», требуемое расчетное количество м/мест стоянки для временного хранения легковых автомобилей для объектов производственного назначения на 6-8 человек, работающих в двух смежных сменах предусматривается 1 м/место. Таким образом расчетное количество м/мест на парковке для планируемого к реконструкции объекта незавершенного строительства (ориентировочное количество – 20 человек), составляет: 20 чел. / 6 чел. * 1 м/место = 3 м/места.

Обеспечение объекта парковкой на 7 м/мест выполняется за счет территории земельного участка.

17. Обеспечение противопожарных разрывов при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями, проезды и подъезды для пожарных автомобилей соответствуют требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Приложения:

- договор аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения № 2428250300 от 19 сентября 2025 г.;

- свидетельство о государственной регистрации права 23-АК 511953 от 07.03.2012 г.;

- разрешение на строительство № 23-525301-1265С-2015 от 29 декабря 2015 г.;
- выкопировка из проекта «Реконструкция здания магазина в офисное здание в ст. Павловской по ул. Молодежная, 2б», подготовленного ООО «Архитектура» в 2014 г. (План разбивки зданий и сооружений. Сводный план инженерных сетей).

Разработал



ИП Токарев Е.А.