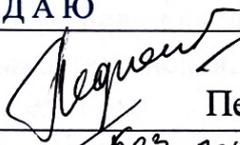


ОБОСНОВАНИЕ

ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ, СВОДОВ ПРАВИЛ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **23:43:0402001:7661**, ПО АДРЕСУ: г. **КРАСНОДАР** по **УЛ. НОВОРОССИЙСКАЯ** В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО ИСПРАШИВАЕТСЯ ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИЛЕГАЮЩИХ К НЕМУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

УТВЕРЖДАЮ		21.08.2025
Индивидуальный предприниматель		Педченко А.И.

без печати

РАЗРАБОТАНО			
Изм.	№ док.	Подп.	Дата
			21.08.2025
Индивидуальный предприниматель		Устроева А.Ю.	



Введение

Согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Настоящее обоснование подготовлено для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для объекта, планируемого на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0402001:7661 расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Новороссийская.

1. Характеристика земельного участка

Земельный участок площадью 775 кв. м с кадастровым номером 23:43:0402001:7661 (далее – земельный участок) имеет вид разрешенного использования «Магазины, деловое управление», расположен в сложившейся не жилой застройке улиц Новороссийская – Шевченко.

Земельный участок не застроен, имеется некапитальное сооружение подлежащее демонтажу - навес, примыкающее к стене 3-х этажного здания полиграфического издательства, обеспечивающего в том числе заказы военно-оборонного комплекса.

Подъезд, в том числе для пожарной техники, обеспечен с северной стороны участка - с ул. Новороссийская.

Согласно единому документу территориального планирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27 ноября 2024 года № 82 п.4 расположен в границах территориальной зоны «Общественно-деловая зона» (ОД.1).

Градостроительным регламентом указанной территориальной зоны предусмотрены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для видов разрешенного использования с кодом 4.1 Деловое управление и 4.4 Магазины.

Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – 600 кв.м;

максимальная площадь – 1000 кв.м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за



Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на ЗУ с кадастровым номером 23:43:0402001:7661, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Новороссийская.

Подп. Дата

08.25

08.25

08.25

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
ПЗ	1	10

МАСТЕРСКАЯ
АРХИТЕКТУРЫ
ИП УСТРОЕВА А.Ю.

пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15 февраля 2007 года) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество надземных этажей – 9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

2. Ограничения и возможные негативные влияния размещаемого объекта на ЗОУИТы

Согласно информации, содержащейся в градостроительном плане земельного участка от 09 апреля 2025 года № РФ-23-2-06-0-00-2025-1440-0 и сведениям публичной кадастровой карты, земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

1. **Приаэродромные территории:** Ориентировочно в зоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский);

2. - ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта).

ЗОУИТ природных территорий

Зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №78983/455.
Реестровый номер 23:43-6.7410;

Зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468.
Реестровый номер 23:43-6.7442;

Имя	Код	Долг	Место	Подп.	Дата
					08.25

Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36434/470. Реестровый номер 23:43-6.7693.

ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта

- Зона ограничения от объектов связи, реестровый номер 23.00.2.229, частично.

- Зона ограничения застройки РТРС "Краснодарский КРТЦ" - РТС Краснодар на высоте 75м от поверхности земли. R=800 м. Реестровый номер 23:43-6.4339

- Зона ограничения застройки РРТО "РТС Краснодар". Сектор-3 - R500..900м Нзоз = 75м (103м от ур. моря). Реестровый номер 23:43-6.8601.

- Охранная зона объекта "Волоконно-оптические линии передач от города Анапы до поселка Джубга, от поселка Джубга до города Сочи с ответвлением от поселка Джубга до города Краснодара".

3. Неблагоприятные характеристики для застройки земельного участка в соответствии со ст.40 ГК РФ.

Конфигурация земельного участка имеет сложную, изломанную форму и с 4-х сторон огибает смежный земельный участок заявителя, на котором эксплуатируется 3-х эт. здание.

В большей части участка, где площадные параметры позволяют разместить объект капитального строительства, участок имеет форму треугольника. Соответственно, соблюдение отступов от границ участка 3 метра с каждой стороны не позволяет запроектировать объект правильной прямоугольной формы и заблокировать его с существующим зданием.

Указанный фактор, в том числе негативно влияет на сложившийся архитектурно-градостроительный облик акцентного угла магистральных улиц Новороссийская и Шевченко.

Последние несколько лет участок огорожен двойным ограждением, в том числе по всему фасаду участка - забором из металлических профлистов, который привлекает многочисленных художников граффити.

Прилегающая муниципальная территория благоустроена в небольшой угловой сквер, со стороны которого за секциями фасадного ограждения образовался укромный угол для бомжей и мусора. Возведение объекта позволит землепользователю организовать достойный благоустроенный архитектурный облик пересечения улиц.

Указанные выше условия земельного участка фактически не позволяют землепользователю реализовать свое право для его использования в полном объеме.

4. Характеристики отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0402001:7661 по ул.

							Лист
							3
Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подп.	Дата		

эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни и (или) здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений. Учитывая положения статьи 8 вышеуказанного Федерального Закона, в части обеспечения при строительстве и в процессе эксплуатации здания исключения возможности возникновения пожара, обеспечения предотвращения или ограничения опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечения защиты людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничения последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение, необходимо обеспечить при проектировании и строительстве жилого дома образование противопожарной стены, что в соответствии с пунктом 4.11 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты.

Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» позволит не нормировать противопожарные расстояния между зданиями. Пределы огнестойкости и типы строительных конструкций, выполняющих функции противопожарных преград, соответствующие им типы заполнения проемов и тамбур-шлюзов приведены в таблице 23 приложения к Федеральному Закону от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (часть 2 статьи 88):

Пределы огнестойкости противопожарных преград

Наименование противопожарных преград	Тип противопожарных преград	Предел огнестойкости противопожарных преград	Тип заполнения проемов в противопожарных преградах	Тип тамбур-шлюза
Стены	1	REI 150	1	1
	2	REI 45	2	2
Перегородки	1	EI 45	2	1
	2	EI 15	3	2
Светопрозрачные перегородки с остеклением площадью более 25 процентов	1	EIW 45	2	1
	2	EIW 15	3	2
Перекрытия	1	REI 150	1	1
	2	REI 60	2	1
	3	REI 45	2	1
	4	REI 15	3	2

При проектировании и реконструкции пределы огнестойкости строительных конструкций должны быть определены согласно приложению 21

Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подп.	Дата	Лист
					08.25	5

к Федеральному Закону от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (пункт 2 статьи 87): Соответствие степени огнестойкости и предела огнестойкости строительных конструкций

Степень огнестойкости зданий, сооружений и	Предел огнестойкости строительных конструкций						
	Несущие стены, колонны и другие несущие элементы	Наружные несущие стены	Перекрытия междуэтажные (в том числе чердачные и над чердачными)	Строительные конструкции безчердачных покрытий		Строительные конструкции лестничных клеток	
				настилы (в том числе с утеплителем)	фермы, балки, прогоны	внутренние стены	марши и площадки лестниц
I	R 120	E 30	REI 60	RE 30	R 30	REI 120	R 60
II	R 90	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 90	R 60
III	R 45	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 60	R 45
IV	R 15	E 15	REI 15	RE 15	R 15	REI 45	R 15
V	не нормир.	не нормир.	не нормир.	не нормир.	не нормир.	не нормир.	не нормир.

зданий, сооружений и пожарных отсеков

Для обеспечения соответствия проектируемого здания классу конструктивной пожарной опасности С0 необходимо учесть следующие классы пожарной опасности строительных конструкций (пункт 6 статьи 87):

Соответствие класса конструктивной пожарной опасности и класса пожарной опасности строительных конструкций зданий, сооружений и пожарных отсеков

Класс конструктивной пожарной опасности здания	Класс пожарной безопасности строительных конструкций				
	Несущие стержневые элементы (колонны, ригели, фермы)	Наружные стены с внешней стороны	Стены, перегородки, перекрытия и бесчердачные покрытия	Стены лестничных клеток и противопожарные преграды	Марши и площадки лестниц в лестничных клетках
С0	К0	К0	К0	К0	К0
С1	К1	К2	К1	К0	К0
С2	К3	К3	К2	К1	К1
С3	не нормируется	не нормируется	не нормируется	К1	К3

Согласно таблице «Пределы огнестойкости противопожарных преград», предел противопожарных стен 1 типа – REI 150. Преграды с максимальной

Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подп.	Дата	Лист
					08.25	6

границей огнестойкости (стены REI 150), где «150» обозначает время (в мин.), в течение которого преграда способна сохранять свои огнеупорные свойства, «R» – потерю несущей способности, «E» – потерю целостности, «I» – потерю теплоизолирующей способности конструкции.

Учитывая вышеприведенные сведения огнестойкость противопожарных стен 1-го типа должна быть не менее REI 150, то есть в течение 150 минут они должны сохранять несущую способность, не менять геометрические размеры, быть абсолютно целыми по всей площади, не пропуская высокотемпературный тепловой поток, открытое пламя, токсичные дымовые газы.

Противопожарные стены 1-го типа изготавливаются из:

кирпичей;
блоков строительных с наполнителем из гипса, шлаковых смесей;
панелей железобетонных сборного типа либо выполненных с помощью опалубки и стальной арматуры методом заливки.

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам (здания на соседних участках) необходимо запроектировать противопожарными 1-го типа. При размещении объектов капитального строительства на земельном участке следует учитывать требования главы 18 «Общие требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений» указанного Федерального Закона.

6. Техничко-экономические показатели планируемого объекта

Ориентировочные габариты планируемого к строительству 2-х этажного административно-торгового назначения составляют:

20,0 x 9,0 м первого, второго этажей;
20,0 x 9,0 м (подвал).

Объемно-планировочные решения принимаются с учетом характера существующей застройки, и не противоречат природной среде, отвечают функциональному назначению здания, целевому назначению земельного участка, утвержденным требованиям к архитектурно-градостроительному облику для зоны «ОД.1».

Ориентировочные технико-экономические показатели объекта капитального строительства – административного здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг:

площадь застройки – 146 кв. м (19%);
общая площадь надземной части здания – 224 кв. м
площадь подземного этажа – 112 кв. м;
этажность – 2 этажа;
количество этажей – 3 этажа.
площадь озеленения - 116,5 кв.м (15%)

***Графическая часть:** Схема планировочной организации земельного участка М 1:500 прилагается.

							Лист
							7
Изм.	Код	Лист	Моло	Подп.	Дата		
					08.25		

7. Конструктивные решения

Проектом предусмотрены технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий опасных проявлений природных процессов и погодных явлений.

Вертикальная планировка территории выполнена с учетом высотного положения прилегающей местности и обеспечения отвода поверхностных стоков.

Конструкции проектируемого здания рассчитаны на восприятие ветровых нагрузок. Согласно ТСН 20-302-2002 Краснодарского края город Краснодар относится к III ветровому району и II снеговому району. Ветровое давление для III ветрового района – 0,45 кПа; Климатический район строительства – III; Снеговая нагрузка для II снегового района – 0,9 кПа; Температура наружного воздуха: а) наиболее холодных суток -23°C; б) наиболее холодной пятидневки -19°C, сейсмичность площадки 7 баллов по СП 14.13330.2018.

Конструктивная схема здания представляет собой железобетонный рамно-связевый каркас с плоской фундаментной плитой, колоннами, ядрами жесткости по углам здания (лестничные клетки) и в центральной части (лифтовая шахта), стенами подвала, обвязочными балками по периметру здания под наружными самонесущими стенами из штучной кладки, плоской безбалочной плитой перекрытия (покрытия).

Пространственная работа и устойчивость здания в смешанной (рамно-связевой схеме) сопротивлению горизонтальным нагрузкам осуществляется за счет совместной работы связей (ядер жесткости) и рам, образуемых колоннами и ригелями (условными ригелями), с жесткими узлами сопряжения.

Согласно требованиям ФЗ №384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» при проектировании оснований, фундаментов и подземных частей вновь возводимых или реконструируемых сооружений, располагаемых на застроенной территории, необходимо выполнять геотехнический прогноз (оценку) влияния строительства на изменение напряженно-деформированного состояния окружающего грунтового массива, в том числе оснований сооружений окружающей застройки.

В связи с необходимостью обеспечения безопасности существующих объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, будет принято техническое решение выполнить котлован для устройства фундамента с вертикальными стенами из шпунта Ларсена Л4, с обвязкой по периметру и раскосами в углах, двутавр 30Ш1 ГОСТ Р 578737-2017, С245.

							Лист
				08.25			8
Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подп.	Дата		

Вывод

В связи с тем, что конфигурация земельного участка площадью 775 м² с кадастровым номером 23:43:0402001:7661 расположенном по ул. Новороссийская имеет сложную, изломанную форму и с 4-х сторон огибает смежный земельный участок заявителя, на котором эксплуатируется 3-х эт. здание.

При условии выполнения всех требований для размещения объекта «Административно-торговое здание», указанных в настоящем обосновании, получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступов:

С южной границы земельного участка – отступ 1,0 метр;

С юго-восточной границы земельного участка – отступ 1,0 метр;

С восточной границы земельного участка – отступ 1,0 метр;

С северо-восточной стороны земельного участка от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402001:7660 к стене существующего 3-х этажного здания - без отступа.

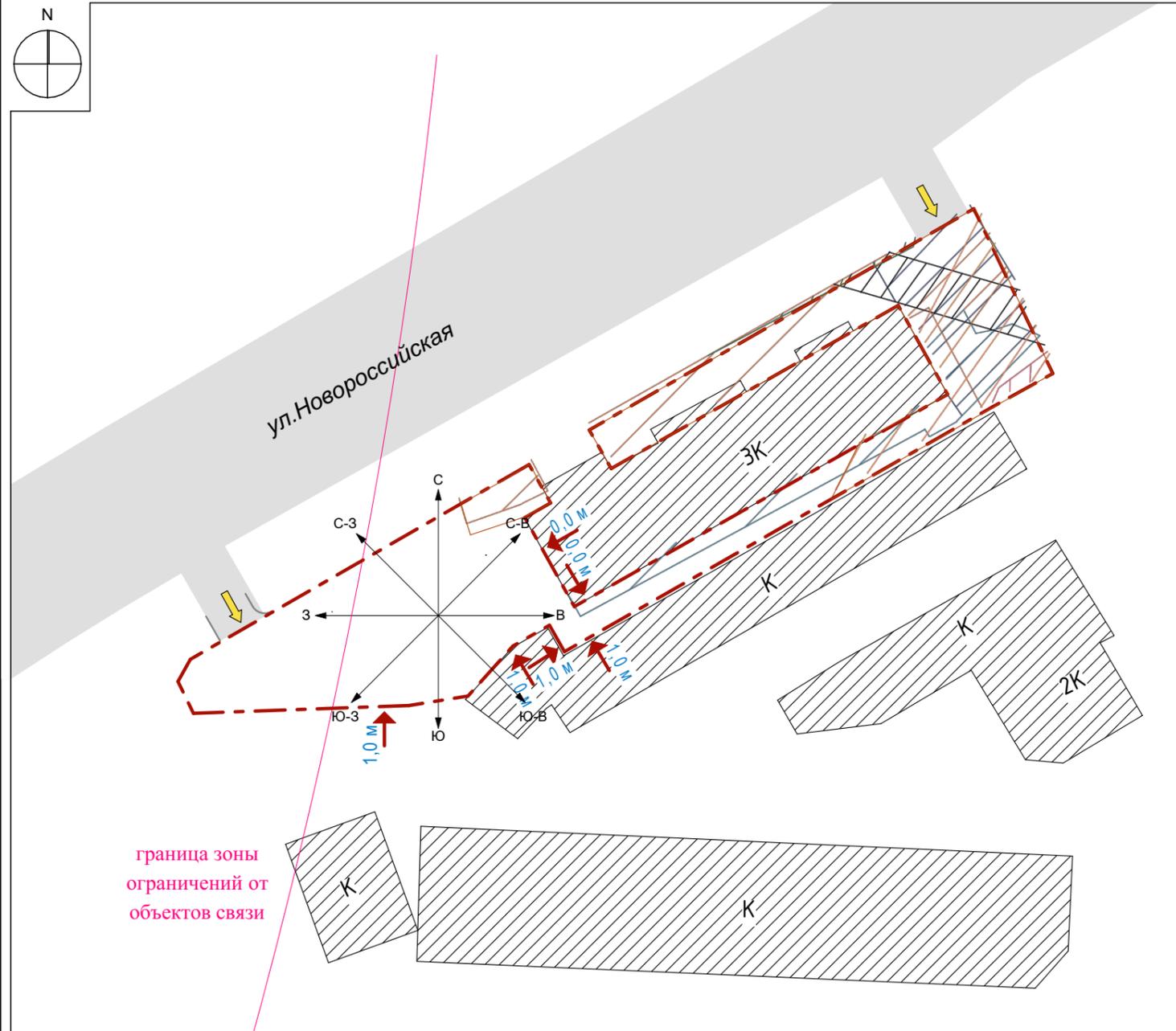
Запрашиваемое отклонение от предельных параметров соответствует требованиям технических регламентов, сводов правил и нормативов, имеющиеся ограничения использования участка в зонах с особым использованием территории, указанные в разделе 2 настоящего заключения, не противоречат требованиям действующего законодательства. Также не оказывает негативное влияние на прилегающие земельные участки с расположенными на них объектами капитального строительства.

Заявление может быть рассмотрено в порядке, предусмотренном положениями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Приложение: *графическая часть;*

1. *Копия градостроительного плана земельного участка от 9 апреля 2025 года № РФ-23-2-06-0-00-2025-1440-0;*
2. *Выписка на земельный участок из Единого государственного реестра недвижимости;*
3. *Схема планировочной организации земельного участка М 1:500.*

Схема земельного участка, на топографической съемке М 1:500



Условные обозначения

- граница земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402001:7661
- испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства
- объекты капитального строительства, расположенные на смежных земельных участках
- подход и подъезд к объекту, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров

Зоны с особыми условиями использования территории

- минимальные расстояния от газопровода до здания, сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения (с охранной зоной)
- охранный зона канализации
- охранный зона электрокабеля
- охранный зона водопровода
- ограничение по сведениям ЕГРН (Реестровый номер: 23.00.2.229)
- границы зоны ограничений от объектов связи
- охранный зона кабеля связи
- ограничение по сведениям ЕГРН (Реестровый номер: 23:43-6.7410)

Земельный участок расположен:
 - Ориентировочно- зона приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).
 - Ориентировочно- зона охраны объектов культурного наследия.

Зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборных скважин:
 - №78983/455. Реестровый номер 23:43-6.7410;
 - №015юас/468. Реестровый номер 23:43-6.7442;
 - №36434/470. Реестровый номер 23:43-6.7693.

- Зона ограничения от объектов связи, реестровый номер 23.00.2.229.

- Зона ограничения застройки РТРС "Краснодарский КРТПЦ" - РТС Краснодар на высоте 75м от поверхности земли. R=800 м. Реестровый номер 23:43-6.4339.

- Зона ограничения застройки ПРТО "РТС Краснодар".

Сектор-3 - R500..900м Нзоз = 75м (103м от ур. моря). Реестровый номер 23:43-6.8601.

- Зона объекта "Волоконно-оптические линии передач от города Анапы до поселка Джубга, от поселка Джубга до города Сочи с ответвлением от поселка Джубга до города Краснодара".

						Заказчик: Педченко Алексей Иванович		
						Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Новороссийская, 82 КН 23:43:0402001:7661		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Административно-торговое здание		
						Стадия	Лист	Листов
Директор	Устроева А.Ю.					Схема земельного участка		
ГАП	Харченко М.С.							

231121788262-20250529-1641

(регистрационный номер выписки)

29.05.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Индивидуальный предприниматель Устроева Александра Юрьевна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

325237500039336

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	231121788262
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Устроева Александра Юрьевна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Устроева А.Ю.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350087, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 1 Мая, д.412
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Союз проектных организаций "ПроЭк" (СРО-П-185-16052013)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-185-231121788262-3009
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	22.05.2025
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 22.05.2025	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О СООТВЕТСТВИИ ЗАПРАШИВАЕМОГО ОТКЛОНЕНИЯ

ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ, СВОДОВ ПРАВИЛ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **23:43:0402001:7661**, ПО АДРЕСУ: **г. КРАСНОДАР по УЛ. НОВОРОССИЙСКАЯ** В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО ИСПРАШИВАЕТСЯ ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИЛЕГАЮЩИХ К НЕМУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
			21.08.2025
Индивидуальный предприниматель		Устроева А.Ю.	



На основании статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства представлен земельный участок площадью 775 м² с кадастровым номером 23:43:0402001:7661, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «Торгово-административное здание», расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской административный округ, ул. Новороссийская.

Мною, индивидуальным предпринимателем, главным архитектором проектов - Устроевой А.Ю. проанализированы и приняты в учёт факторы, представленные в обосновании отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с графическим описанием указанного обоснования (далее – обоснование), влияние размещаемого объекта на ЗОУИТы.

При проектировании объектов строительства должны соблюдаться требования, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, должны соблюдаться минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и прилегающих к нему соседних земельных участков и объектов капитального строительства на них расположенных.

В соответствии с пунктом 4.11 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом Министерства Российской Федерации по делам Гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24 апреля 2013 года № 288, определено следующее: противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, соответствуют требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа».

Заключение о соответствии отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования территории ЗУ 23:43:0402001:7661 по адресу: г. Краснодар, ул.Новороссийская.



И.О. Фамилия	Кедров	Область	Краснодар	Подп.	Дата
Проектант	Устроева А.Ю.				08.25
Н. контр.	Устроева А.Ю.				08.25
ГАП	Устроева А.Ю.				08.25

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
ПЗ	1	6

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), должны быть запроектированы противопожарными 1-го типа.

Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. Новороссийская, местного проезда с восточной стороны, с западной стороны с земельного участка.

Проектируемый объект должен соответствовать требованиям ФЗ от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Согласно единому документу территориального планирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27 ноября 2024 года № 82 п.4 расположен в границах территориальной зоны «Общественно-деловая зона» (ОД.1).

Назначение проектируемого здания соответствует разрешенным видам использования земельных участков «Деловое управление, Магазины» и объектов капитального строительства для указанной территориальной зоны и существующему виду разрешенного использования земельного участка в соответствии с Единым документом территориального планирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27 ноября 2024 года № 82 п.4

Согласно положениям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74, для строительства указанного вида объектов установление санитарно-защитной зоны не требуется.

Пункт 9.11 свода правил СП 17.13330.2017 «Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 мая 2017 года № 827/пр. отмечает, что на кровлях зданий с наружным неорганизованным и организованным водостоком следует предусматривать снегозадерживающие устройства, которые должны быть закреплены к фальцам кровли (не нарушая их целостности), обрешетке, прогонам или несущим конструкциям крыши. Снегозадерживающие устройства устанавливаются на карнизном участке над несущей стеной (0,6 – 1,0 м от карнизного свеса), выше мансардных окон, а также, при необходимости, на других участках крыши. При строительстве здания на кровле должен быть установлен водосток и снегозадерживающие устройства, которые помогут избежать падение снега, воды и льда на смежные земельные участки.

Также необходимо выдержать расстояние до соседних объектов капитального строительства, что позволит проводить строительные работы, не оказывающие негативного воздействия на объекты на этих земельных участках, а именно: не должно произойти разрушение конструктивных элементов смежных объектов. Для этого предлагается выполнять котлован для устройства фундамента с вертикальными стенами из шпунта Ларсена Л4, с обвязкой по

					21.08.25	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подп.	Дата	2

периметру и раскосами в углах, двутавр 30Ш1 ГОСТ Р 578737-2017, С245. В случае производства подобных строительных работ, рационально организовать подземное пространство здания в габаритах шпунтирования, что является профессиональным строительным решением.

Согласно информации, содержащейся в градостроительном плане земельного участка от 09 апреля 2025 года № РФ-23-2-06-0-00-2025-1440-0 и сведениям публичной кадастровой карты земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

ЗООИТ:

1. Ориентировочно в зоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский).

Учитывая (предполагаемые в архитектурных решениях) высотные параметры 2-х этажного здания – 9,36 м по коньку кровли и конструктивные решения, возведение объекта не может угрожать безопасности полетов воздушных гражданских и военных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создаст помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродромах, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

2. Частично (63 кв.м) расположен в зоне ограничения от объектов связи с реестровым номером 23.00.2.229.

На данной части земельного участка планируется организация благоустройства территории в плоскости участка, следовательно негативное влияние от здания отсутствует.

3. Ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта).

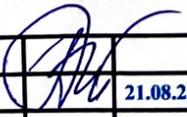
4. В зонах санитарной охраны 3-го пояса водозаборных скважин:

- №78983/455. Реестровый номер 23:43-6.7410;
- №015юас/468. Реестровый номер 23:43-6.7442;
- №36434/470. Реестровый номер 23:43-6.7693.

Согласно положению СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», где указано, что третий пояс ЗСО предназначен для защиты источника водоснабжения от химических загрязнений, где,

В пределах третьего поясов ЗСО запрещены:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- размещение подземных складов твердых отходов;

					21.08.25	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подп.	Дата	3

-размещение любых объектов, несущих опасность химического загрязнения подземных вод (складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и т.п.).

В сущности, объект «Торгово-административное здание», предполагаемый к строительству по ул.Новороссийская, ту или иную опасность загрязнений химического характера не представляет, соответствующих согласований и сокращения размеров ЗСО не требуется.

5. В зоне ограничения застройки РТРС "Краснодарский КРТПЦ" - РТС Краснодар на высоте 75м от поверхности земли. R=800 м. Реестровый номер 23:43-6.4339 и зоне ограничения застройки ПРТО "РТС Краснодар". Сектор-3 - R500..900м Нзоз = 75м (103м от ур. моря). Реестровый номер 23:43-6.8601.

Высота планируемого 2х этажного объекта по коньку кровли составит 9.36 м. С учетом наивысшей относительной отметки высот характерных точек местности на рассматриваемом земельном участке 28.4 м, общий показатель будет равен 37.76 м от уровня Балтийского моря.

Следовательно размещение здания не противоречит ограничениям и не превышает разрешенный показатель в отметках 103 м от уровня моря.

6. В охранной зоне объекта "Волоконно-оптические линии передач от города Анапы до поселка Джубга, от поселка Джубга до города Сочи с ответвлением от поселка Джубга до города Краснодара".

Зона устанавливалась в 2009 с целью проведения проектно-изыскательских работ и строительства, для обеспечения потребности Олимпийских игр 2014 года и развития города Сочи как горноклиматического курорта в скоростном интернете. Указанная линия протяженностью 700 км, емкость кабеля 96 оптических волокон построена и введена в эксплуатацию в 2013 году. Следовательно, размещение объекта по ул. Новороссийская, не может оказывать какое-либо негативное влияние на зону установленную исключительно на период разработки проектных материалов и строительства объекта.

7. В охранных зонах инженерных коммуникаций: электрический кабель; водопровод; канализация; газопровод; кабель связи.

Смежные земельные участки и объекты капитального строительства расположенные на этих участках:

С южной и юго-восточной стороны рассматриваемого участка расположены два земельных участка для размещения гаражей боксового типа - расположенный по адресу ул. Новороссийская, 80/26 земельный участок 23:43:0402001:12767 площадью 20 м² и расположенный по ул. Новороссийская, 80/23 земельный участок 23:43:0402001:12802 площадью 21 м². Два кирпичных одноэтажных гаража расположены непосредственно вблизи от места размещения планируемого здания.

							Лист
					21.08.25		4
Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подп.	Дата		

Планируемое двухэтажное здание никаким образом не влияет на эксплуатацию гаражей, но в проектных материалах при разработке «Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности», необходимо выполнение мероприятий по обеспечению пожарной безопасности планируемого к строительству административно-торгового здания.

С северо-восточной границы, на земельном участке 23:43:0402001:7660 площадью 363 м² по ул. Новороссийская, расположено 3-х этажное кирпичное производственное здание типографии, принадлежащее заявителю на праве собственности.

Влияние на эксплуатацию от планируемого здания не оказывается, наоборот улучшает архитектурно-градостроительный облик пересечения улиц Новороссийская-Шевченко. В проектных материалах при разработке «Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» также требуется выполнение мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

С юго-западной границы участка по ул. Новороссийская, 100/1 расположена узкая часть участка 23:43:0402001:11331 общей площадью 7,6 га под многоэтажной жилой застройкой ЖК «Рекорд», данная часть единого землепользования объектов капитального строительства не имеет - расположен не действующий железнодорожный путь.

С севера и северо-востока на ЗУ 23:43:0402001:536 и 23:43:0000000:2617 расположена муниципальная территория общего пользования – тротуар и автомобильная дорога, капитальные сооружения отсутствуют.

Вывод:

Исходя из подготовленного обоснования, предполагаемое расположение проектируемого объекта при разработке проектных материалов и его строительстве **обеспечивает** соблюдение требований:

- к инсоляции в соответствии с СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», требованиям технических регламентов,

- ФЗ от 30 декабря 2019 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ФЗ от 22 июля 2008 года

- № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», свода правил СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом Министерства Российской Федерации по делам Гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24 апреля 2013 года № 288.

Не оказывает какое-либо негативное влияние на смежные земельные участки, не препятствует эксплуатации объектов капитального строительства расположенных на этих участках.

									Лист
									5
Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подп.	Дата				
					21.08.25				

