

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

**Обоснование необходимости получения
разрешения на отклонение от предельных
параметров**

**при размещении объекта капитального
строительства, по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ,
пер. Ключевской, 48**

212/2025- ООППРС

Краснодар 2025

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: Мироненко Валентина Павловна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ,
пер. Ключевской, 48

212/2025 - ООППРС

Заместитель директора

Начальник отдела

Главный специалист



М.М. Дегтярев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2025

Обозначение			Наименование			Примечание		
212-ООПРС - С			Содержание тома.					
212-ООПРС - ПЗ			Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства. 1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства. 2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров (площадь застройки, общая площадь, строительный объем, высота, количество этажей, в том числе подземных). 3. Сведения о функциональном и территориальном зонировании земельного участка единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар». 4. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.					
212-ООПРС лист 1			Графические материалы:					
212-ООПРС - ПЗ			Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов.					
						212 - ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата			
Глав .спец.		Зайцева К.С.			03.25	Содержание тома		
						Стадия	Лист	Листов
						РП	1	2
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение		Наименование			Примечание	
		Приложение: Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».				
212 - ООПРС - С						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.

Адрес строительства: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Ключевской, 48.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **индивидуальный жилой дом.**

Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **индивидуальный жилой дом.**

На земельном участке с кадастровым номером **23:43:0202066:40** площадью 476 кв. м. **предполагается строительство объекта капитального строительства: трёхэтажного индивидуального жилого дома с размерами 18,3 м х 10,1 м, благоустройство и озеленение.**

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Гаврилова, с ул. Гаражная и далее по переулку Ключевской.

						212/2025 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Глав.спец.		Зайцева К.С.			03.25	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1	Листов 4
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь земельного участка	м ²	476,0
2	Общая площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	149,0
3	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м ³	1490
4	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	379.95
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	10,0
6	Количество этажей в т.ч. подземный проектируемого индивидуального жилого дома		3
7	Максимальный процент застройки земельного участка	%	31,3
8	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	31,3

3. Сведения о функциональном и территориальном зонировании земельного участка единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар».

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», в границах проектируемой территории предусмотрена функциональная и территориальная зона:

- застройки индивидуальными жилыми домами;
- **Ж1** застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии со статьёй 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

- 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.

4. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.

Гражданке Мироненко Валентине Павловне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0202066:40, площадью 476 кв.м.

Фактическое использование земельного участка: свободен от застройки.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0202066:40 имеет вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0202066:40 площадью 476 кв. м., **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, усложняет строительство объекта капитального строительства одноэтажного индивидуального жилого дома, и препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров.

						212/2025 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		3

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0202066:40 площадью 476 кв. м., **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному использованию и является негативной характеристикой в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с отступом от границы рассматриваемого земельного участка с юго-западной стороны – **2,4 м.**

						212/2025 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО-П-039-30102009

Местонахождение: 350000, г. Краснодар, Красная ул., д.89/3
Тел/факс (861) 255-34-64

04.03.2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), границы приаэродромной территории и границы 4-й, подзоны приаэродромной территории, Аэродрома Краснодар (Пашковский), частично в охранной зоне сетей газопровода низкого давления (0,005 мПа), частично в охранной зоне сетей канализации, частично в охранной зоне сетей водоснабжения, охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ ТП-676". Реестровый номер 23:43-6.1404, частично в границах радиорелейной линии, ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта).

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 476 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202066:40, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Ключевской, 48.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гражданке Мироненко Валентине Павловне

И подтверждает строительство объекта капитального строительства индивидуального жилого дома на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности с кадастровым номером:

23:43:0202066:40

площадью:

476 кв. м.

по адресу:

РФ, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар,

Западный внутригородской округ, пер. Ключевской, 48 с разрешённым видом использования: индивидуальное жилищное строительство.

категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Земельный участок расположен:

Аэродром Краснодар (Пашковский) в границах 4-й подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Проектируемый объект капитального строительства: индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и навигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка, земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.

Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального

строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

По сведениям градостроительного плана земельного участка через земельный участок проходит радиорелейная линия.

На основании постановления Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" охранные зоны линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонной связи Правила охраны

В пределах охранных зон радиорелейной линии без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиотелефонной связи, юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиотелефонной связи; в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиотелефонной связи, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиотелефонной связи по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации,

распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

Расположение объекта капитального строительства не нарушает режим охранных зон радиорелейной линии.

В границах рассматриваемого земельного участка согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.03.2022 данный земельный участок расположен в границах охранной зоны транзитных инженерных коммуникаций объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ ТП-676". Реестровый номер 23:43-6.1404.

Расположение объекта капитального строительства нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ ТП-676". Реестровый номер 23:43-6.1404.

На рассматриваемом земельном участке, согласно топографической съемке, по забору вдоль земельного участка с кадастровым номером 23:43:0202066:40 с южной стороны расположен транзитный надземный газопровод низкого давления (0,005 МПа).

В соответствии с п.5.1.2 "СП 62.13330.2011*. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002" (утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2010 N 780) (ред. от 27.12.2021) (далее – Свод правил. Газораспределительные системы) прокладку газопровода допускается предусматривать подземной, подводной или надземной.

Надземную прокладку газопроводов допускается предусматривать по стенам газифицируемых зданий, внутри жилых дворов и кварталов, а также на отдельных участках трассы, в том числе на участках переходов через искусственные и естественные преграды, при пересечении сетей инженерно-технического обеспечения.

Согласно приложению Б, Таблиц Б.1 Свода правил. Газораспределительные системы. Минимальные расстояния от надземных (наземных без обвалования) газопроводов до зданий,

сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения для газопровода низкого давления (0,005 МПа) и жилых зданий степеней огнестойкости I - III и класса конструктивной пожарной опасности С0, С1 не нормируется.

Расположение объекта капитального строительства определено с учетом Свода Правил. Газораспределительные системы, обеспечения требований безопасности, установленных техническими регламентами и нормативными правовыми документами с учётом безопасности эксплуатации сетей газораспределения и газопотребления сложных условий грунта.

На рассматриваемом земельном участке, согласно топографической съемке расположены охранный зона сетей водоснабжения, охранный зона канализации.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта). В соответствии с положением Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

Земельный участок находится за границей исторического центра, не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

По соблюдению противопожарных норм.

Проектируемый объект капитального строительства: индивидуальный жилой дом приняты: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. В соответствии с п. 5.3.3 СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ, ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (с Изменением N 1)», п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными

зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м. Соседние строения располагаются на расстоянии 3,9 м., 5,6 м., 5,3 м.

На основании п. 5.3.3. СП 4.13130.2013 - противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.

Проектируемый объект капитального строительства индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Гаврилова, с ул. Гаражная и далее по переулку Ключевской.

Таким образом, при строительстве объекта капитального строительства с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

По соблюдению санитарных норм.

В соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» – В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Согласно схеме земельного участка на топографической основе, проектируемый объект капитального строительства индивидуальный жилой дом располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-х часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках. Таким образом, при строительстве объекта капитального строительства с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм в соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» будут соблюдены.

По соблюдению мероприятий по инженерной защите от подтопления

В локальной системе инженерной защиты от подтопления при строительстве объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202066:40, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Ключевской, 48 следует принимать следующие мероприятия по инженерной защите от подтопления:

- вокруг здания предусмотреть устройство водонепроницаемой отмостки шириной не менее 1,00 м с поперечным уклоном $i=0,03$;
- отметка бровки отмостки должна превышать планировочную отметку земли не менее чем на 0,05 м;
- выдержать нормируемую площадь озеленения на территории земельного участка не менее 15%;
- выполнить гидроизоляцию (наружную и внутреннюю, горизонтальную и вертикальную) фундаментов зданий и сооружений;
- марка бетона для фундаментов класса В20(М250), по водонепроницаемости W6 и по морозостойкости F100. Подготовка под фундаменты толщиной 100мм из бетона класса В7,5(М100);
- гидроизоляцией от воды является обмазка боковых поверхностей фундамента, соприкасающихся с грунтом, обмазка 2-мя слоями битумной мастики. Допускается применение других типов гидроизоляции для фундаментов;
- в конструкции пола первого этажа выполнить гидроизоляцию;
- вводы инженерных коммуникаций в здания и строения загерметизировать при помощи гидроизоляционного состава за 2 раза;
- в случае высокого дебета грунтовых вод для защиты фундаментов возводимого сооружения, здания рекомендуется выполнить дренажное защитное сооружение (эскиз варианта такого сооружения смотри в параграфе 6);
- при наличии плодородного грунта предусмотреть его сохранение путем срезки его на толщину плодородного слоя под фундаментами зданий, строений, при устройстве корыта под покрытие площадок, дорожек, отмостки. В последующем плодородный грунт использовать при озеленении территории земельного участка.

Мероприятия по инженерной защите территории от подтопления должны быть выполнены до завершения строительства и получения технического плана здания, строения. При отсутствии центральной системы канализации обустроить водонепроницаемый выгреб или водонепроницаемый септик.

Указанные мероприятия обеспечивают безопасную эксплуатацию объекта в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ от 30.12.2009г.

По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», предусмотрена следующая функциональная и территориальная зона:

- застройки индивидуальными жилыми домами,
- застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, реконструируемые до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007).

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

2.1.1. Для гаражей:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 3 м.

2.2. 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 землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых

составляют менее минимальных отступов, установленных Единым документом.

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. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 1.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 5 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

10. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

11. Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства на одном земельном участке – 2.

Так как размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0202066:40, площадью 476 кв.м., **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, строительство одноэтажного индивидуального жилого дома возможно с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства сокращение отступа:

- от границы рассматриваемого земельного участка с юго-западной стороны – 2.4 м;

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Ключевской, 48, а также:

- при положительном заключении о результатах общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- при вынесении решения администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – возможно получение отклонения от предельных параметров.

Вывод:

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0202066:40, площадью 476 кв.м. имеет размеры участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Ключевской, 48, размещение проектируемого индивидуального жилого дома с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с юго-западной стороны – 2.4 м.

соответствует требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), границы приаэродромной территории и границы 4-й, подзоны приаэродромной территории, Аэродрома Краснодар (Пашковский), частично в охранной зоне сетей газопровода низкого давления (0,005 мПа), частично в охранной зоне сетей канализации, частично в охранной зоне сетей водоснабжения, охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ ТП-676". Реестровый номер 23:43-6.1404, частично в границах

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

Заместитель директора

М.М. Дегтярев

Главный специалист

К.С. Зайцева

Обоснование выполнила

В.П. Мироненко



Шмаков А.Н.

по доверенности от 10.02.2023

№ 23 АВ 6008336

(№ 23/31-Н/23-2025-4-202)

2310200324-20250304-1329

(регистрационный номер выписки)

04.03.2025

(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:

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1172375034842

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2310200324
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350000, Россия, Краснодарский край, Краснодар, Красная, 89/3
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа» (СРО-П-039-30102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-039-002310200324-0195
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	03.03.2010
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:

2.1 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, 03.03.2010	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	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят 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

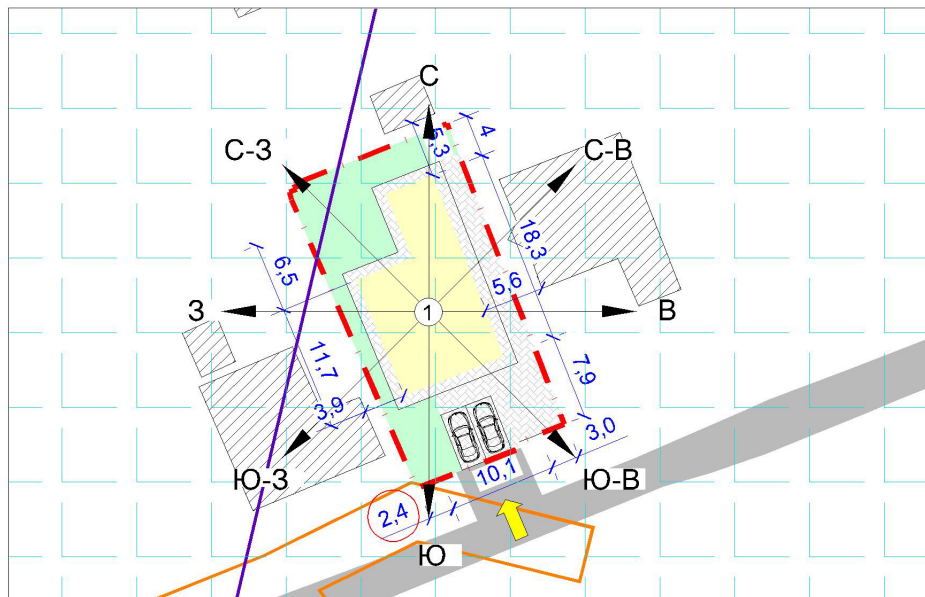
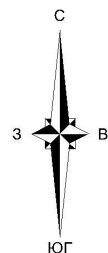
СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 18.11.2024 по 18.11.2025

А.О. Кожуховский



СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0202066:40

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь земельного участка	м²	476,0
2	Общая площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома	м²	149,0
3	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м³	1490
4	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м²	379.95
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	10,0
6	Количество этажей в т.ч. подземный проектируемого индивидуального жилого дома		3
7	Максимальный процент застройки земельного участка	%	31,3
8	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	31,3

Условные обозначения

- граница земельного участка
- проектируемый индивидуальный жилой дом
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- травяной газон
- парковочные места
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта

Зоны с особыми условиями использования территории

- охранный зона сетей газопровода низкого давления (0,005 МПа)
- охранный зона сетей канализации
- охранный зона сетей водоснабжения
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ ТП-676".
Реестровый номер 23:43-6.1404.
- радиорелейная линия
- 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины

Общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)

Аэродром Краснодар (Пашковский) в границах 4-й подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

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