



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объектов капитального
строительства, по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. Пугачева, 64

29/05/2025 - ООППРС

Краснодар 2025



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Заказчик: Григорян Елена Хореновна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объектов капитального
строительства, по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. Пугачева, 64

29/05/2025 - ООППРС

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2025

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектами капитального строительства

1. Информация о функциональном назначении предполагаемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства.

Адрес строительства: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Пугачева, 64. На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307049:80 площадью 300 кв. м. предполагается строительство объекта капитального строительства: Индивидуальный жилой дом с размерами 14,0 м x 7,9 м. благоустройство и озеленение участка.

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

Фактическое использование земельного участка: в настоящее время на земельном участке расположен объект капитального строительства одноэтажный индивидуальный жилой дом и сарай. Сарай подлежит сносу.

Схема транспортного обслуживания объектов капитального строительства на земельном участке осуществляется со стороны ул. Степной и далее по ул. Пугачева.

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	300,0
2	Общая площадь застройки, в том числе: - проектируемого индивидуального жилого дома - существующего индивидуального жилого дома	м ²	185,5 110,6 74,9
3	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м ³	663,6
4	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	176,9
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	6
7	Количество этажей в т.ч. подвальный проектируемого индивидуального жилого дома		2 -
9	Максимальный процент застройки земельного участка	%	61,8
10	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	15,0

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 Григорян Елене Хореновне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0307049:80, площадью 300 кв.м. Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером

23:43:0307049:80 имеет вид разрешенного использования: ИЖС, категория земель – земли населенных пунктов.

Рассматриваемый земельный участок шириной 10,0 м. **имеет неблагоприятную конфигурацию**, и площадью 300 кв.м. **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному использованию и не позволяет размещать в этой части объект капитального строительства.

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что земельный участок шириной 10,0 м. **имеет неблагоприятную конфигурацию**, и площадью 300 кв.м. **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

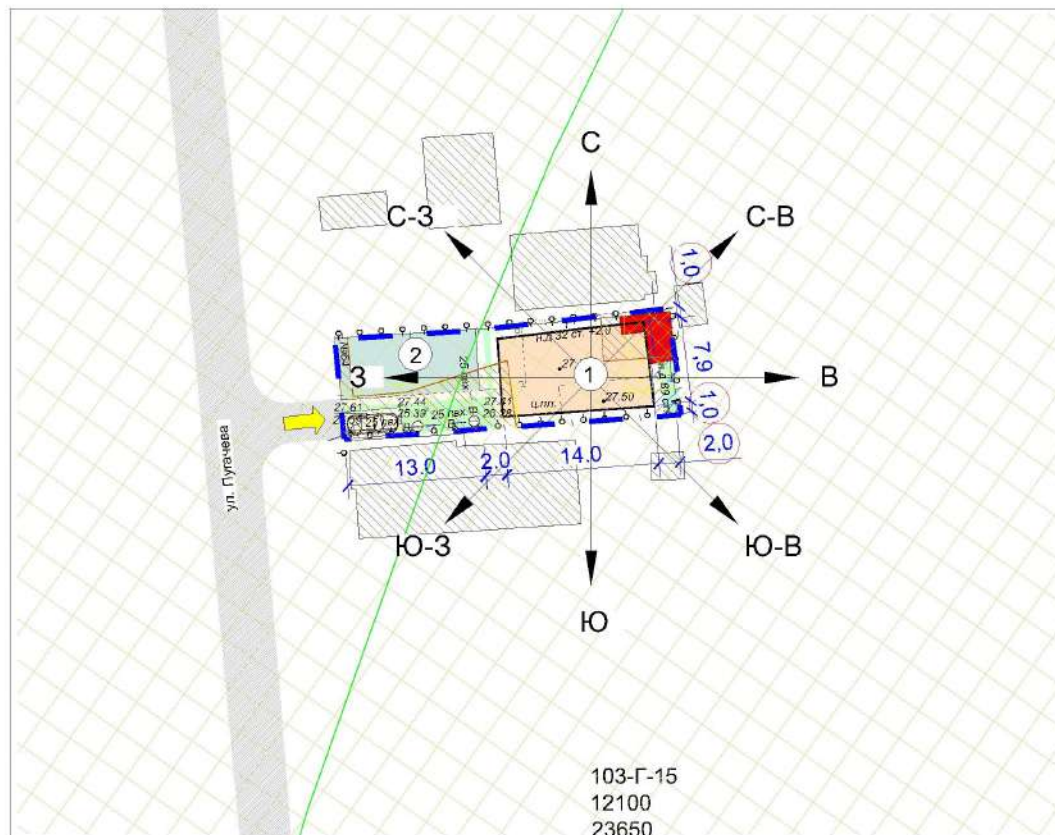
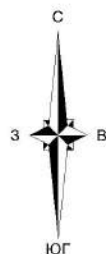
- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1,0 м.;
- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 1,0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 2,0 м;
- увеличить максимальный процент застройки земельного участка до – 61,8 %.

Утверждаю



Е.Х. Григорян

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0307049:80

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь земельного участка	м²	300,0
2	Общая площадь застройки , в том числе: - проектируемого индивидуального жилого дома - существующего индивидуального жилого дома	м²	185,5 110,6 74,9
3	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м³	663,6
4	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м²	176,9
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	6
7	Количество этажей в т.ч. подвальный проектируемого индивидуального жилого дома		2 -
9	Максимальный процент застройки земельного участка	%	61,8
10	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	15,0

Условные обозначения

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

Зоны с особыми условиями использования территории

- охранная зона сетей газопровода низкого давления (0,005 МПа)
- охранная зона сетей канализации
- охранная зона сетей водоснабжения
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6432/308. Реестровый номер . 23:43-6.7480
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36425/264. Реестровый номер . 23:43-6.7725

Ориентировочно охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта). В соответствии с положениями 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, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

Член СРО Ассоциация «СФЕРА проектировщиков»

СРО-П-215-18102019

Местонахождение: 350065, Россия, Краснодарский край, г.Краснодар,
ул.Кружевная, д.6, помещ.20

06.05.2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (частично охранный зона газопровода низкого давления (0,005 МПа), частично в охранной зоне канализации, частично в охранной зоне сетей водоснабжения, зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6432/308. Реестровый номер. 23:43-6.7480, зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36425/264. Реестровый номер. 23:43-6.7725, ориентировочно расположенного в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (приказ Министерства транспорта Российской Федерации Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 03.04.2025 № 251-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский)», общая архитектурно-градостроительная зона (АГЗ-3), ориентировочно 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 положениями 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),

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 300 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0307049:80, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Пугачева, 64.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-нке Григорян Елене Хореновне

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

23:43:0307049:80

площадью:

300 кв. м.

по адресу:

РФ, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Пугачева, 64.с разрешённым видом использования: ИЖС.

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:

В границах рассматриваемого земельного участка согласно топографической основе определено наличие охранной зоны подводящих сетей водоснабжения, охранной зоны подводящих сетей канализации.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок расположен полностью:

- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6432/308. Реестровый номер. 23:43-6.7480,
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36425/264. Реестровый номер 23:43-6.7725.

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.

На рассматриваемом земельном участке, согласно топографической съемке, по забору вдоль земельного участка с кадастровым номером 23:43:0307049:80 с восточной 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.

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 допускается по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

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

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

Земельный участок ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (приказ Министерства транспорта Российской Федерации Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 03.04.2025 № 251-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский)»

По соблюдению противопожарных норм.

Планируемые объекты капитального строительства после возведения и до начала эксплуатации в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 Свод Правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с изменениями), планируется оборудовать автоматическими средствами пожаротушения и

устройством кранов для внутриквартирного пожаротушения; стены планируемого объекта капитального строительства, обращенные к объектам защиты, расположенными на соседних земельных участках планируются противопожарными стенами 1-го типа.

В соответствии с требованиями п. 5.4.8 СП 4.13130.2013 Противопожарные стены, разделяющие здание на пожарные отсеки, должны возводиться на всю высоту здания или до противопожарных перекрытий 1-го типа и обеспечивать нераспространение пожара в смежный по горизонтали пожарный отсек при обрушении конструкций здания со стороны очага пожара.

Согласно требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», с целью предотвращения распространения пожара из одной части здания (сооружения) в другую или между зданиями необходимо предусмотреть противопожарную преграду (объёмный элемент здания, строительная конструкция с нормированным пределом огнестойкости и нормированным классом конструктивной пожарной опасности).

Проектируемый объект капитального строительства индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны со стороны ул. Степной и далее по ул. Пугачева.

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 объектов 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 23:43:0307049:80, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Пугачева, 64 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.

Общая архитектурно-градостроительная зона (АГЗ-3)

1) Границами АГЗ-3 являются границы муниципального образования город Краснодар.

2) В целях дифференцирования требований к архитектурному облику архитектурно-градостроительной зоны АГЗ-3, предусматриваются три группы параметров, в зависимости от архитектурно-градостроительной среды:

а) группа параметров 1, для территории планируемой застройки – установлены в отношении не застроенной территории, перспективной для размещения новой застройки, реализуемой через механизм комплексного развития территорий или документацию по планировке территории, в целях формирования единого визуально-образного архитектурного облика новых городских кварталов;

б) группа параметров 2, для магистральных и въездных маршрутов – установлены в отношении территорий, расположенных вдоль автомобильных дорог и улиц муниципального образования город Краснодар, в границах которых правилами благоустройства территории муниципального образования город Краснодар установлены дополнительные требования по благоустройству.

Перечень автомобильных дорог и улиц определен в соответствии с решением городской Думы Краснодара от 29.05.2023 № 57 п. 3 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 22.08.2013 № 52 п. 6 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования город Краснодар». Границы распространения данной группы параметров определяются не далее, чем 50 м от красной линии, непосредственно обозначающей ближайшую границу автомобильной дороги, а в случае её отсутствия - от линии сложившейся застройки, но не менее чем в охвате одного полноценного объекта капитального строительства, располагающегося на углу с

пересечением данных улиц или вдоль фронта застройки;

в) группа параметров 3, для территории сложившейся застройки и хозяйственной деятельности – установлены в отношении остальной (иной)

территории муниципального образования город Краснодар.

3) Общие требования к АГЗ-3:

а) целью регулирования архитектурно-градостроительного облика

является формирование и развитие визуально привлекательной городской среды, создание композиционно-сбалансированной застройки, формирование выразительного архитектурно-художественного облика города Краснодара;

б) при выборе этажности вновь возводимой застройки и отдельно

возводимых зданий необходимо руководствоваться принципами развития сложившейся структуры центральной части города без ущерба для его характерного облика, художественных особенностей с одновременным удовлетворением современных требований к новому строительству, но не выше максимальной высоты зданий, строений и сооружений, устанавливаемой настоящими градостроительными регламентами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны;

в) габариты, архитектурное решение и масштабный строй новых зданий, строений и сооружений должны учитывать необходимость сохранения средовых характеристик исторической среды города и объектов культурного наследия;

г) размещение доминантных объектов капитального строительства

допускается в рамках обогащения силуэта панорамы города при условии формирования его единого архитектурно-художественного образа в зрительном восприятии из ближних и дальних видовых точек.

Так как размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0307049:80, площадью 300 кв.м., **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, и имеет **неблагоприятную конфигурацию** шириной 10,6 м., строительство индивидуального жилого дома с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства сокращение отступа:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1,0 м.;

- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 1,0 м;

- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 2,0 м;

- увеличить максимальный процент застройки земельного участка до – 61,8 %.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Пугачева, 64, 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 23:43:0307049:80, площадью 300 кв.м. имеет размеры участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, и неблагоприятную конфигурацию шириной 10,6 м. 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, Центральный внутригородской округ, ул. Пугачева, 64, размещение проектируемого индивидуального жилого дома с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1,0 м.;
- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 1,0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 2,0 м;
- увеличить максимальный процент застройки земельного участка до – 61,8 %.

соответствует требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, и ограничений использования земельного участка (частично охранный газопровод низкого давления (0,005 МПа), частично в охранный канализации, частично в охранный сетей водоснабжения, зона санитарной

охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6432/308. Реестровый номер. 23:43-6.7480, зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36425/264. Реестровый номер. 23:43-6.7725, общая архитектурно-градостроительная зона (АГЗ-3), ориентировочно расположенного в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (приказ Министерства транспорта Российской Федерации Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 03.04.2025 № 251-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации 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). В соответствии с положениями 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).

Директор



О.Г. Рагозинский

2312309253-20250506-1644

(регистрационный номер выписки)

06.05.2025

(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:

Общество с ограниченной ответственностью «Линии города»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1222300019699

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2312309253
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «Линии города»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Линии города»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350065, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, г. Краснодар, ул. Кружевная, д. 6, помещ. 20
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация "СФЕРА проектировщиков" (СРО-П-215-18102019)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-215-002312309253-0800
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	27.01.2023
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, 27.01.2023	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

