



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Аревджанян С.С. Аревджанян С.С.

«18» 03 2025 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1102/25-ОНПР

Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город
Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 786,
КН 23:43:0000000:24485

Заказчик: Аревджанян С.С.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2025

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 1000 кв. м, кадастровый номер 23:43:0000000:24485, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 786.

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Аревджанян С.С. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, проектируемого здания по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 786, КН 23:43:0000000:24485.

Аревджанян С.С. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:24485, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 786, в отношении которого единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» с видом использования «Магазины»:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

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 (до 15.02.2007) Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара № 19 п. 6 от 30.01.2007, и

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1102/25-ОНПР-ПЗ

Лист

1

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. Максимальное количество надземных этажей – 3.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 10 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчёта 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 %.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК 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.

Неблагоприятным условием в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ является конфигурация, а именно **неправильная сильно вытянутая сложная форма границ земельного участка, ломаная форма земельного участка и инженерно-геологические характеристики (просадочные и техногенные грунты).**

Конфигурация земельного участка препятствует эффективному использованию земельного участка КН 23:43:0000000:24485 при проектировании здания магазина, не позволяет застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого здания предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту со стороны улицы Российская.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1102/25-ОНПР-ПЗ

Лист

2

Согласно техническому отчёту по инженерно-геологическим изысканиям Шифр № 47/24-ИГИ-Т, выполненному ООО «БАУ ПРОЕКТ», на земельном участке повсеместно распространены просадочные и техногенные грунты.

Сложившаяся застройка не позволяет провести мероприятия по уплотнению тяжелыми трамбовками, устройству грунтовых подушек, вытрамбовыванию котлованов, в том числе с устройством уширения из жесткого материала (бетона щебня, песчано-гравийной смеси), химическим или термическим закреплением.

Предусмотренное расположение проектируемого здания позволяет избежать мероприятий, связанных с устранением просадочных свойств грунтов, влекущие за собой неблагоприятное воздействие на существующие объекты капитального строительства, расположенные на смежных земельных участках, а именно уплотнение тяжелыми трамбовками, устройство грунтовых подушек, вытрамбовывание котлованов, в том числе с устройством уширения из жесткого материала (бетона щебня, песчано-гравийной смеси), химическим или термическим закреплением, что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ.

Рассматриваемый земельный участок под строительство здания магазина расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1);
- охранный зона канализации;
- охранный зона газопровода;
- охранный зона электрокабеля.

Параметрами отклонения для проектируемого здания являются:

-отступ от северной границы земельного участка - 1,1 м.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого здания обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для проектирования здания магазина. Принятые геометрия и габаритные размеры проектируемого магазина позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение проектируемого здания - для размещения магазина. Планировочная структура помещений для проектируемого здания разработана с учетом требований к составу помещений для объектов торговли.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	1102/25-ОНПР-ПЗ	Лист
							3

«Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям» п.4.11. «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа».

Наличие указанного неблагоприятного фактора дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

✓ Технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

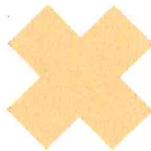
№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	1000
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	300
3	Процент застройки	%	30
4	Общая площадь здания	м ²	600
5	Строительный объем здания	м ³	2400
6	Высота здания	м	8
7	Количество этажей здания в т.ч. наземных подземных		2 2 0
8	Процент озеленения земельного участка	%	15
✓9	Функциональное назначение объекта	Магазин (код 4.4)	

Технико-экономические показатели приняты ориентировочно.

✓ В связи с тем, что конфигурация, а именно неправильная сильно вытянутая сложная форма границ земельного участка, ломаная форма земельного участка препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, требуется определить расположение проектируемого здания по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 786, КН 23:43:0000000:24485 с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно: отступ от северной границы земельного участка – 1,1 м.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	1102/25-ОНПР-ПЗ	Лист
							5



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

Заказчик (представитель заказчика)

Аревджанян С.С.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров
требованиям технических регламентов, СНИПов и ограничений использования
земельного участка

Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город
Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 786,
КН 23:43:0000000:24485

Заказчик: Аревджанян С.С.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2025

ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям
технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного
участка (подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4
(сектор 2 часть 1); охранная зона канализации; охранная зона газопровода; охранная зона
электрокабеля)

18.03.2025

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 1000 кв.м, кадастровый номер 23:43:0000000:24485, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, магазины, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 786, принадлежащего на праве собственности Аревджанян С.С., ИП Вакула И.И. разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, а также графическое описание обоснования.

При проектировании рассматриваемого объекта (магазин) 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 расположенными на соседних земельных участках.

Согласно п. 4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», экспертом определено следующее: «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения (за исключением отдельно оговоренных в разделе 6 настоящего свода правил объектов нефтегазовой индустрии, автостоянок грузовых автомобилей, специализированных складов, расходных складов горючего для энергообъектов и т.п.) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1.».

Отступ от проектируемого здания до соседних объектов защиты (здания на соседних земельных участках), приняты в соответствии с требованиями СП4.13130.2013. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. Российская. Проектируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Земельный участок с КН 23:43:0000000:24485 площадью 1000 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 786 расположен в территориальной зоне Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4.

Назначение проектируемого здания (магазин), соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж1 – магазины. Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, магазины.

Для строительства здания на земельном участке КН 23:43:0000000:24485, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

Исходя из представленной схемы земельного участка, расположение здания позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Рассматриваемый земельный участок под строительство магазина, расположен в г. Краснодар в существующей общественно-деловой застройке. Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1):

- охранная зона канализации;

- охранная зона газопровода;

- охранная зона электрокабеля.

Проектируемый магазин не угрожает безопасности полетов 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 радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Проектируемый магазин расположен вне охранных зон канализации, газопровода и электрокабеля; вне охранных зон красной линии.

Проектируемый магазин частично расположен в охранной зоне газопровода. При строительстве объекта необходимо выполнить все требования, предъявляемые к указанной зоне. Перед началом строительства магазина получить разрешение на перенос газопровода.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК 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.

Неблагоприятным условием в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ является **конфигурация, а именно неправильная сильно вытянутая сложная форма границ земельного участка, ломаная форма земельного участка и инженерно-геологические характеристики (просадочные и техногенные грунты).**

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при строительстве магазина объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений зданий по СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", 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", а так же соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288).

Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, эксперт приходит к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно:

отступ от северной границы земельного участка – 1,1 м на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 786, КН 23:43:0000000:24485, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1); охранная зона канализации; охранная зона газопровода; охранная зона электрокабеля).

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

234809659744-20250318-1400

(регистрационный номер выписки)

18.03.2025

(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:

Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

320237500231721

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика 234809659744
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица ИП Вакула Инна Игоревна
1.4	Адрес юридического лица 353230, Россия, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сисюева, д. 19
1.5	Является членом саморегулируемой организации Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации П-153-234809659744-0383
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации 12.07.2021
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 сложной и уникальной капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) объектов использования атомной энергии)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)
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 которыми 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 которыми указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса
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



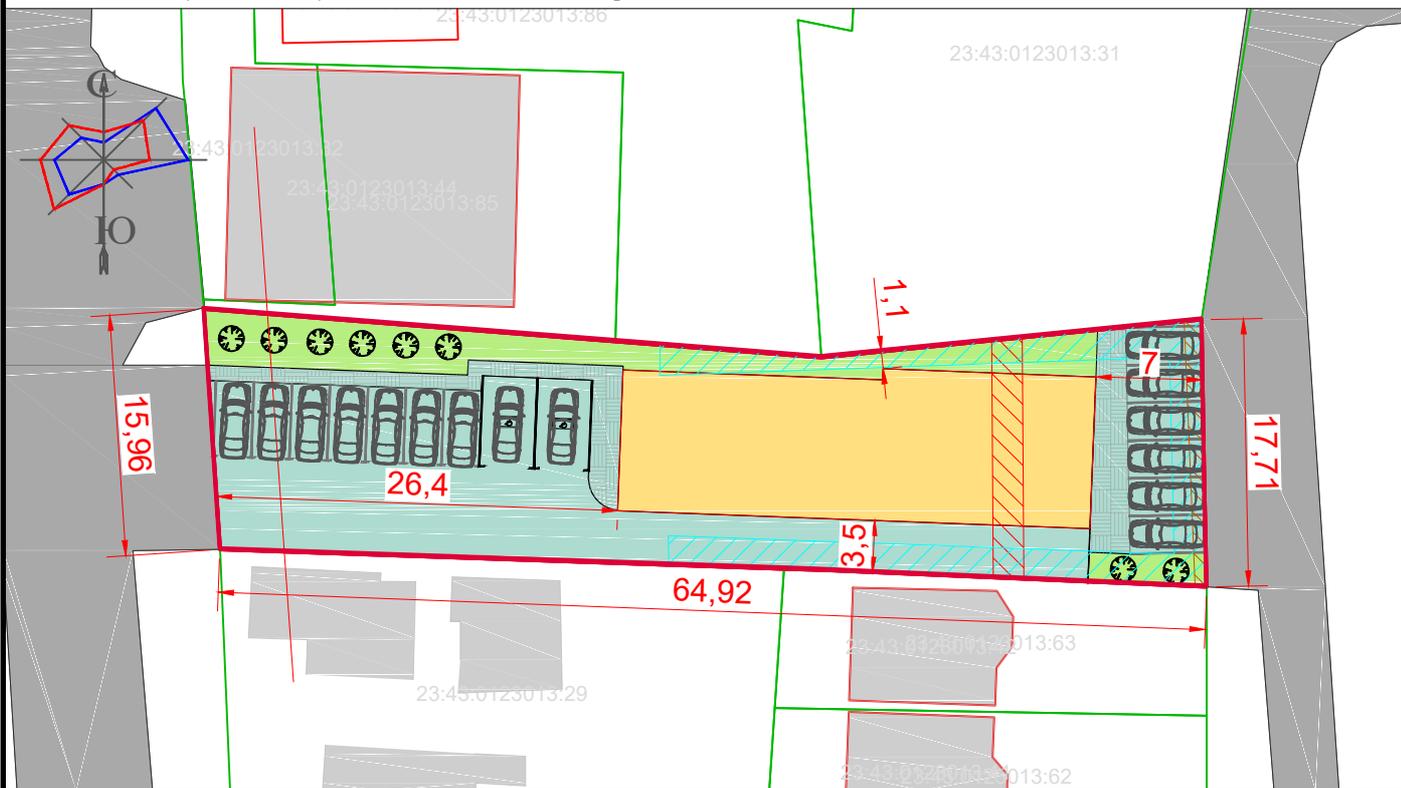
Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский



Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемое здание
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона размещения парковочных мест
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка (асфальтобетонное покрытие)
- красная линия
- зона благоустройства участка (брусчатка)
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона газопровода
- охранная зона канализации
- охранная зона электрокабеля

Земельный участок с КН 23:43:0000000:24485 расположен:

- подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1);
- охранная зона канализации;
- охранная зона газопровода;
- охранная зона электрокабеля

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	1000
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	300
3	Процент застройки	%	30
4	Общая площадь здания	м ²	600
5	Строительный объем здания	м ³	2400
6	Высота здания	м	8
7	Количество этажей здания		2
	в т.ч. наземных		2
	подземных		0
8	Процент озеленения земельного участка	%	15
9	Функциональное назначение объекта	Магазин (код 4.4)	

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Подп. и дата Взам. инв. №