



Организация и юридическое сопровождение
кадастровых, проектных и производственных
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 2427733
mail@astroy.net www.astroy.net +7 (900) 2529955

АСТ-2502-ООП

**Земельный участок по адресу: Краснодарский край,
город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
улица Алма-Атинская, 55
КН 23:43:0138011:122**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 12.5. Обоснование отклонений от предельных
параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства**

АСТ-2502-ООП

Том 1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата



Организация и юридическое сопровождение
кадастровых, проектных и производственных
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 2427733
mail@astroy.net www.astroy.net +7 (900) 2529955

АСТ-2502-ООП

УТВЕРЖДАЮ
Заказчик (представитель заказчика)

 Фендриков М.А.

«14» апреля 2025 г

**Земельный участок по адресу: Краснодарский край,
город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица
Алма-Атинская, 55
КН 23:43:0138011:122**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 12.5. Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства**

АСТ-2502-ООП

Исполнительный директор

Главный архитектор

Главный инженер



 Шорохова О.Г.

 Столярова Т.В.

 Столярова Т.В.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2025

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-2502-ООП.С	Содержание	
АСТ-2502-ООП.СП	Состав проектной документации	
АСТ-2502-ООП.ТЧ	Основные положения	4-5
	1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	6-12
	2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	12
	3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	13-18
	4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	18
	5. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства	19-20
	6. Заключение о соответствии отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и ограничений использования земельного участка	20
АСТ-2502-ООП.ГЧ	Графическая часть	
	7. Схема планировочной организации земельного участка с отображением мест размещения существующих и проектируемых объектов капитального строительства с указанием существующих и проектируемых подъездов и подходов к ним; границ зон действия публичных сервитутов (при их наличии); зданий и сооружений объекта капитального строительства, подлежащих сносу (при их наличии); решений по планировке, благоустройству, озеленению и освещению территории; этапов строительства объекта капитального строительства; схемы движения транспортных средств на строительной площадке	21

АСТ-2502-ООП

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал	Кюлян				14.04.25
Проверил	Кныш				14.04.25
Гл. инженер	Столярова				14.04.25
Норм. контр.	Парфёнова				14.04.25
Директор	Шорохова				14.04.25

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	3	21



Основные положения

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разработано в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса РФ. Земельный участок по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Алма-Атинская, 55 КН 23:43:0138011:122.

Проект разработан в соответствии градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Исполнитель: ООО «Альфа Строй»:

-свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов некапитального строительства, по подготовке проектной документации № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016;

-свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов некапитального строительства, по инженерным изысканиям № СРО-И-028-13052010-232.

При подготовке проекта учитывался опыт проектирования подобных зданий в соответствии с разработанными нормативными документами, методическими рекомендациями, техническими условиями.

Любые работы на основании данной документации запрещается выполнять при отсутствии письменного согласия или разрешения уполномоченного органа местного самоуправления или государственной власти; обращаем внимание, что проектная документация должна соответствовать до начала производства работ по комплектности требованиям Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». Использование любой документации ООО «Альфа Строй» любыми лицами осуществляется исключительно при их согласии со всеми документами (в том числе со всеми положениями публичного договора от 10.10.2012 № 01-12 <https://astro.net/doc/pd.pdf> и устава <https://astro.net/doc/ust.pdf>), содержащимися в общем доступе в сети «Интернет» по адресу: <https://astro.net/informatsiya-dlya-klientov/>. Все субъекты, вступившие в любого рода правоотношения с ООО «Альфа Строй» (заключившие письменные или устные договоры, либо действующие в рамках публичных договоров, либо получившие любые результаты деятельности ООО «Альфа Строй»), без изъятий и ограничений, соглашаются со всеми требованиями Устава ООО «Альфа Строй» и особым правовым режимом разрешения любых споров и разногласий,

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-2502-ООП.ТЧ

Лист

4

предусмотренных Уставом ООО «Альфа Строй».

Данное обстоятельство добровольно принимается любыми участниками правоотношений с ООО «Альфа Строй», либо они отказываются от данных правоотношений и не вступают в них. Любые правоотношения с ООО «Альфа Строй» исключают для участников данных правоотношений применение к ООО «Альфа Строй», его учредителям, участникам и сотрудникам (в том числе бывшим) положений статей 15 и 399 Гражданского кодекса РФ.

Документы сторонних организаций (в том числе письма, согласования, результаты испытаний и все прочие материалы) получены от представителей соответствующих организаций, то есть иных лиц, в связи с чем ответственность за достоверность указанной в перечисленных документах сведений лежит на лицах, предоставивших данные документы, так как данные сведения и документы не являются результатом деятельности ООО «Альфа Строй».

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-2502-ООП.ТЧ			5

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- для введения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих представление коммунальных услуг (3.1.2);
- оказание социальной помощи населению (3.2.2);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- общественное питание (4.6);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- обеспечения внутреннего правопорядка (8.3);
- историко-культурная деятельность (9.3);
- общее пользование водными объектами (11.1);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2);

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

- магазины (4.4);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- государственное управление (3.8.1);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- деловое управление (4.1);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- водной спорт (5.1.5).
- связь (6.8).
- хранение автотранспорта (2.7.1).

Установленный в ЕГРН вид разрешённого использования земельного участка (для индивидуального жилищного строительства) соответствует перечисленным основным видам разрешённого использования.

В соответствии с приказом от 10 ноября 2020 года N П/0412, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года) данный участок относится к зоне индивидуального жилищного строительства (2.1) размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

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

В соответствии с приказом Минстроя РФ от 2.11.2022 № 928/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)» объект капитального строительства соответствует коду классификатора 01.02.001.001 (жилые объекты для постоянного проживания – индивидуальный жилой дом).

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-2502-ООП.ТЧ

Лист

7

В соответствии с данными градостроительного плана земельного участка КН 23:43:0138011:122 от 31.01.2025 № РФ-23-2-06-0-00-2025-0336-0, информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов охраны культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки в 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 краевыми органами Охраны объектов культурного наследия.

Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи. Санитарно-защитная зона отсутствует. Протяженность зоны ограничения застройки для строений высотой 7,2 и составляет 84,3 м. Письма Роспотребнадзора от 12.03.2014 №01-02/4223-14-07, от 09.10.15 №01-02/25276-15-13, от 13.12.2014 №23-00-02/19-35480-2018, протокол измерений уровней электромагнитного поля ООО КТЦ «Профстандарт» от 18.08.2020 №1625, экспертное заключение ООО КТЦ «Профстандарт» от 29.09.2020 №2420-Э. Владелец: ПАО «МТС».

Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи. Санитарно-защитная зона отсутствует. Ограничения застройки для строений высотой до 9 метров отсутствуют (максимальная протяженность зоны ограничения застройки для строений высотой более 9,0 метров составляет 69,8м). Протокол измерений уровней электромагнитного поля ООО «СвязьПроект и ЭМИ» от 20.09.2013 №169, экспертное заключение врача высшей категории по общей гигиене от 20.09.2013 №169/2-1, от 31.01.2014 №65/1-2, письмо управления Роспотребнадзора от 12.03.2014 №01-02/4323-14-07. Владелец ОАО «Ростелеком».

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 14.11.2011 N-440. Запрещено размещение отходов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений. Зона ограничений от химического загрязнения. Владелец Кубанский Государственный Аграрный университет.

Земельный участок частично расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин. Зона ограничений от химического загрязнения. Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-2502-ООП.ТЧ

Лист

8

водные объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 17.10.2008 N124. Приказ Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 09.06.2015 N.966 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны и установлении границ и режимов зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения». Зона ограничений от химического загрязнения. Запрет размещения складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений. Владелец ООО «Краснодар Водоканал».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости от 20.01.2025 № КУВИ-001/2025-15447632 данный земельный участок имеет ограничение. Земельный участок частично расположен в границе зон с реестровым номером 23:43-6.1294. Площадь 1 кв.м, вид ограничения (обременения) прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 2022- 10-19, документы основания: Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160. Выдан: Правительство РФ, письмо от 07.11.2018 №16.2НС-08/591/9656 АО «НЭСК-электросети» доверенность от 23.05.2018 №7735458 выдан: А.П. Винокурова, нотариус Краснодарского нотариального округа; карта-план объекта землеустройства от 17.11.2018 выдан: А.Н. Куликов; справка от 02.11.2011 №16.2НС-08/589 выдан: АО «НЭСК Электросети». Содержание ограничения (обременения): в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах, созданные в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проводов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, препятствующие доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проводов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций; производить переключения и подключения в электрических сетях (не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-106. Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций индекс: Краснодарский край, г. Краснодар.

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

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.01.2025 № КУВИ-001/2025-15447632 данный земельный участок имеет ограничение. Земельный участок частично расположен в границе зон с реестровым номером 23:43-6.1597. Площадь: 1 кв.м. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2022-10-19; реквизиты документа-основания: доверенность от 23.05.2018 № 7735458 выдан: А.П. Винокурова, нотариус Краснодарского нотариального округа; постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; справка от 02.11.2018 № 16.2НС-08/589 выдан: АО «НЭСК-Электросети»; письмо от 07.11.2018 № 16.2НС-08/591/9656 выдан: АО «НЭСК-электросети»; письмо от 07.11.2018 № 16.2НС-08/590/9655 выдан: ДО «НЭСК-электросети»; карта (план) объекта землеустройства от 15.11.2018 № б/н выдан: Д.Н. Куликов; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние пред-меты, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электро-сетевого хозяйства «ВЛ-0,38 кВ ТП-106»; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Индекс: Краснодарский край, г. Краснодар.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.01.2025 № КУВИ-001/2025-15447632 данный земельный участок имеет ограничение. Земельный участок частично расположен в границе зон с реестровым номером 23:43-6.1190. Площадь: 1 кв.м. вид

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-2502-ООП.ТЧ

Лист

10

ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2022-10-19; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; письмо от 07.11.2018 № 16.2НС-08/591/9656 выдан: АО «НЭСК-электросети»; доверенность от 23.05.2018 № 7735458 выдан: А.П. Винокурова, нотариус Краснодарского нотариального округа; карта (план) объекта землеустройства от 15.11.2018 № – выдан: А.Н. Куликов; справка от 02.11.2018 № 16.2НС-08/589 выдан: АО «НЭСК-Электросети»; письмо от 07.11.2018 № 162НС-08/590/9655 выдан: АО «НЭСК Электросети»; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электро-сетевого хозяйства «ВЛИ-0,4 кВ от ТП-106»; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Индекс: Краснодарский край, г. Краснодар.

Согласно архивному картографическому материалу, земельный участок расположен в охранной зоне газопровода. Охранная зона устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства РФ 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Согласно архивному картографическому материалу, земельный участок частично расположен в охранной зоне канализации. Охранная зона устанавливается в соответствии с решением Краснодарского городского Совета

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-2502-ООП.ТЧ

Лист

11

народные депутатов исполнительного комитета от 10.04.1987 N-161 «Об утверждении положений об охране подземных, инженерных сетей, наземных сооружений и геодезических знаков на территории г. Краснодара.

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

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

Требования части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ в части характеристик, неблагоприятных для застройки, помимо конфигурации, инженерно-геологических факторов, предполагает возможность наличия иных характеристик, которые неблагоприятны для застройки для обоснования права обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (открытый список подобного рода характеристик).

С учётом анализа имеющихся данных о характеристиках земельного участка, неблагоприятными характеристиками земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции являются:

-площадь земельного участка (437 кв.м) меньше минимальной площади земельных участков (600 кв.м), установленной градостроительным регламентом;

-ширина земельного участка (11,0 м.) меньше минимальной ширины образуемых земельных участков (15 м.), установленной градостроительным регламентом.

2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

В соответствии с разделом VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 размеры санитарно-защитных зон для объектов капитального строительства, предназначенных для индивидуального проживания граждан не устанавливаются.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-2502-ООП.ТЧ

Лист

12

3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

В соответствии с решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар» земельный участок КН 23:43:0138011:122 расположен в территориальной зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), для которой установлен градостроительный регламент, представленный в таблице 3.1.

Таблица 3.1. – Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для данного объекта

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий. Строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требование к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м² или га					
Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)							

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист	
							13	
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ-2502-ООП.ТЧ		

Без ограничения	Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков - 15м. за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.	В городе Краснодар: минимальная площадь - 600 кв.м; максимальная - 5000 кв.м. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на	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	Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3м. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 1м. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.	-	Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельного участка 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
-----------------	---	---	--	---	---	---	---

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-2502-ООП.ТЧ

Лист

14

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

	которые не ограничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства: минимальная площадь - 600 кв.м; максимальная площадь - 1000 кв.м; В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков : минимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами; Максимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами; В сельских населенных пунктах: минимальная площадь - 600 кв.м;	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 территории общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства. Построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Для гаражей: от границ смежных земельных участков- 1 м;	вспомогательного использования) – 20 м. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 5м.		Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равными 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. Расстояние между садовыми или жилыми домами, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряются 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.) Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%. Параметры разрешенного строительства и реконструкции не установлены в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими
--	--	--	--	--	--

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

			максимальная площадь - 5000 кв.м. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственности, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства: минимальная площадь - 600 кв.м; максимальная площадь - 2500 кв.м; В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков : минимальная площадь - определена федеральными и краевыми и	от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 0 м. Другие вспомогательные сооружения: от границ смежных земельных участков – 1м; от границ земельных участков со стороны. Примыкающей к улично-дорожной сети- 3 м.				техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
--	--	--	--	---	--	--	--	--

						АСТ-2502-ООП.ТЧ		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			16

		законам и; Максима льная площадь - определ ена федерал ьными и краевым и законам и.					
--	--	--	--	--	--	--	--

На данный момент на участке расположен жилой дом (КН 23:43:0138011:1782) с общей площадью – 47 кв.м, площадью застройки – 58,9 кв.м, так же расположен сарай с общей площадью – 23,2 кв.м, площадью застройки – 24,5 кв.м и гараж с общей площадью – 7,9 кв.м. Процент застройки составляет – 20,89 %.

С учетом сноса существующего гаража площадью – 7,9 кв.м, на участке остается жилой дом – 58,9 кв.м, и сарай – 24,5 кв.м. С учетом планируемого к размещению индивидуального жилого дома площадью – 84 кв.м, общая площадь будет составлять 167,4 кв.м. Процент застройки составляет – 38,31 %.

Собщая=Sc+Sж.д.+Sp.з.

Собщая=24,5+58,9+84=167,4 кв. м

Суч./Собщ= 437/167,4=2,61052

100%/2,61052=38,31%

С учётом отсутствия необходимости установления санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта, требуемыми параметрами отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются:

-отступы от северной и восточной сторон земельного участка – 1,2 м.

Планировочная организация земельного участка должна соответствовать действующим градостроительными и техническим регламентам и формироваться из соображения максимально эффективного использования территории.

Размещение объектов в границах земельного участка необходимо принять с учётом обеспечения санитарно-гигиенических требований, инсоляции и аэрации территории, с обеспечением удобных подходов со стороны прилегающих транспортных коммуникаций.

Размещение проектируемых объектов необходимо принять с учётом всех ограничений, указанных в градостроительном плане земельного участка, обеспечив специальными проектными решениями соблюдение норм и требований

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-2502-ООП.ТЧ

Лист

17

в части прочности, устойчивости, безопасности (в том числе пожарной).

Системы пожаротушения, класс функциональной и конструктивной пожарной опасности проектируемых зданий принять в соответствии с требованиями технических регламентов исходя из цели гарантированного обеспечения пожарной безопасности проектируемых зданий и зданий, находящихся в радиусе их возможного влияния.

4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

№	наименование показателей	единица измерения	значение	%	вне участка по допустимым расстояниям
1	Площадь участка	кв.м	437	100	-
2	Площадь застройки	кв.м	167,37	38,31	-
3	Площадь покрытий	кв.м	202,09	46,24	-
4	Площадь озеленения	кв.м	67,54	15,45	-

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)

№	наименование	ед. изм.	значение
1	Общая площадь	кв.м	117,8
2	Площадь участка	кв.м	437
3	Полезная площадь	кв.м	93,0
4	Строительный объем	куб.м	642,6
5	в том числе подземной части	куб.м	0
6	Количество этажей	штук	2
7	Подземных этажей	штук	0
8	Площадь застройки	кв.м	84,0
9	Высота	м	7,65

Функциональное назначение объекта капитального строительства: индивидуальный жилой дом.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

АСТ-2502-ООП.ТЧ

Лист

18

5. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства

В графической части проекта указаны зоны, требуемые для размещения зданий и сооружений (индивидуального проживания) объектов капитального строительства, определённые на основании норм проектирования.

Проектные решения по размещению здания должны соответствовать СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», Федеральному закону РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

При проектировании пределы огнестойкости строительных конструкций должны быть определены согласно приложению № 21 к Федеральному закону №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и соответствовать следующим значениям:

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

Для обеспечения соответствия проектируемого здания классу конструктивной пожарной опасности С0 необходимо учесть следующие классы пожарной опасности строительных конструкций:

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

АСТ-2502-ООП.ТЧ

Лист

19

Изм. Кол.уч. Лист №док Подп. Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Проезд для пожарных машин обеспечивается с северной стороны участка улицы Калинина и южной стороны с улицы Алма-Атинской.

6. Заключение о соответствии отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и ограничений использования земельного участка

Заключение специализированной организации о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов подготовлено на основании всех имеющихся исходных данных.

Расположение объекта капитального строительства, находящегося в границах земельного участка КН 23:43:0138011:122 с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, а именно:

-отступ от северной границы земельного участка – 1,2 м;

-отступ от восточной границы земельного участка – 1,2 м.

соответствует требованиям технических регламентов и всем ограничениям использования земельного участка при условии выполнения обязательных специальных требований в части обеспечения норм безопасности (в том числе пожарной), специальных требований в части прочности, устойчивости, инженерной защиты территории, исходя из соображения гарантированного нормативного обеспечения сохранности и нормального режима эксплуатации проектируемых и существующих объектов капитального строительства.

Проектные решения относительно специальных требований должны быть учтены в соответствующих разделах проектной документации в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 (ред. 06.05.2024) № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ-2502-ООП.ТЧ			20





Свидетельство № СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №2310/25

**о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров
требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования
земельного участка**

14. 04. 2025 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 437 кв.м, кадастровый номер 23:43:0138011:122, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Алма-Атинская, 55, принадлежащего на праве собственности Фендрикова Максима Александровича, организацией ООО «Альфа Строй», было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Исследованием обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке установлено:

Земельный участок КН 23:43:0138011:122 площадью 437 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Алма-Атинская, 55, расположен в территориальной зоне Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, в соответствии с решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», вступившим в силу с 1.03.2025 г.

Назначение проектируемого индивидуального жилого дома, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке, соответствует

основному разрешенному виду использования для территориальной зоны Ж1 – для индивидуального жилищного строительства.

Вид разрешенного использования (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, от 24.01.2025 г. № 5065804120) – для индивидуального жилищного строительства.

Неблагоприятными условиями для данного участка в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ являются следующие факторы: площадь земельного участка (437 кв.м) меньше минимальной площади земельных участков (600 кв.м), установленной градостроительным регламентом, ширина земельного участка (11,0 м.) меньше минимальной ширины образуемых земельных участков (15 м.), установленной градостроительным регламентом.

В соответствии с данными градостроительного плана земельного участка КН 23:43:0138011:122 от 31.01.2025 № РФ-23-2-06-0-00-2025-0336-0, информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

-Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов охраны культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки в 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 краевыми органами Охраны объектов культурного наследия.

-Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи. Санитарно-защитная зона отсутствует. Протяженность зоны ограничения настройки для строений высотой 7,2 и составляет 84,3 м. Письма Роспотребнадзора от 12.03.2014 №01-02/4223-14-07, от 09.10.15 №01-02/25276-15-13, от 13.12.2014 №23-00-02/19-35480-2018, протокол измерений уровней

электромагнитного поля ООО КТЦ «Профстандарт» от 18.08.2020 №1625, экспертное заключение ООО КТЦ «Профстандарт» от 29.09.2020 №2420-Э. Владелец: ПАО «МТС».

-Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи. Санитарно-защитная зона отсутствует ограничения настройки для строений высотой до 9 метров отсутствует (максимальная протяжённость зоны ограничения застройки для строений высотой более 9,0 метров составляет 69,8м). Протокол измерений уровней электромагнитного поля ООО «СвязьПроект и ЭМИ» от 20.09.2013 №169, экспертное заключение врача высшей категории по общей гигиене от 20.09.2013 №169/2-1, от 31.01.2014 №65/1-2, письмо управления Роспотребнадзора от 12.03.2014 №01-02/4323-14-07. Владелец ОАО «Ростелеком».

-Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 14.11.2011 N-440. Запрещено размещение отходов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений. Зона ограничений от химического загрязнения. Владелец Кубанский Государственный Аграрный университет.

-Земельный участок частично расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин. Зона ограничений от химического загрязнения. Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водные объекты, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 17.10.2008 N124. Приказ Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 09.06.2015 N.966 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны и установлении границ и режимов зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения». Зона ограничений от химического загрязнения. Запрет размещения складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений. Владелец ООО «Краснодар Водоканал».

-Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости от 20.01.2025 № КУВИ-001/2025-15447632 данный земельный участок имеет ограничение. Земельный участок частично расположен в границе зон с реестровым номером 23:43-6.1294. Площадь 1

кв.м, вид ограничения (обременения) прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 2022- 10-19, документы основания: Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160. Выдан: Правительство РФ, письмо от 07.11.2018 №16.2НС-08/591/9656 АО «НЭСК-электросети» доверенность от 23.05.2018 №7735458 выдан: А.П. Винокурова, нотариус Краснодарского нотариального округа; карта-план объекта землеустройства от 17.11.2018 выдан: А.Н. Куликов; справка от 02.11.2011 №16.2НС-08/589 выдан: АО «НЭСК Электросети».

Содержание ограничения (обременения): в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах, созданные в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проводов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, препятствующие доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проводов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций; производить переключения и подключения в электрических сетях (не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-106. Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций индекс: Краснодарский край, г. Краснодар.

-Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.01.2025 № КУВИ-001/2025-15447632 данный земельный участок имеет ограничение. Земельный участок частично расположен в границе зон с реестровым номером 23:43-6.1597. Площадь: 1 кв.м. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2022-10-19; реквизиты документа-основания: доверенность от 23.05.2018 № 7735458 выдан: А.П. Винокурова, нотариус Краснодарского нотариального округа; постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; справка от 02.11.2018 № 16.2НС-08/589 выдан: АО «НЭСК-Электросети»; письмо от 07.11.2018 № 16.2НС-08/591/9656 выдан: АО «НЭСК-электросети»; письмо от 07.11.2018 № 16.2НС-08/590/9655 выдан: ДО «НЭСК-электросети»; карта (план) объекта землеустройства от 15.11.2018 № б/н выдан: Д.Н. Куликов; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в

охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электро-сетевого хозяйства «ВЛ-0,38 кВ ТП-106»; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Индекс: Краснодарский край, г. Краснодар.

-Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.01.2025 № КУВИ-001/2025-15447632 данный земельный участок имеет ограничение. Земельный участок частично расположен в границе зон с реестровым номером 23:43-6.1190. Площадь: 1 кв.м. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2022-10-19; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; письмо от 07.11.2018 № 16.2НС-08/591/9656 выдан: АО «НЭСК-электросети»; доверенность от 23.05.2018 № 7735458 выдан: А.П. Винокурова, нотариус Краснодарского нотариального округа; карта (план) объекта землеустройства от 15.11.2018 № – выдан: А.Н. Куликов; справка от 02.11.2018 № 16.2НС-08/589 выдан: АО «НЭСК-Электросети»; письмо от 07.11.2018 № 162НС-08/590/9655 выдан: АО «НЭСК Электросети»; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых

выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электро-сетевого хозяйства «ВЛИ-0,4 кВ от ТП-106»; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Индекс: Краснодарский край, г. Краснодар.

-Согласно архивному картографическому материалу, земельный участок расположен в охранной зоне газопровода. Охранная зона устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства РФ 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

-Согласно архивному картографическому материалу, земельный участок частично расположен в охранной зоне канализации. Охранная зона устанавливается в соответствии с решением Краснодарского городского Совета народных депутатов исполнительного комитета от 10.04.1987 N-161 «Об утверждении положений об охране подземных, инженерных сетей, наземных сооружений и геодезических знаков на территории г. Краснодара.

При проектировании рассматриваемого объекта (индивидуальный жилой дом) должны соблюдаться 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.

В соответствии с пунктом 4.11 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, 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».

Согласно п. 2 ст. 88 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», установлено: «Пределы огнестойкости и типы строительных конструкций, выполняющих функции противопожарных преград, соответствующие им типы заполнения проемов и тамбур-шлюзов приведены в таблице 23 приложения к настоящему Федеральному закону».

При проектировании пределы огнестойкости строительных конструкций должны быть определены согласно приложению №21 к Федеральному закону №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и соответствовать следующим значениям:

Выдержка из прил. 21 к ФЗ-123

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

Для обеспечения соответствия реконструируемого здания классу конструктивной пожарной опасности С0 необходимо учесть следующие классы пожарной опасности строительных конструкций:

Выдержка из прил. 22 к ФЗ-123

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

Согласно таблице №23 «Пределы огнестойкости противопожарных преград» ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», экспертом определено, что предел противопожарных стен 1 типа – REI 150.

Проезд для пожарных машин обеспечивается с северной стороны участка улицы Калинина и южной стороны с улицы Алма-Атинской.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разработанное организацией «Альфа Строй» соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 25 декабря 2023 года), 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), СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*» (ред. От 28.12.2021), СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1,2)».

Исходя из предоставленной схемы организации земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных организацией «Альфа Строй» планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при проектировании и строительстве жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям» и СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1,2)», а также соответствует требованиям технических регламентов, требованиям

Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 25 декабря 2023 года), «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), «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*», а также СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СанПиН 2.1.2.2261-07 с Изменением 1 к санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям. СанПиН 2.1.2.1002-00».

Вывод: Исходя из изложенного и учитывая невозможность соблюдения предельных параметров разрешенного использования земельного участка, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, при условии соблюдения всех нормативных требований (технических регламентов, СП), указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 437 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0138011:122, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Алма-Атинская, 55, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступами:

- отступ от северной границы земельного участка – 1,2 м;
- отступ от восточной границы земельного участка – 1,2 м.

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и всем ограничениям использования земельного участка который ориентировочно располагается в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки в хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта), в зоне ограничения от объектов связи ПАО «МТС», в зоне ограничения от объектов связи ОАО «Ростелеком», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины от 14.11.2011 №440, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины от 17.10.2008 №124, в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства «ВЛИ-0,4 кВ ТП-106» (реестровый номер 23:43-6.1294), в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,38 кВ ТП-106» (реестровый номер 23:43-

6.1597), в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства «ВЛИ-0,4 кВ от ТП-106» (реестровый номер 23:43-6.1190), в охранной зоне газопровода, в охранной зоне канализации.

Исполнительный директор
ООО «Альфа Строй»



О.Г. Шорохова
8-918-392-35-90

2308159573-20250414-1407

(регистрационный номер выписки)

14.04.2025

(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 «Альфа Строй»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1092308006372

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2308159573
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Строй»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Альфа Строй»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350000, Россия, Краснодарский край, Краснодар, ул.Красноармейская, 78
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация "Саморегулируемая организация "Проектировщики Северо-Запада" (СРО-П-016-12082009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-016-002308159573-0073
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	30.10.2009
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, 30.10.2009	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	01.07.2017
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	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
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

