

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для строительства здания магазина
на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:15042 по адресу:
Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар,
Старокорсунский сельский округ, ст-ца Старокорсунская, ул. Северная, 61/2**



_____/Д.В.Бражниченко/

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0000000:15042** по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Старокорсунский сельский округ, ст-ца Старокорсунская, ул. Северная, 61/2, в отношении которого решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82п.4 "О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар" установлен градостроительный регламент территориальной зоны «ОД1. Общественно-деловая зона» и определены:

- предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – 600 кв. м; максимальная площадь – 5000 кв. м;
 - 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 утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м;
 - максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9;
 - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.
- Процент застройки подземной части не регламентируется;
- минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

На рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство одноэтажного магазина, благоустройство и озеленение участка.

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- **площадь застройки проектируемого здания – 230,00 м²;**
- **общая площадь – 200,00 м²;**

- **строительный объем – 800,00 м³;**
- **максимальная высота – 7 м;**
- **количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);**
- **функциональное назначение – магазин.**

Технико-экономические показатели земельного участка с планируемым отклонением составят:

- **площадь земельного участка – 464,00 м²;**
- **площадь застройки – 230,00 м²,**
- **процент застройки – 50,00%;**
- **процент озеленения – 15,00%.**

Указанные технико-экономические показатели объекта капитального строительства являются ориентировочными и требуют уточнения на стадии проектирования.

Объемно-пространственная схема здания обеспечивает функциональную связь с территорией и отвечает санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям.

В соответствии с решением городской Думы Краснодара 19.07.2012г №32 п.13 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар": на 50 кв.м общей площади здания требуется 1м/м ($200/50 = 4$ м/м). Согласно графическому описанию парковочная зона для проектируемого объекта капитального строительства предусматривает 5 м/м, в том числе 1 м/м для маломобильных групп населения, что полностью обеспечивает расчетную потребность объекта.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой. Из прилагаемого графического описания (схема планировочной организации земельного участка) видно, что земельный участок имеет неблагоприятную для застройки форму треугольника, а также площадь рассматриваемого земельного участка составляет 464 кв.м, из чего следует что размер

земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для вида разрешенного использования - «Магазины» в территориальной зоне ОД1.

В соответствии с частью 1 ст. 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.

В связи с маленькой площадью земельного участка и его неблагоприятной конфигурацией размещение магазина с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, которое позволяет обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

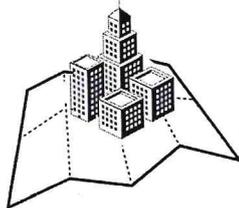
Согласно письму министерства транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края № 60.09.01-236/25-13 от 18.07.2025, место расположения объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства согласовано в границах придорожной полосы автомобильной дороги I технической категории г. Краснодар – г. Крпоткин – граница Ставропольского края на участке км 8+395 справа.

Транспортная доступность к объекту капитального строительства на рассматриваемом земельном участке предусмотрена со стороны автомобильной дороги местного значения по ул. Северной.

Исходя из вышеизложенного, в связи с невозможностью размещения объекта на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, ввиду маленькой площади и неблагоприятной конфигурации земельного участка, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить:

- минимальный отступ от восточной границы рассматриваемого земельного участка – 1,5 м,
- минимальный отступ от северной границы рассматриваемого земельного участка – 1,0 м,
- минимальный отступ от южной границы рассматриваемого земельного участка – 1,0 м;
- максимальный процент застройки – 50%.

Индивидуальный предприниматель
Соколова Юлия Федоровна
ИНН 234705403233
ОГРНИП 323237500411974



Тел.: +7-932-80-00-100
e-mail: sokol_888@list.ru
адрес: ул. Коммунаров, 173, оф.104
г. Краснодар, 350015

27.08.2025 № 12/1
На № б/н от 17.04.2025

Бражниченко Д.В.
г. Краснодар

О соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка, в отношении которого испрашивается отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:15042 по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Старокорсунский сельский округ, ст-ца Старокорсунская, ул. Северная, 61/2, в отношении которого испрашивается отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства, поясняем следующее:

Исходя из предоставленного графического описания (схемы планировочной организации земельного участка на топографической съемке) и обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства здания магазина на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:15042 по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Старокорсунский сельский округ, ст-ца Старокорсунская, ул. Северная, 61/2, испрашиваемое отклонение составляет: минимальный отступ от восточной границы рассматриваемого земельного участка – 1,5 м, минимальный отступ от северной границы рассматриваемого земельного участка – 1,0 м, минимальный отступ от южной границы рассматриваемого земельного участка – 1,0 м; максимальный процент застройки – 50%.

Идентификация планируемого здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":

- 1) назначение - магазин;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки -7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;

- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 3.1;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей – имеются помещения с постоянным пребыванием людей;
- 7) уровень ответственности – нормальный.

Проектируемое здание магазина (далее по тексту - ОКС) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:15042 по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Старокорсунский сельский округ, ст-ца Старокорсунская, ул. Северная, 61/2 принято II степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее СП 4.13130.2013) подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине с одной продольной стороны к одноэтажным зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф 3.1, ширина проездов для пожарных автомобилей должна составлять не менее 3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.

Требований к устройству подъездов и проездов для пожарной техники только в границах участка застройки не предусмотрено.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы планировочной организации земельного участка на топографической съемке), подъезд пожарных автомобилей предусмотрен со стороны автомобильной дороги местного значения по ул. Северной. Планируемое к строительству нежилое здание с испрашиваемым отклонением не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках.

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

Исходя из предоставленного графического описания (схемы планировочной организации земельного участка на топографической съемке), расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет обеспечить ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках, что отвечает требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона) устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией. В соответствии с таблицей 7.1. вышеуказанных правил здание магазина не относится к источникам воздействия на среду обитания и здоровье человека, в связи с чем санитарно-защитная зона не устанавливается.

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

В соответствии с решением городской Думы Краснодара 19.07.2012г №32 п.13 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар": на 50 кв.м общей площади здания требуется 1м/м ($200/50 = 4$ м/м). Согласно графическому описанию парковочная зона для проектируемого объекта капитального строительства предусматривает 5 м/м, в том числе 1 м/м для маломобильных групп населения, что полностью обеспечивает расчетную потребность объекта.

В границах рассматриваемого земельного участка отсутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций.

В соответствии с приказом Росавиации 251-П от 03.04.2025 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский)» рассматриваемый земельный участок расположен приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский). Размещение планируемого объекта капитального строительства не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка № РФ-23-2-06-0-00-2025-0713-0 от 28.02.2025г, выданного департаментом архитектуры и градостроительства АМО город Краснодар, рассматриваемый земельный участок полностью расположен в придорожной полосе автомобильной дороги общего пользования регионального значения «г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края» в городе Краснодаре (Приказ министерства транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края от 21.02.2020 №136, письмо министерства транспорта и дорожного хозяйства КК от 26.02.2020 № 60-05.04-2488/20), а также частично расположен в границах проекта межевания территории для эксплуатации и обслуживания автомобильной дороги в границах г. Краснодара под автомобильной дорогой «г. Темрюк-г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края».

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости рассматриваемый земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории «Часть (2 контур) придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования регионального значения «г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края» в городе Краснодаре» (реестр № 23:43-6.565).

В соответствии с пунктом 8 статьи 26 Федерального закона от 08.11.2007 №257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка

рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

Согласно письму министерства транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края № 60.09.01-236/25-13 от 18.07.2025, место расположения объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства согласовано в границах придорожной полосы автомобильной дороги I технической категории г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края на участке км 8+395 справа.

Исходя из вышеизложенного, а также учитывая предоставленную схему земельного участка на топографической съемке, расположение проектируемого здания магазина с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка (приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский), придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования регионального значения «г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края» в городе Краснодаре (Приказ министерства транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края от 21.02.2020 №136, письмо министерства транспорта и дорожного хозяйства КК от 26.02.2020 № 60-05.04-2488/20); зоны с особыми условиями использования территории «Часть (2 контур) придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования регионального значения «г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края» в городе Краснодаре» (реестр № 23:43-6.565)), в отношении которого испрашивается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства.

Приложения:

1. Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500) на 1-ом листе в 1-ом экземпляре
2. Копия письма министерства транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края № 60.09.01-236/25-13 от 18.07.2025 на 2-х листах в 1-ом экземпляре
3. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации на 2-х листах в 1-ом экземпляре

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова

234705403233-20250827-1019

(регистрационный номер выписки)

27.08.2025

(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 Соколова Юлия Федоровна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

323237500411974

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	234705403233
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Соколова Юлия Федоровна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Соколова Ю.Ф.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353217, Россия, Краснодарский край, р-н. Динской, п Южный, ул. Есаульская, д. 16, корп. 1
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация (СРО-П-034-12102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-034-234705403233-0319
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	23.10.2023
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

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

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 23.10.2023	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

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

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

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

5. Фактический совокупный размер обязательств

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

НОПРИЗ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

129090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3

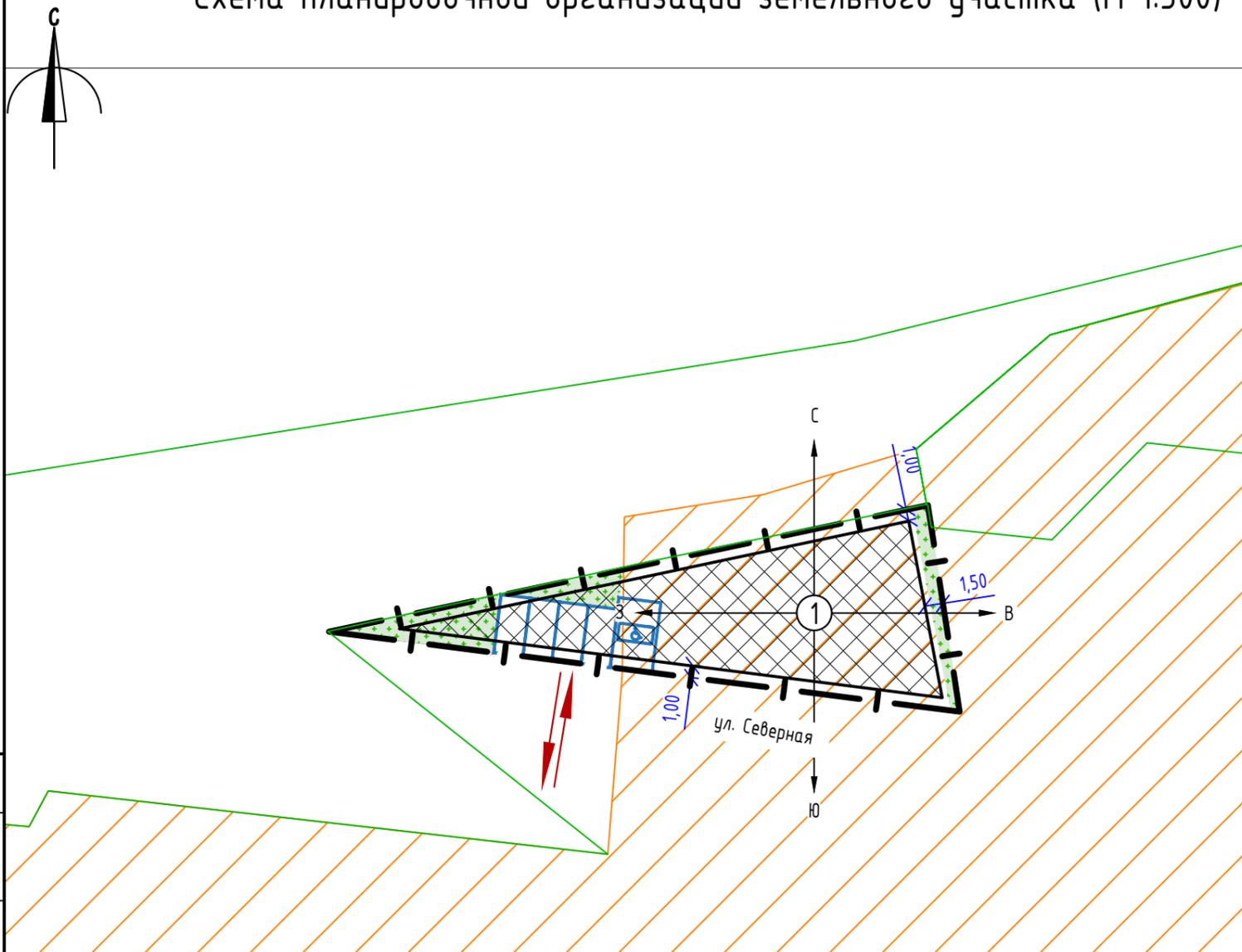
СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 DD A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026



Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)

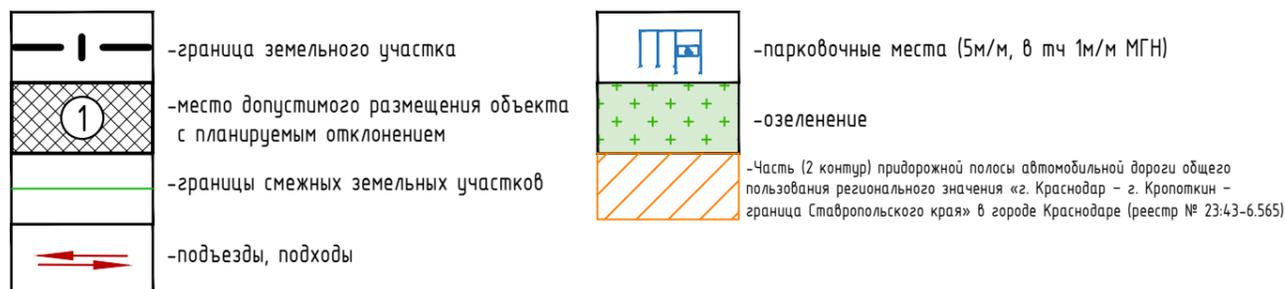
Ситуационный план



Технико-экономические показатели по участку

Наименование	Количество, кв.м	Баланс тер-рии
Площадь участка	464	100%
Площадь застройки	230	50%
Площадь благоустраиваемой территории	234	50%
в том числе площадь покрытий	164	35%
в том числе площадь озеленения	70	15%

Условные обозначения



Зоны с особыми условиями использования территории

Рассматриваемый земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский), придорожной полосе автомобильной дороги общего пользования регионального значения «г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края» в городе Краснодаре (Приказ министерства транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края от 21.02.2020 №136, письмо министерства транспорта и дорожного хозяйства КК от 26.02.2020 № 60-05.04-2488/20).
 Рассматриваемый земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории «Часть (2 контур) придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования регионального значения «г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края» в городе Краснодаре» (реестр № 23:43-6.565)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м					Строительный объем, м		
			зданий	Квартир	Застройки		Площадь здания			надземный		
					Здания	Всего	Общая	Торговая	Неотопливаемая			
1	Проектируемое здание	1	1	-	-	230	230	200	-	-	-	800

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Есин			СВУФ	05.2025	Магазин	ЭП	1
ГИП	Есин			СВУФ	05.2025			
Н.контр	Соколова			С	05.2025	Схема планировочной организации земельного участка	ИП Соколова Ю.Ф.	