



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699
350065, г. Краснодар, Cityline23@yandex.ru
+7(964) 890-22-81

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

**при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, город Краснодар,
Центральный внутригородской округ
ул. Кузнечная, 234**

27/05/2025 - ООППРС



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699
350065, г. Краснодар, Cityline23@yandex.ru
+7(964) 890-22-81

Заказчик: Белалов Александр Насимович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, город Краснодар,
Центральный внутригородской округ
ул. Кузнечная, 234

27/05/2025 - ООППРС

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2025

ОБОСНОВАНИЕ

Отклонение необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

Гражданину: Белалову Александру Насимовичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304038:8, площадью 724 кв.м.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304038:8 имеет вид разрешенного использования: Для **индивидуального жилищного строительства; деловое управление**, категория земель – земли населенных пунктов.

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

- застройки индивидуальными жилыми домами;
- (Ж1) застройки индивидуальными жилыми домами;

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

- правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо **конфигурация**, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что земельный участок шириной 13,3 м. имеет неблагоприятную конфигурацию, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 0,8 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 1,0 м.;
- увеличение процента застройки земельного участка до 56,6%.

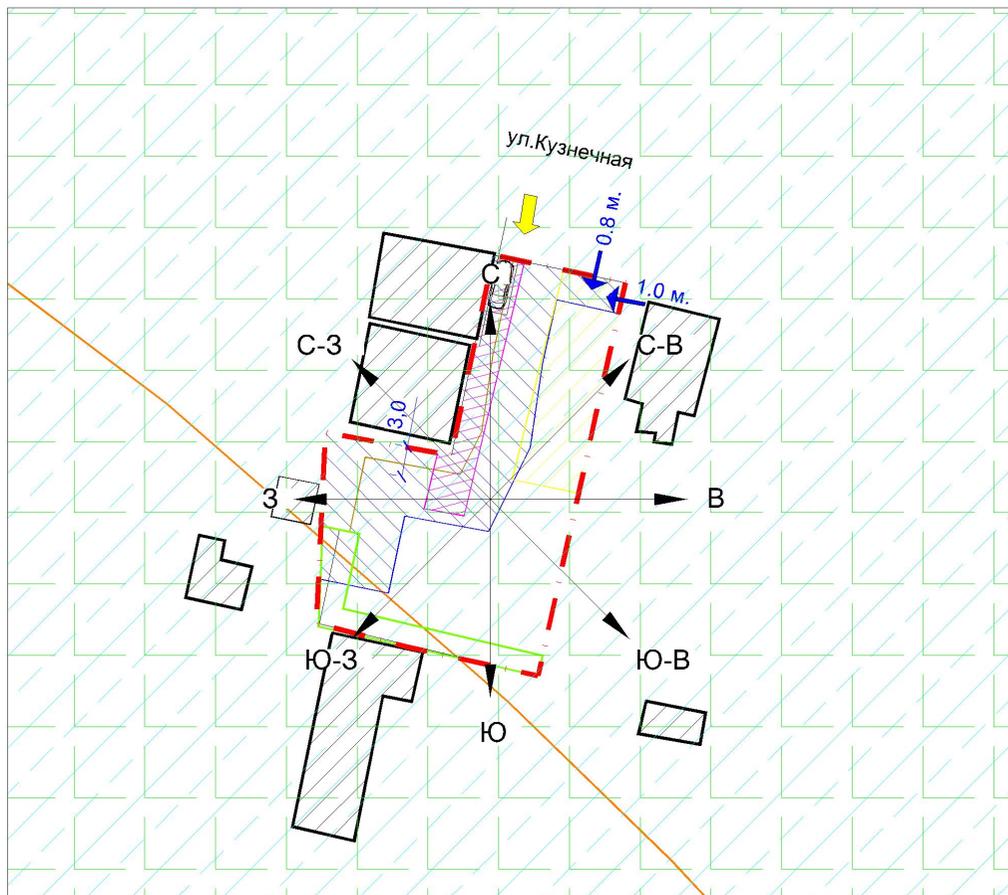
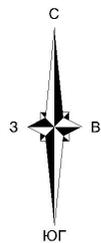
Утверждаю

А.Н. Белалов


Александр А.Н.
по доверенности
от 11.04.2025

№ 23/113 - Н/23 - 2025 - 4 - 534

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ М1:500



Условные обозначения

- граница земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304038:8
- испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства
- объекты капитального строительства, расположенные на смежных земельных участках
- подход и подъезд к объекту, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров

Зоны с особыми условиями использования территории

- охранный зона сетей канализации
- охранный зона сетей водоснабжения
- охранный зона сетей газопровода
- охранный зона линий связи
- санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №21132/469 (реестровый номер: 23:43:-6.7397)
- полностью в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36434/470, (реестровый номер 23:43-6.7693)
- зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства, "РТС Краснодар" филиала РТРС «Краснодарский КРТПЦ», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Радио, д. 3А. Высота нижней границы зоны ограничений 75 м. (реестровый номер 23:43-6.4339)

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

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304038:8 полностью расположен в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (реестровый номер границы 23:00-6.1173) и ориентировочно в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) (статья 30 Приложения №4 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4).

Общество с ограниченной ответственностью «Линии города»

Член СРО Ассоциация «СФЕРА проектировщиков»

СРО-П-215-18102019

Местонахождение: 350065, Россия, Краснодарский край, г.Краснодар,

03.12.2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка (полностью расположен в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (реестровый номер границы 23:00-6.1173),⁺ ориентировочно в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) (статья 30 Приложения №4 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4),⁺ частично в границах санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №21132/469 (реестровый номер: 23:43:-6.7397),⁺ полностью в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36434/470, (реестровый номер 23:43-6.7693),⁺ зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства, "РТС Краснодар" филиала РТС «Краснодарский КРТЩ», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Радио, д. 3А. Высота нижней границы зоны ограничений 75 м. (реестровый номер 23:43-6.4339), частично в охранной зоне сетей канализации, частично в охранной зоне водоснабжения, частично в охранной зоне газопровода, частично в охранной зоне линий связи, ориентировочно расположен в

границах зон охраны объектов культурного наследия, (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта) в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304038:8, площадью 724 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 234 и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано: Гражданину Белалову Александру Насимовичу.

и подтверждает возможность получения запрашиваемого отклонения от предельных параметров на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности

с кадастровым номером земельного участка 23:43:0304038:8;

площадью: 724 кв. м;

по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 234;

с разрешённым видом использования: Для индивидуального жилищного строительства; деловое управление;

категория земель: земли населенных пунктов.

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

ках.

Зоны с особыми условиями использования территории:

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

- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №21132/469 (реестровый номер: 23:43:-6.7397), +

- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36434/470 (реестровый номер 23:43-6.7693). +

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

В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

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

Согласно сведениям архивной топографической съемки земельный участок

расположен:

- частично в охранной зоне сетей канализации, +
- частично в охранной зоне сетей водоснабжения, +
- частично в охранной зоне сети газопровода. ↓
- частично в охранной зоне линий связи. +

Перед началом строительства, при необходимости, предусмотреть перенос и (или переустройство) подводящих инженерных сетей канализации, сетей водоснабжения, линии связи.

На рассматриваемом земельном участке, согласно архивной топографической съемке, по забору вдоль земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304038:8 с южной стороны расположен надземный газопровод низкого давления (0,005 МПа).

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

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

Согласно приложению Б, Таблиц Б.1 Свода правил. Газораспределительные системы. Минимальные расстояния от надземных (наземных без обвалования) газопроводов до зданий, сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения для газопровода низкого давления (0,005 МПа) и жилых зданий степеней огнестойкости I - III и класса конструктивной пожарной опасности С0, С1 не нормируется.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304038:8 полностью расположен в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (реестровый номер границы 23:00-6.1173) и ориентировочно в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) (статья 30 Приложения №4 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4).

В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом 1(4) Положения. Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия, (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта).

В зоне ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства, "РТС Краснодар" филиала РТРС «Краснодарский КРТТЦ», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Радио, д. 3А. Высота нижней границы зоны ограничений 75 м. (реестровый номер 23:43-6.4339).

Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства, "РТС Краснодар" филиала РТРС «Краснодарский КРТТЦ», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Радио, д. 3А. Сведения о границах зоны ограничений ПРТО: зона ограничений

ПРТО «РТС Краснодар» установлена протяженностью от 500 м до 900 м от центра основания АМС, с высотой нижней границы 75 м от уровня фундамента АМС (103 м от уровня моря). На земельных участках в границах зоны ограничений ПРТО: а) не допускается размещение жилой застройки, медицинских организаций, организаций, осуществляющих образовательную деятельность, оказывающих услуги по уходу и присмотру за детьми, осуществляющих лечение, оздоровление и (или) отдых детей, общежитий, гостиниц, вахтовых поселков, казарм для размещения воинских контингентов, исправительных учреждений, организаций, осуществляющих социальное обслуживание, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов, многоярусных паркингов; б) запрещается эксплуатация помещений (частей помещений) в зданиях, размещение которых допускается в зоне ограничений, если уровень электромагнитного поля в таких помещениях (частях помещений), в том числе на лоджиях и балконах, превышает установленные гигиенические нормативы, за исключением нежилых помещений или их частей, в которых не предусмотрено постоянное нахождение работников; перевод нежилых помещений в жилые; реконструкция зданий, строений и сооружений в целях обустройства жилых мансардных этажей. Ограничивается доступ на крыши лиц, не связанных непосредственно с обслуживанием соответствующих зданий, строений, сооружений и ПРТО. Содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах зоны ограничений ПРТО предусмотрено Санитарно-эпидемиологическим заключением № 23.КК.10.000.Т.000772.04.25 от 03.04.2025г, выданным Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека. Срок установления – бессрочно.

Строительство здания на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304038:8, площадью 724 кв.м. высотой 12 м. не нарушает режим охранной зоны ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства, "РТС Краснодар" филиала РТРС «Краснодарский КРТШЦ», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Радио, д. 3А. Высота нижней границы зоны ограничений 75 м. (реестровый номер 23:43-6.4339).

ориентировочно в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) (статья 30 Приложения №4 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4). †

В соответствии с положениями Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

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

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

Запрашиваемое отклонение от предельных параметров земельного участка — **возможно** с учетом наличия указанных зон с особыми условиями использования территории.

По соблюдению противопожарных норм.

С соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" объемно-планировочные и конструктивные решения, направленные на ограничение распространения пожара при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов защиты должны предусматривать:

- применение для зданий, сооружений, пожарных отсеков и частей зданий (секций) несущих и ограждающих строительных конструкций с нормируемыми пожарно-техническими характеристиками, а также ограничение размеров зданий и площади пожарных отсеков;

- размещение объектов различных классов функциональной пожарной опасности в отдельных зданиях и сооружениях, удаленных друг от друга на нормируемые противопожарные расстояния (разрывы), либо в пожарных отсеках или частях зданий и сооружений, разделенных противопожарными преградами в соответствии с нормативными требованиями;

- выделение в пределах здания, сооружения помещений различного функционального назначения, взрывопожароопасных и пожароопасных помещений ограждающими конструкциями с нормируемыми пределами огнестойкости и классами пожарной опасности или противопожарными преградами в случаях, оговоренных настоящим сводом правил, а также другими действующими нормативными требованиями, исходя из класса функциональной пожарной опасности объекта защиты;

- устройство проходов, проездов, подъездов для пожарной техники и обеспечение деятельности пожарных подразделений по тушению пожара на объектах защиты.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается

уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям для противопожарных стен 1-го типа.

Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

Проектируемый объект капитального строительства после возведения и до начала эксплуатации, необходимо оборудовать автоматическими средствами пожаротушения и устройством кранов для внутриквартирного пожаротушения; стены планируемого объекта капитального строительства, обращенные к объектам защиты, расположенными на соседних земельных участках планируются противопожарными стенами 1-го типа.

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

С целью предотвращения распространения пожара из одной части здания (сооружения) в другую или между зданиями необходимо предусмотреть противопожарную преграду (объемный элемент здания, строительная конструкция с нормированным пределом огнестойкости и нормированным классом конструктивной пожарной опасности).

Проектируемый объект капитального строительства не ограничивает доступ пожарных машин к смежным объектам капитального строительства, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул.

Кузнечной.

Запрашиваемое отклонение от предельных параметров земельного участка – **возможно** при соблюдении описанных мероприятий при строительстве объекта капитального строительства.

По соблюдению санитарных норм.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами освещенности.

Расстояния от окон жилых помещений (комнат), кухонь и веранд жилых домов до стен жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м.

В условиях реконструкции, стесненных условиях и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Расчет продолжительности инсоляции выполняется по инсоляционным графикам.

Нормируемые помещения	Географическая широта местности	Продолжительность инсоляции, не менее	Календарный период
1. Не менее чем в одной комнате 1 - 3-комнатных квартир; 2. Не менее чем в 2-х комнатах 4-х и более комнатных квартир; 3. Не менее чем в 60% жилых комнат в зданиях общежитий	Центральная зона* (58° с. ш. - 48° с. ш.)	2 ч	с 22 апреля по 22 августа

<p>1. В 2-х и 3-х комнатных квартирах, где инсолируется не менее 2-х комнат;</p> <p>2. В многоквартирных квартирах (4 и более комнаты), где инсолируется не менее 3-х комнат;</p> <p>3. При реконструкции жилой застройки, расположенной в центральной, исторической зонах городов, определенных их генеральными планами развития</p>	<p>Центральная зона* (58° с. ш. - 48° с. ш.)</p>	<p>1,5 ч</p>	<p>с 22 апреля по 22 августа</p>
---	--	--------------	----------------------------------

*Город Краснодар расположен в центральной зоне (45° с. ш.)

Допускается прерывистость инсоляции, при которой один из периодов должен быть не менее 1 ч. При этом суммарная продолжительность нормируемой инсоляции должна увеличиваться на 0,5 ч соответственно для каждой зоны. В помещениях с несколькими окнами, независимо от их ориентации, непрерывная продолжительность инсоляции определяется суммой непрерывных интервалов инсоляции отдельных окон. При этом повторяющиеся интервалы исключаются.

Согласно схеме земельного участка на архивной топографической съемке, запрашиваемое отклонение от предельных параметров земельного участка не нарушает норм инсоляции помещений, находящихся на соседних земельных участках.

При проектировании застройки на земельном участке необходимо учесть нормы инсоляции, а так же предусмотреть непросматриваемость жилых помещений из окна в окно.

По соблюдению градостроительных норм застройки.

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

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

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

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

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

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

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определе-

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

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

2.1.1. Для гаражей:

от границ смежных земельных участков – 1 м; от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков – 1 м; от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 3 м.

2.2. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минималь-

ных отступов, установленных Единым документом.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

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

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

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

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

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

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

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

10. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

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

Так как земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304038:8, шириной 13,3 м, имеет **неблагоприятную конфигурацию** получение отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с сокращением отступа:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 0,8 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 1,0 м.;
- увеличение процента застройки земельного участка до 56,6%.

ВОЗМОЖНО:

- при соблюдении требований технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка;

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

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

Вывод:

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304038:8, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 234 имеет неблагоприятную конфигурацию - возможно получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 0,8 м.;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 1,0 м.;
- увеличение процента застройки земельного участка до 56,6%.

Запрашиваемое отклонение от предельных параметров соответствует требованиям технических регламентов, свода правил и ограничений использования земельного участка (полностью расположен в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (реестровый номер границы 23:00-6.1173) и ориентировочно в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) (статья 30 Приложения №4 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4), частично в границах санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №21132/469 (реестровый номер: 23:43:-6.7397), полностью в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36434/470, (реестровый номер 23:43-6.7693), зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства, "РТС Краснодар" филиала РТРС «Краснодарский КРТЩ», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Радио, д. 3А. Высота нижней границы зоны ограничений 75 м. (реестровый номер 23:43-6.4339), частично в охранной зоне сетей канализации, частично в охранной зоне водоснабжения, частично в охранной зоне газопровода, частично в охранной зоне линий связи, ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия, (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта), и прилегающих к такому участку земельных участков объектов капитального строительства.

Директор



О.Г.Рагозинский

2312309253-20251203-2053

(регистрационный номер выписки)

03.12.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью «Линии города»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1222300019699

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

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

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

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 27.01.2023	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

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

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

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

5. Фактический совокупный размер обязательств

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

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский

