

**Россия**

**Муниципальное бюджетное учреждение  
«Институт Горкадастрпроект»  
муниципального образования город Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310200324 КПП 230801001  
ОГРН 1172375034842**

**Обоснование необходимости получения  
разрешения на отклонение от предельных  
параметров**

**при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу: край Краснодарский,  
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,  
ул. Вокзальная, 7**

**98/2025 - ООПРС**

Краснодар 2025

Россия  
Муниципальное бюджетное учреждение  
«Институт Горкадастрпроект»  
муниципального образования город Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310200324 КПП 230801001  
ОГРН 1172375034842

Заказчик: Авилова Юлия Владимировна

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу: край Краснодарский,  
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,  
ул. Вокзальная, 7

**98/2025 - ООПРС**

Заместитель директора

Начальник отдела

Главный специалист



Б.М.Урусов

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2025

Обозначение	Наименование	Примечание
98/2025 ООППРС - С	Содержание тома.	
98/2025 ООППРС - ПЗ	<p><b>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства.</b></p> <p>1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.</p> <p>2. 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).</p> <p>3. Сведения о функциональном и территориальном зонировании земельного участка единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципально-го образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципально-го образования город Краснодар».</p> <p>4. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.</p>	
98/2025 ООППРС лист 1	<p><b>Графические материалы:</b></p> <p>Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.</p>	
98/2025 ООППРС - ПЗ	<p><b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов.</b></p> <p><b>Приложение:</b></p> <p>Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

98/2025-ООППРС - С

Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата
					03.25
Глав. спец.		Глав. спец.			

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
	1	1
<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		

## ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектами капитального строительства

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

Адрес строительства: Российская Федерация, край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Вокзальная, 7.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0411029:42 площадью 689,0 кв. м. предполагается строительство объектов капитального строительства: индивидуальный жилой дом с размерами 25,7 м. х 8,2 м. и не жилое здание - хозяйственная постройка размерами 10 м. х 12 м., благоустройство и озеленение участка.


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

Строительство объекта капитального строительства не жилое здание - хозяйственная постройка планируется без нарушений минимальных отступов от границ земельных участков.

Функциональное назначение предполагаемых к строительству объектов капитального строительства: индивидуальный жилой дом, не жилое здание хозяйственная постройка.

Фактическое использование земельного участка: свободен от застройки.

Схема транспортного обслуживания объектов капитального строительства на земельном участке осуществляется с ул. 8 Марта, с ул. Сычевой и далее по ул. Вокзальной.

						98/2025– ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Глав. спец.		Зайцева К.С.			03.25	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1	Листов 9
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	689,0
2	Общая площадь застройки, в том числе: индивидуального жилого дома, не жилого здания хозяйственная постройка	м <sup>2</sup>	330,7 210,7 120,0
3	Строительный объем, в том числе: индивидуального жилого дома не жилого здания хозяйственная постройка	м <sup>3</sup>	1 322 842,8 480,0
4	Общая площадь, в том числе: индивидуального жилого дома, не жилого здания хозяйственная постройка	м <sup>2</sup>	264,5 168,5 96,0
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа индивидуального жилого дома	м	4
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа не жилого здания хозяйственной постройки	м	4
7	Количество этажей, в т.ч. подвальный индивидуального жилого дома		1 -
8	Количество этажей, в т.ч. подвальный не жилого здания хозяйственная постройка		1 -
9	Максимальный процент застройки земельного участка	%	48,0
10	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	25,0

3. Сведения о функциональном и территориальном зонировании земельного участка единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар».

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

						Лист
						2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	

98/2025 – ООППРС-ПЗ



**ВЫВОД:**

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что земельный участок шириной 12,2 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 восточной стороны – 1,6 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны – 2,4 м.

						98/2025 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок	Подп.	Дата		4

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД КРАСНОДАР

---

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»  
СРО-П-039-30102009  
Местонахождение: 350000, г. Краснодар, Красная ул., д.89/3  
Тел/факс (861) 255-34-64

04.03.2025 г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), границы приаэродромной территории и границы 3-й, 4-й, 5-й, 6-й подзоны приаэродромной территории, Аэродрома Краснодар (Пашковский), частично в охранной зоне сетей газоснабжения, частично в охранной зоне канализации, частично в охранной зоне водоснабжения, частично в охранной зоне ограничений от объектов связи, полностью в зоне санитарной охраны границы 2-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4834, полностью в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58004/318 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер, 23:43-6.4813, в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4861, 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины, 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, 2 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины, 2 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, частично в зоне санитарной охраны границы 2-го пояса водозаборной скважины №58004/318 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4866.



Объектов капитального строительства на земельном участке площадью 689,0 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0411029:42, расположенных по адресу: Российская Федерация, край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Вокзальная, 7  
Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

**Гражданке Авиловой Юлии Владимировне**

И подтверждает строительство объектов капитального строительства индивидуального жилого дома и нежилого здания – хозяйственная постройка на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности с кадастровым номером:

**23:43:0411029:42**

площадью:

**689,0 кв. м.**

по адресу:

**Российская Федерация, край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Вокзальная, 7.**

с разрешённым видом использования: **Для индивидуального жилищного строительства.**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

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

Земельный участок расположен:

**Аэродром Краснодар (Пашковский).** Границы приаэродромной территории и в границах 3-й, 4-й, 5-й, 6-й подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

**Военный аэродром Краснодар (Центральный).**

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0411029:42 расположен в границах общей приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Проектируемые объекты капитального строительства индивидуальный жилой дом и не жилое здание - хозяйственная постройка не угрожают безопасности полётов воздушных судов, не оказывают негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создают помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и навигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, полностью в зоне санитарной охраны границы 2-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4834, полностью в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58004/318 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер, 23:43-6.4813, в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4861, 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины, 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, 2 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины, 2 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, частично в зоне санитарной охраны границы 2-го пояса водозаборной скважины №58004/318 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4866.

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 водоохраных 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.

По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности земельный участок расположен частично в зоне ограничений от объекта связи.

Проектируемые объекты капитального строительства индивидуальный жилой дом и не жилое здание – хозяйственная постройка не нарушают режим охранных зон ограничений от объекта связи.

Согласно сведениям топографической съемки земельный участок расположен:

- частично в охранной зоне сетей канализации,
- частично в охранной зоне сетей водоснабжения.

На рассматриваемом земельном участке, согласно топографической съемке, по забору вдоль земельного участка с кадастровым номером 23:43:0411029:42 с северной, южной и западной 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.

Расположение объектов капитального строительства определено с учетом свода правил. Газораспределительные системы, обеспечения требований безопасности, установленных техническими регламентами и нормативными правовыми документами с учётом безопасности эксплуатации сетей газораспределения и газопотребления сложных условий грунта.

Проектируемые объекты капитального строительства индивидуальный жилой дом и не жилое здание – хозяйственная постройка не нарушают режим охранных зон сетей газоснабжения.

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.

#### По соблюдению противопожарных норм.

Проектируемые объекты капитального строительства: индивидуальный жилой дом и не жилое здание – хозяйственная постройка приняты: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. В соответствии с п. 5.3.3 СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ, ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (с Изменением N 1)», п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м. Соседние строения располагаются на расстоянии 5,3 м., 3,6 м., 5,6 м., 4,8 м. На основании п. 5.3.3. СП 4.13130.2013 - противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.

Проектируемые объекты капитального строительства индивидуальный жилой дом и не жилое здание - хозяйственная постройка не ограничивают доступ пожарных машин, требуемые проезды

и подъезды для пожарной техники обеспечиваются с ул. 8 Марта, с ул. Сычевой и далее по ул. Вокзальной.

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

#### По соблюдению санитарных норм.

В соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» – В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Согласно схеме земельного участка на топографической основе, проектируемые объекты капитального строительства: индивидуальный жилой дом и не жилое здание – хозяйственная постройка располагаются таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-х часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках. Таким образом, при строительстве объекта капитального строительства с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм в соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» будут соблюдены.

#### По соблюдению мероприятий по инженерной защите от подтопления

В локальной системе инженерной защиты от подтопления при строительстве объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0411029:42, расположенном по адресу: Российская Федерация, край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Вокзальная, 7 следует принимать следующие мероприятия по инженерной защите от подтопления:

- вокруг зданий и строений предусмотреть устройство водонепроницаемой отмостки шириной не менее 1,00 м с поперечным уклоном  $i=0,03$ ;

- отметка бровки отмотки должна превышать планировочную отметку земли не менее чем на 0,05 м;
- выдержать нормируемую площадь озеленения на территории земельного участка не менее 15%;
- выполнить гидроизоляцию (наружную и внутреннюю, горизонтальную и вертикальную) фундаментов зданий и сооружений;
- марка бетона для фундаментов класса В20(М250), по водонепроницаемости W6 и по морозостойкости F100. Подготовка под фундаменты толщиной 100мм из бетона класса В7,5(М100);
- гидроизоляцией от воды является обмазка боковых поверхностей фундамента, соприкасающихся с грунтом, обмазка 2-мя слоями битумной мастики. Допускается применение других типов гидроизоляции для фундаментов;
- в конструкции пола первого этажа выполнить гидроизоляцию;
- вводы инженерных коммуникаций в здания и строения загерметизировать при помощи гидроизоляционного состава за 2 раза;
- в случае высокого дебета грунтовых вод для защиты фундаментов возводимого сооружения, здания рекомендуется выполнить дренажное защитное сооружение (эскиз варианта такого сооружения смотри в параграфе 6);
- при наличии плодородного грунта предусмотреть его сохранение путем срезки его на толщину плодородного слоя под фундаментами зданий, строений, при устройстве корыта под покрытие площадок, дорожек, отмотки. В последующем плодородный грунт использовать при озеленении территории земельного участка.

Мероприятия по инженерной защите территории от подтопления должны быть выполнены до завершения строительства и получения технического плана здания, строения. При отсутствии центральной системы канализации обустроить водонепроницаемый выгреб или водонепроницаемый септик.

Указанные мероприятия обеспечивают безопасную эксплуатацию объекта в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ от 30.12.2009г.

#### По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы

Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», предусмотрена следующая функциональная и территориальная зона:

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

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

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

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

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

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае

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

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

2.1.1. Для гаражей:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

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

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

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

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

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

3. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или



стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

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

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

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

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

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

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

10. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

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

Так как земельный участок шириной 12,2 м. **имеет неблагоприятную конфигурацию** строительство индивидуального жилого дома, возможно с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства сокращение отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 1,6 м;

- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны – 2,4 м;

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Российская Федерация, край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Вокзальная, 7 а также:

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

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

#### **Вывод:**

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0411029:42, площадью 689,0 кв.м. шириной 12,2 м. имеет неблагоприятную конфигурацию исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: Российская Федерация, край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Вокзальная, 7 размещение проектируемого индивидуального жилого дома, с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 1,6 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны – 2,4 м.

соответствует требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), границы приаэродромной территории и границы 3-й, 4-й, 5-й, 6-й подзоны приаэродромной территории, Аэродрома Краснодар (Пашковский), частично в охранной зоне сетей газоснабжения, частично в охранной зоне канализации, частично в охранной зоне водоснабжения, частично в охранной зоне ограничений от объектов связи, полностью в зоне санитарной охраны границы 2-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4834, полностью в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58004/318 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер, 23:43-6.4813, в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4861, 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины, 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, 2 пояс зоны

санитарной охраны артезианской скважины, 2 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, частично в зоне санитарной охраны границы 2-го пояса водозаборной скважины №58004/318 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4866.

Заместитель директора

Главный специалист

Обоснование выполнила



Б.М.Урусов

К.С.Зайцева

Ю.В.Авилова

**2310200324-20250304-1329**

(регистрационный номер выписки)

**04.03.2025**

(дата формирования выписки)

## ВЫПИСКА

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

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

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**1172375034842**

(основной государственный регистрационный номер)

### 1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2310200324
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350000, Россия, Краснодарский край, Краснодар, Красная, 89/3
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа» (СРО-П-039-30102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-039-002310200324-0195
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	03.03.2010
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, 03.03.2010	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	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят 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	
2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

### 5. Фактический совокупный размер обязательств

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

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

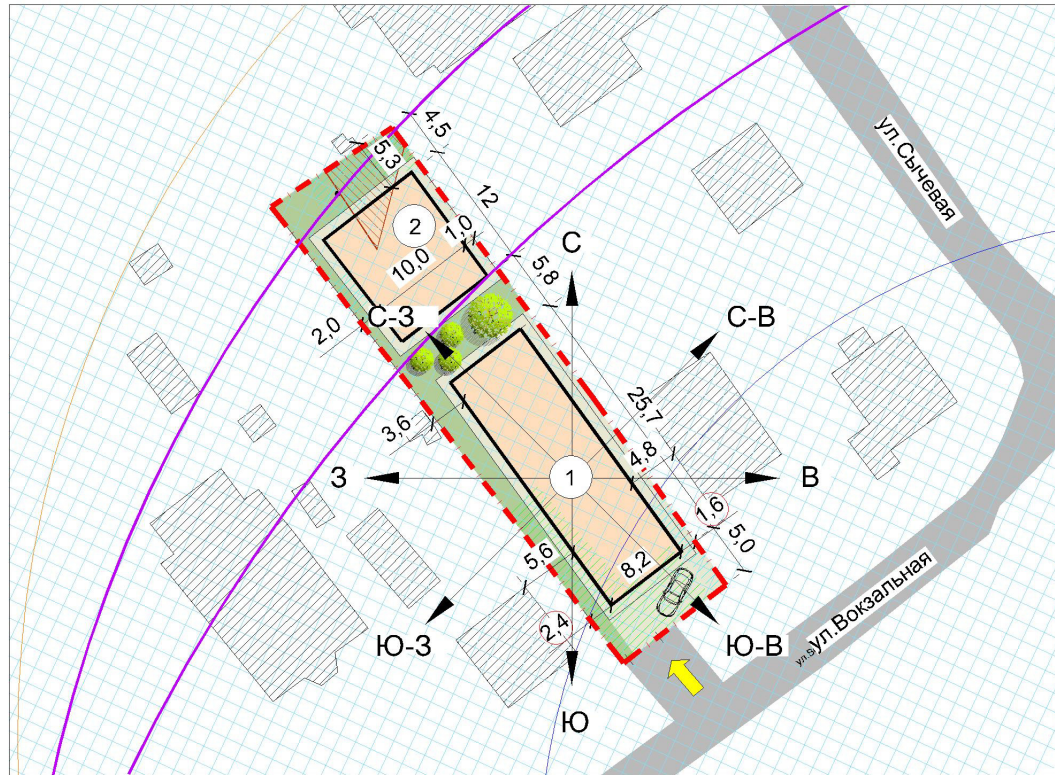
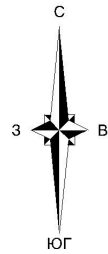
СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский



СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М 1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0411029:42

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	689,0
2	Общая площадь застройки, в том числе: индивидуального жилого дома, не жилого здания хозяйственная постройка	м <sup>2</sup>	330,7 210,7 120,0
3	Строительный объем, в том числе: индивидуального жилого дома не жилого здания хозяйственная постройка	м <sup>3</sup>	1 322 842,8 480,0
4	Общая площадь, в том числе: индивидуального жилого дома, не жилого здания хозяйственная постройка	м <sup>2</sup>	264,5 168,5 96,0
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа индивидуального жилого дома	м	4
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа не жилого здания хозяйственной постройки	м	4
7	Количество этажей, в т.ч. подвальный индивидуальный жилого дома		1 -
8	Количество этажей, в т.ч. подвальный не жилого здания хозяйственной постройки		1 -
9	Максимальный процент застройки земельного участка	%	48,0
10	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	25,0

Условные обозначения

- граница земельного участка
- проектируемый индивидуальный жилой дом
- проектируемое не жилое здание - хозяйственная постройка
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних земельных участках
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- парковочное место
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- плиточное покрытие
- охранная зона сетей газоснабжения
- охранная зона сетей канализации
- охранная зона сетей водоснабжения
- граница зоны ограничений от объектов связи
- зона санитарной охраны границы 2-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4834
- зона санитарной охраны границы 2-го пояса водозаборной скважины №58004/318 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4866
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58004/318 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер, 23:43-6.4813,
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4861,
- 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины ,
- 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин ,
- 2 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины ,
- 2 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин .

Зоны с особыми условиями использования территории

**Аэродром Краснодар (Пашковский)**

Границы приаэродромной территории и в границах 3-й, 4-й, 5-й, 6-й подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

**Военный Аэродром Краснодар (Центральный)**

В общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) До установления приаэродромной территории.

В зоне санитарной охраны границы 2-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4834  
 В зоне санитарной охраны границы 2-го пояса водозаборной скважины №58004/318 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4866.  
 В зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58004/318 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер, 23:43-6.4813.  
 В зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4861.  
 В 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ,  
 В 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин ,  
 Во 2 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ,  
 Во 2 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин .  
 В зоне ограничений от объектов связи .