



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"Проект Сервис"

Регистрационный номер в государственном реестре  
саморегулируемых организаций:

СРО-П-133-01022010

Телефон ООО «Проект Сервис» 8(918) 399-12-14

Заказчик –

**Карелова Н. П.**

**Заключение о соблюдении требований технических регламентов при реализации разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства**

**Объект: Магазин. Адрес: Краснодарский край, Абинский р-н,  
г. Абинск, ул. Красноармейская, 51.  
Кадастровый №23:01:0505024:1521  
код 19.3.99.1**

003-022 ПД -ЗСТТР

Директор

И.Ю. Рожко

ГАП

И.А. Зворыкина



г. Абинск 2022г.



## СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА:

## 1. Пояснительная записка:

- |     |  |
|-----|--|
| 1.1 | Общие положения.....   |
| 1.2 | Существующее положение .....   |
| 1.3 | Перечень характеристик не благоприятных для застройки территории и требующих |
| 1.4 | отклонения от предельных параметров разрешенного строительства .....         |
| 1.5 | Заключение .....   |
| 1.6 | Используемые законодательные и нормативно-методические акты .....            |

## 2. Графическая часть:

- 2.1 Ситуация до принятия решения об отклонении от предельных параметров.....
- 2.2 Ситуация с учетом принятого решения об отклонении от предельных параметров.....

### 3. Приложения:

- 3.1 ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.....
- 3.2 Выписка из ЕГРН выданная Управлением ФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 08.04.2022г. №КУВИ-001/2022-52180882.....
- 3.3 Выписка из ЕГРН выданная Управлением ФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на здание нежилое от 28.08.201г. ....
- 3.4 Топографическая съемка выполненная в 2022г ИП Тарасенко Д.Ю. ....
- 3.5 Письмо «О предоставлении информации» №142 от 08.04.2022г. ....
- 3.6 Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения №19 от 18.04.2022г. выданные ОАО «Водоканал».....
- 3.7 Согласование ДМ фасада таблицы наружной отделки.

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

г. Абинск 2022г.



## 1.1 Общие положения

- климатический район III (подрайон IIIB);
- расчетная зимняя температура - минус  $19^{\circ}\text{C}$ ;
- снеговая нагрузка для II района -  $120\text{кг/м}^2$ ;
- скоростной напор ветра для IV района -  $48\text{ кг/м}^2$ ;
- нормативная глубина промерзания грунта -  $0,8\text{м}$ ;
- сейсмичность района — 8 баллов.

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-СЗ выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными среднеэтажными жилыми домами 5-8 этажей с расширенным набором услуг местного значения.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:*

Минимальные отступы от границ земельных участков -3 м.;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;

Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%;

Процент застройки подземной части не регламентируется.

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

003-022 пд -3СТТР





Ситуационный план

### 1.2. Существующее положение.

Земельный Участок расположен в центральной части города Абинска и ограничен с запада жилой застройкой, с востока индивидуальной жилой застройкой, с юга жилой застройкой и с севера проезжей частью ул. Красноармейской. Для участка характерен умеренно спокойный рельеф с перепадом отметок в северо-западном направлении перепад высот составляет 0,5 м, на момент приобретения участка застройщиком.

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

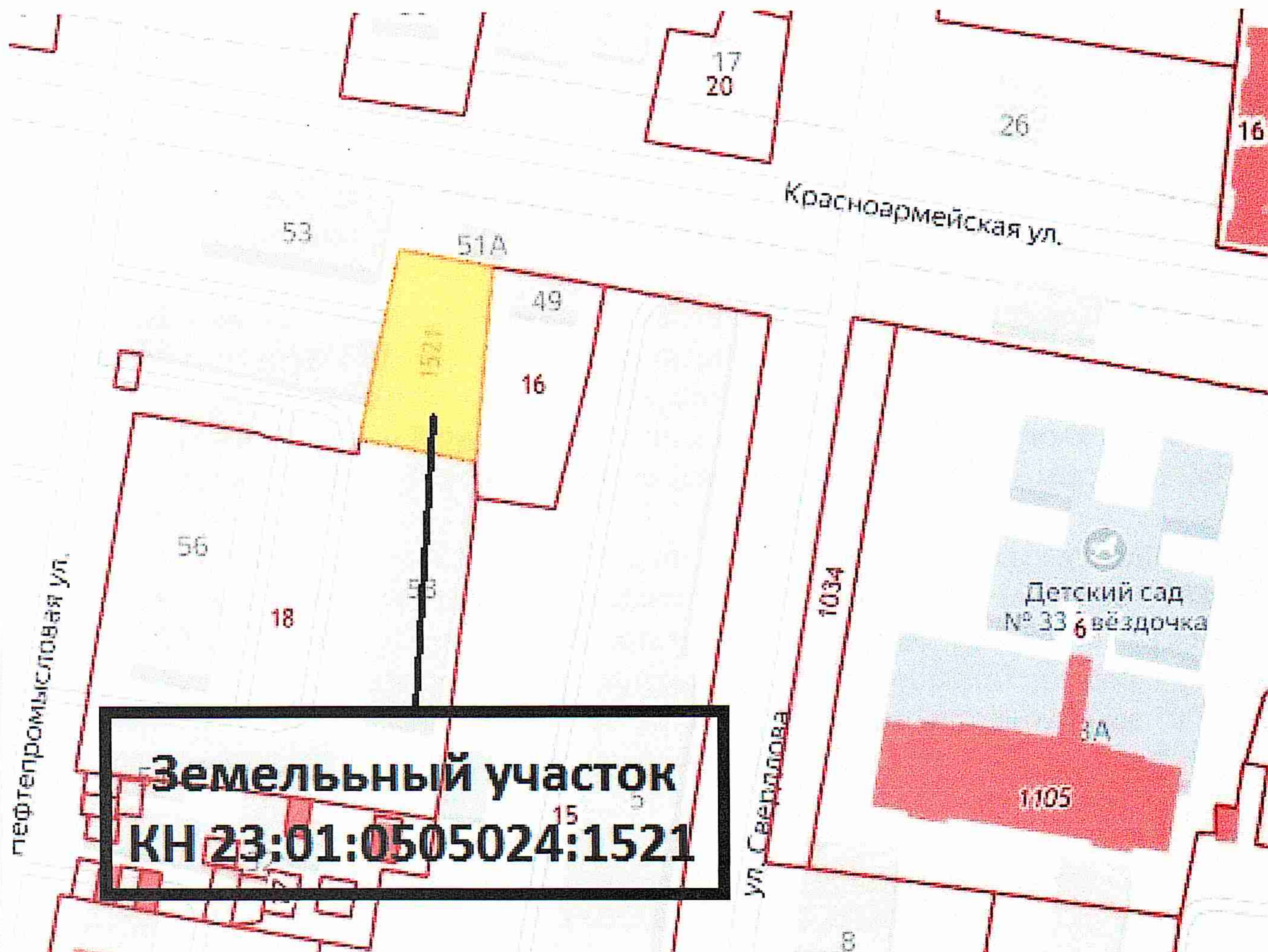
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

003-022 пд -ЗСТТР



- Адрес (местоположение): Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Красноармейская, 51.

- Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:01:0505024:1521 - 0,0622 га.



Расположение участка кадастровый №23:01:0505024:1521 в существующей застройке.

**1.3 Перечень характеристик не благоприятных для застройки территории и требующих отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:**

**1. Конфигурация земельного участка, неблагоприятная для застройки.**

Земельный участок с кадастровым номером 23:01:0505024:1521 имеет неблагоприятные размеры места допустимого для размещения зданий, строений, сооружений за пределами которого запрещено строительство зданий, строений и сооружений (ст.40 п.1 ... размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков ...), это выражено ограниченной площадью земельного участка, в связи с чем невозможно

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

003-022 пд -ЗСТТР



произвести застройку, предусмотренную утвержденной градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами:

1. Обременением для его использования с достаточной эффективностью является условие соблюдения охранной зоны водопровода (ограничивает площадь 36,45 м<sup>2</sup>);
2. Обременением для его использования с достаточной эффективностью является противопожарное расстояние от существующих жилых домов (ограничивает площадь 449,00 м<sup>2</sup>);
3. Обременением для его использования с достаточной эффективностью является условие соблюдения охраны артскважин III пояс (ограничивает площадь 265,88 м<sup>2</sup>);
4. Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка – 12 метров и менее);

Расстояние до красной линии: улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м.

5. Площадь земельного участка с кадастровым номером **23:01:0505024:1521** 622,00м<sup>2</sup>. Площадь ограничений с отступами составляет 558,0кв. м.- что не соответствует разрешенным параметрам ПЗЗ. Таким образом при соблюдении всех ограничений невозможно, при строительстве использовать более 10 % земельного участка, а не 50% как предусмотрено ПЗЗ.

**2. Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.**

Участок с кадастровым номером 23:01:0505024:1521 имеет неблагоприятные для застройки экономические характеристики (ст.40 п.1 ...иные характеристики которых неблагоприятны для застройки...), это выражено:

1. Затраты инвестора-застройщика на приобретение земельного участка;
2. Демонтаж существующего объекта строительства:

Выписка из ЕГРН выданная Управлением ФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 08.04.2022г. №КУВИ-001/2022-52180882.....

Выписка из ЕГРН выданная Управлением ФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на здание нежилое от 28.08.201г

3. Вынос инженерных коммуникаций, создание новой инженерной и транспортной инфраструктуры.

### 3. Неблагоприятные для застройки инженерно-геологические условия

Участок с кадастровым номером 23:01:0505024:1521 имеет неблагоприятные для застройки инженерно-геологические условия (ст.40 п.1 ... инженерно-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Выписка из ЕГРН выданная Управлением ФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 08.04.2022г. №КУВИ-001/2022-52180882..... Выписка из ЕГРН выданная Управлением ФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на здание нежилое от 28.08.201г 3. Вынос инженерных коммуникаций, создание новой инженерной и транспортно-й инфраструктуры.					
			3. <u>Неблагоприятные для застройки инженерно-геологические условия</u>  Участок с кадастровым номером 23:01:0505024:1521 имеет неблагоприятные для застройки инженерно-геологические условия (ст.40 п.1 ... инженерно-					
			003-022 пд -ЗСТТР					
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			



геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки...), это выражено:

Сейсмической интенсивностью территории в баллах шкалы MSK-64, и составляет 8 баллов. Повышенная сейсмичность участка проектирования относится к неблагоприятным инженерно-геологическим характеристикам.

Объемно-пространственное решение проектируемого здания не соответствует предельным параметрам разрешённого строительства в части минимального отступа от границ земельного участка.

В соответствии с п.1 ст. 40 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» 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.

**4. Сравнение показателей застройки Объекта (под магазин) и предельно разрешенных параметров строительства и технических регламентов.**

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров.

Таблица №1

№	Наименование предельно-разрешённого параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1.	Минимальная/максимальная площадь земельных участков	50/5000 м2	135,36 м2	Соответствует
2.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50%	22%	Соответствует
3.	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	С северной стороны 5,0м С южной стороны 3,0м С восточной стороны 5,0м С западной стороны 3,0м	1,2 м  17,00м 3,55м 3,0м	Не соответствует  Соответствует Соответствует Соответствует

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

003-022 пд -3СТТР



4.	Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные.	3эт.	До 3 эт.	Соответствует
5	Противопожарное расстояние от существующего жилого дома	10м-согласно градплану; Согласно СП 13130.2013 Т.1- 8м	Запад: согласно СП 13130.2013 Т.1 -8м, по проекту - 9,00м; Восток : 6,7м согласно СП 13130.2013 п.4.11. 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 СП 2.13130 для	Соответствует "СП 13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" п 4.11.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

003-022 пд -3СТТР



			противопо- жарных стен 1-го типа. У магазина стена выпол- няется 1-го типа (REI 150). обра- щенная к жи- лому дому.	
6	Процент озеленения	30%	32%	Соответствует
7	Количество мест для вре- менной парковки автомо- билей посетителей и со- трудников	Магазины- склады (мелкоопто- вой и роз- ничной тор- говли, ги- пермаркеты) м2 общей площади 30 – 35 4 машино- места	126/35=3,6 4 машиноме- ста	Соответствует "СП 42.13330.2016. Свод пра- вил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬ- СТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗА- СТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕ- НИЙ. Приложение Ж

**На комиссию по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства выносятся следующие параметры:**

1. Отступ от границ земельного участка до здания:  
- с севера - 1,2м - фасад магазина будет расположен в створ существующей застройки улицы (фасад многоквартирного жилого дома).

#### **1.4. Заключение.**

В результате оценки схемы планировочной организации земельного участка и виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства: магазины следует сделать вывод, что архитектурно-планировочное решение по размещению объекта в пределах границ земельного участка кадастровым номером 23:01:0505024:1521, площадью 622 кв.м , местоположение: в Краснодарском крае, Абинский район, г. Абинске, ул. Красноармейская, 51 необходимо принимать с учетом охранных зон существующих расположенных коммуникаций и окружающей застройки - устройство озеленения с минимальным процентом озеленения 30% и площадку для временной парковки автомобилей на 4 машиноместа в соответствии требованиям нормативных документов.

1. Земельный участок с кадастровым номером 23:01:0505024:1521 имеет неблагоприятные размеры места допустимого для размещения зданий, строений, сооружений за пределами которого запрещено строительство зданий, строений и

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

003-022 пд -ЗСТТР



сооружений (ст.40 п.1 ... размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков ...).  
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:01:0505024:1521 622,00м2. Площадь ограничений с отступами составляет 558,0кв. м.- что не соответствует разрешенным параметрам ПЗЗ. Таким образом при соблюдении всех ограничений невозможно, при строительстве использовать более 10 % земельного участка, а не 50% как предусмотрено ПЗЗ.

**Следовательно необходимо привести в соответствие с ПЗЗ (до 50%) общую площадь застройки земельного участка с кадастровым номером 23:01:0505024:1521 (вместо 10,0%). Для этого необходимо осуществить сокращение отступов от границ земельного участка.**

2. Участок с кадастровым номером 23:01:0505024:1521 имеет неблагоприятные для застройки экономические характеристики (ст.40 п.1 ...иные характеристики которых неблагоприятны для застройки...), **необходимо учесть устройство озеленения с минимальным процентом озеленения 30% и площадку для временной парковки автомобилей на 4 машиноместа в соответствии требованиями нормативных документов, а также фасад магазина будет расположен в створ существующей застройки улицы (фасад многоквартирного жилого дома).**

**Для этого необходимо осуществить сокращение отступов от границ земельного участка.**

Установлено, что проектирования объекта капитального строительства, отвечающего требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, установленных для зданий общественного назначения, а также с учетом габаритов земельного участка существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка в точках:

1. Участок в точках 3-2-1, граничит с территорией общего пользования, отступ от общественной территории ул.Красноармейской в точках 3-2-1 составляет 1,2 м.

Границы места допустимого размещения объектов приняты:

Сокращение отступа до указанных показателей позволит эффективно использовать земельный участок, а также фасад магазина будет расположен в створ существующей застройки улицы (фасад многоквартирного жилого дома). Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемый объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности помещений, существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них ОКС.

Права граждан, проживающих на соседних домовладениях, а также права иных субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемым объектом капитального строительства, не будут нарушены.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

003-022 пд -ЗСТТР



- действующих законодательных и нормативно-методических актов,

Все требования технических регламентов и иных нормативных документов при отклонении от предельных параметров разрешённого строительства в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка соблюдаются.

- Правила землепользования и застройки утверждены Решением Совета муниципального образования Абинский район от 26.05.2021 № 102.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	003-022 пд -ЗСТТР		12





- Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 50 кв. м/5000 кв. м.  
Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м.  
Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж).  
Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.  
Минимальный процент озеленения земельного участка 30%.  
Процент застройки подземной части не регламентируется.  
Расстояние до красной линии -5 м.



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество, шт		Площадь, м2		Строительный объем, м3
			Зданий	Квартир	Застройки	Общая	
1	Магазин	1	1	-	135,36	123,6	541,44
2	Подъезд и площадка для временной остановки автотранспорта (5машиномест)			-	453,0		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Стены проектируемого здания

Граница земельного участка к/н 23:01:0505024:1521

Красная линия (отступ от границы земельного участка 5м)

Минимальный отступ от границы земельного участка 3м

Проектируемое здание магазина  
Площадь застройки 135,36м2, процент застройки 22%.

Часть здания, находящаяся за пределами места допустимого размещения зданий и сооружений

Охранная зона водопровода (ограничивает площадь 36,45м2)

Место допустимого размещения объекта капитального строительства

-Тротуарная плитка

-Подъезд и площадка для временной остановки

Расчет мест для временной парковки автомобилей посетителей и сотрудников выполнен согласно СП 42.1333.2016(прил.К) и ГОСТ Р 52766-2007 табл.19.( м2 общей площади 30-35машиномест). На объекте магазина - 123,60м2 общей площади, соответственно принимаем 5машиноместа.

Труба водоотводная существующая

Канавы водоотводные существующие  
Водоотводный лоток

-Газон 174,5м2(32%) Озеленение

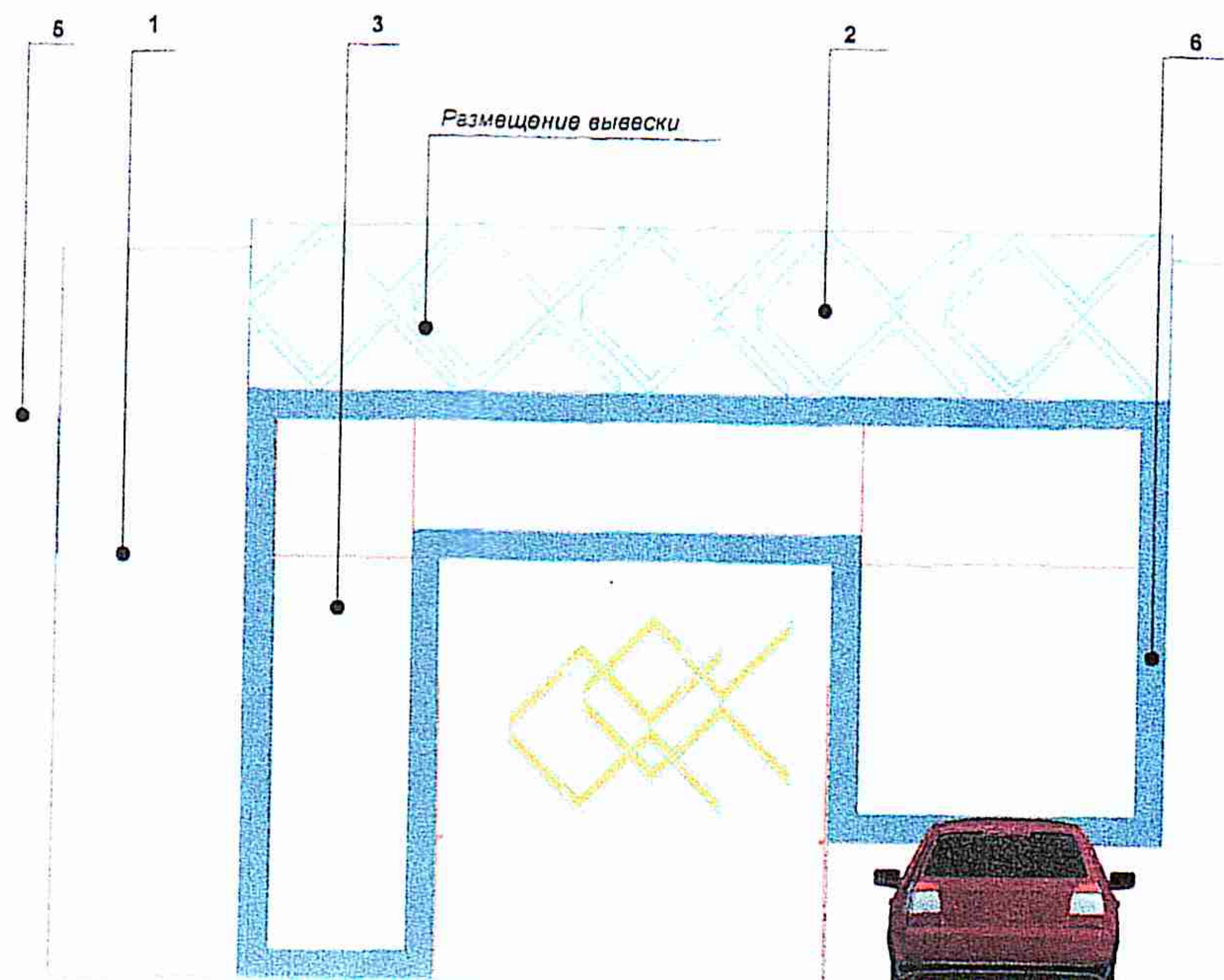
-Отмостка

						003-022пд-ПЗУ		
						Магазин , расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский р-н, г.Абинск, ул.Красноармейская,51		
Изм.	Кол.	Лист	№д	Подпись	Дата	код 19.3.99.1		
						Схема планировочной организации земельного участка.	Стадия	Лист
							П	2
Разраб.	Зворыкина					Ситуация с учетом принятого решения об отклонении от предельных параметров.	2022г.	
						М:500	ООО"Проект Сервис"	





Магазин, расположенный по адре  
г.Абинск, ул.





у: Краснодарский край, Абинский р-н,  
асноармейская, 51

## СОГЛАСОВАНО:

Глава Абинского городского поселения  
А.А.Савельев

Главный архитектор  
Сапрунов А.В.



Таблица наружной отделки

№№пп	Колер	Элемент фасада	Вид отделки	Примечание
1	серый, матовый gal 7037	Наружные стены	Облицовка фасадными сэндвич-панелями заводского изготовления	
2	серый, матовый gal 7037	Наружные стены	Отделка алюминиевыми композитными панелями	
3		Окна	Металлопластиковые стекло-зеркало	
4	белый	Двери	Металлические	
5		Кровля	Металлический кровельный профнастил	
6	голубой металл. глянцевый gal 0705	Фасадный декор	Отделка алюминиевыми композитными панелями	

