

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ИП Яблонский Евгений Витальевич

Ассоциация по защите прав и законных интересов лиц, осуществляющих
подготовку проектной документации, саморегулируемая организация
«ЦЕНТРЕГИОНПРОЕКТ» На основании решения Совета от 16.07.2018 г.
(протокол № 1514/28-ЦРП/КА) Реестровый номер 1169

Заказчик: Хомякова Ю. В.

« 07 » ноября 2025 г.

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства
объекта капитального строительства по адресу:
Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский м.р-н,
Петровское с/п, ст-ца Петровская, ул. Пимоненко, зд. 31,
с кадастровым номером 23:27:0704022:302

11-2025-О

ГИП



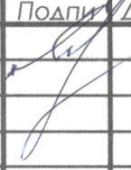
Яблонский Е. В.

г. Славянск-на-Кубани

2025

СОСТАВ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечания
1	2	3
	Титульный лист	
	Состав проекта	
	Состав тома	
1.	Техническое задание.	
1.2.	Цель работы	
1.3.	Этапы работы.	
1.3.1	Подготовительный	
1.3.2	Разработка заключения о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
1.4	Законодательные и нормативно-методические акты, использованные при разработке заключения	
1.5	Результат работ	
2	Пояснительная записка.	
2.1	Технико-экономические показатели земельного участка	
2.2	Функциональное назначение предполагаемого объекта капитального строительства	
2.3	Описание характеристик земельного участка препятствующих эффективному использованию без отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства	
2.4	Градостроительные и природные условия	
2.5	Характеристика участка	
2.6	Организация рельефа	

				11-2025-О			
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дат			
ГИП		Яблонский Е.В.					
Магазин					Стадия	Лист	Листов
						1	19
					ИП Яблонский Е.В.		

1. Техническое задание.

1.1. Общие положения

Исполнитель: ИП «Яблонский Е.В.»

(Свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации П-025-234901686002-0706 от 16.07.2018г.

Конечный результат: заключение о возможности размещения проектируемого здания с отклонением от предельных параметров объектов капитального строительства по адресу: РФ, Краснодарский край, Славянский м.р-н, Петровское с/п, ст-ца Петровская, ул. Пимоненко, зд. 31, с кадастровым номером 23:27:0704022:302, определенное на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, и градостроительной документации (схемы территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирурующие службы и ведомства.

1.2. Цель работы

Целью работы является определение возможности использования земельного участка о возможности размещения проектируемого здания с отклонением от предельных параметров объектов капитального строительства по адресу: РФ, Краснодарский край, Славянский м.р-н, Петровское с/п, ст-ца Петровская, ул. Пимоненко, зд. 31, с кадастровым номером 23:27:0704022:302, определенного на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, и градостроительной документации (схемы территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

Размещение проектируемого здания с отклонением от предельных параметров озеленения участка строительства.

1.3. Этапы работы

1.3.1 Подготовительный

В процессе работ осуществляется сбор, анализ и систематизация следующих документов и материалов;

Материалы и исходные данные в отношении земельного участка и планируемых к строительству объектов капитального строительства:

- правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок;
- сведения с ГИСОГД III, IV, V, VI разделы.

В случаях, предусмотренных законодательством (правилами землепользования и застройки, санитарных, противопожарных норм и прочее), необходимо предоставить нотариально заверенные согласия смежных землепользователей о размещении планируемого объекта (указать параметры и размеры объекта капитального строительства).

Сбор исходных данных в отношении объекта исполнителем:

- общедоступные сведения Росреестра;
- нормативные правовые акты и технические регламенты, определяющие методику технического обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.3.2 Разработка заключения о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Исполнитель:

Изучает и обобщает материалы, предоставленные заказчиком, а также определяет возможность использования в строительстве с запрашиваемым отклонением от предельных параметров объектов капитального строительства на рассматриваемом земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки соответствующей территории);

- составляет пояснительную записку заключения о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке по адресу: РФ, Краснодарский край, Славянский м.р-н, Петровское с/п, ст-ца Петровская, ул. Пимоненко, зд. 31, с кадастровым номером 23:27:0704022:302;

Изм.	Лист	№ докум.	Подпи	Дат

11-2025 -О

Лист

3

- передает заключение о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке по адресу: РФ, Краснодарский край, Славянский м.р-н, Петровское с/п, ст-ца Петровская, ул. Пимоненко, зд. 31, с кадастровым номером 23:27:0704022:302;

заказчику, вносит необходимые изменения и дополнения результатов рассмотрения.

1.4 Законодательные и нормативно-методические акты, использованные при разработке заключения.

1. Гражданский кодекс РФ (ч.1-ч.4);
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Земельный кодекс Российской Федерации;
4. Правила землепользования и застройки по Петровскому с.п.

1.5 Результат работ.

По результатам работ «Заказчику» предоставляется заключение о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке по адресу: РФ, Краснодарский край, Славянский м.р-н, Петровское с/п, ст-ца Петровская, ул. Пимоненко, зд. 31, с кадастровым номером 23:27:0704022:302, определенное на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, и градостроительной документации (схемы территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

2. Пояснительная записка.

2.1 Техничко-экономические показатели земельного участка:

Площадь земельного участка –	1489 кв.м.
Площадь застройки планируемого ОКС –	377,80 кв.м.
Строительный объем планируемого ОКС –	1152,70 м ³
Процент застройки земельного участка –	25,3%
Этажность планируемого ОКС –	1
Подземных этажей –	0
Высота планируемого ОКС –	5,52 м
Процент озеленения -	1,6%
Назначение проектируемого объекта -	магазин

2.2 Функциональное назначение предполагаемого объекта капитального строительства.

Рассматриваемый земельный участок по адресу: РФ, Краснодарский край, Славянский м.р-н, Петровское с/п, ст-ца Петровская, ул. Пимоненко, зд. 31, с кадастровым номером 23:27:0704022:302, планируется использовать с условно-разрешенным видом использования – магазин.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-1Б» – Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

2.3 Описание характеристик земельного участка препятствующих эффективному использованию без отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства

К неблагоприятным характеристикам относятся наличие уплотненного камнем и щебнем участка, отводимого под озеленение на большую глубину. Для устройства озеленения необходимо произвести выемку грунта на глубину до 1 метра и замена его на плодородный грунт.

С фасадной стороны предусмотрена посадка туи в количестве 4 шт. Высота туи 1,6 м, горизонтальная форма диаметром 60 см.

Площадь озеленения 1 туи – 6м². Общая площадь озеленения 24м²(1,6%).

Согласно ПЗЗ Петровского с.п. площадь озеленения участка включаются крупномерные лиственные насаждения. Для посадочного материала деревьев высота не менее 2-х метров, обхват ствола – 10 см – 20 кв. м озелененных территорий на одно дерево. В качестве компенсационных мероприятий предусматривается посадка 23 деревьев по согласованию с администрацией Петровского с.п.

Параметрами отклонения для проектируемого объекта капитального строительства являются:

Процент озеленения – 1,6%.

Земля забита строительным мусором и уплотнена камнем и щебнем.

Предлагается участок отводимый под озеленение отсыпать и спланировать щебнем.

2.4 Характеристика участка.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка № 23-4-52-2-09-2021-0042, от 14.07.2021 года, земельный участок под строительство здания будет расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,

Славянский м.р-н, Петровское с/п, ст-ца Петровская, ул. Пимоненко, зд. 31, в кадастровом квартале 23:27:0704022.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-1Б» - Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы. Вид разрешенного использования земельного участка: магазин.

Водные объекты и зеленые насаждения отсутствуют, сведения по памятникам архитектуры отсутствуют.

Категория земель - земли населённых пунктов. Вид разрешённого использования земельного участка: магазины.

2.5 Организация рельефа.

Организация рельефа учтена с учетом своевременного стока поверхностных вод с территории участка, минимального объема земляных работ.

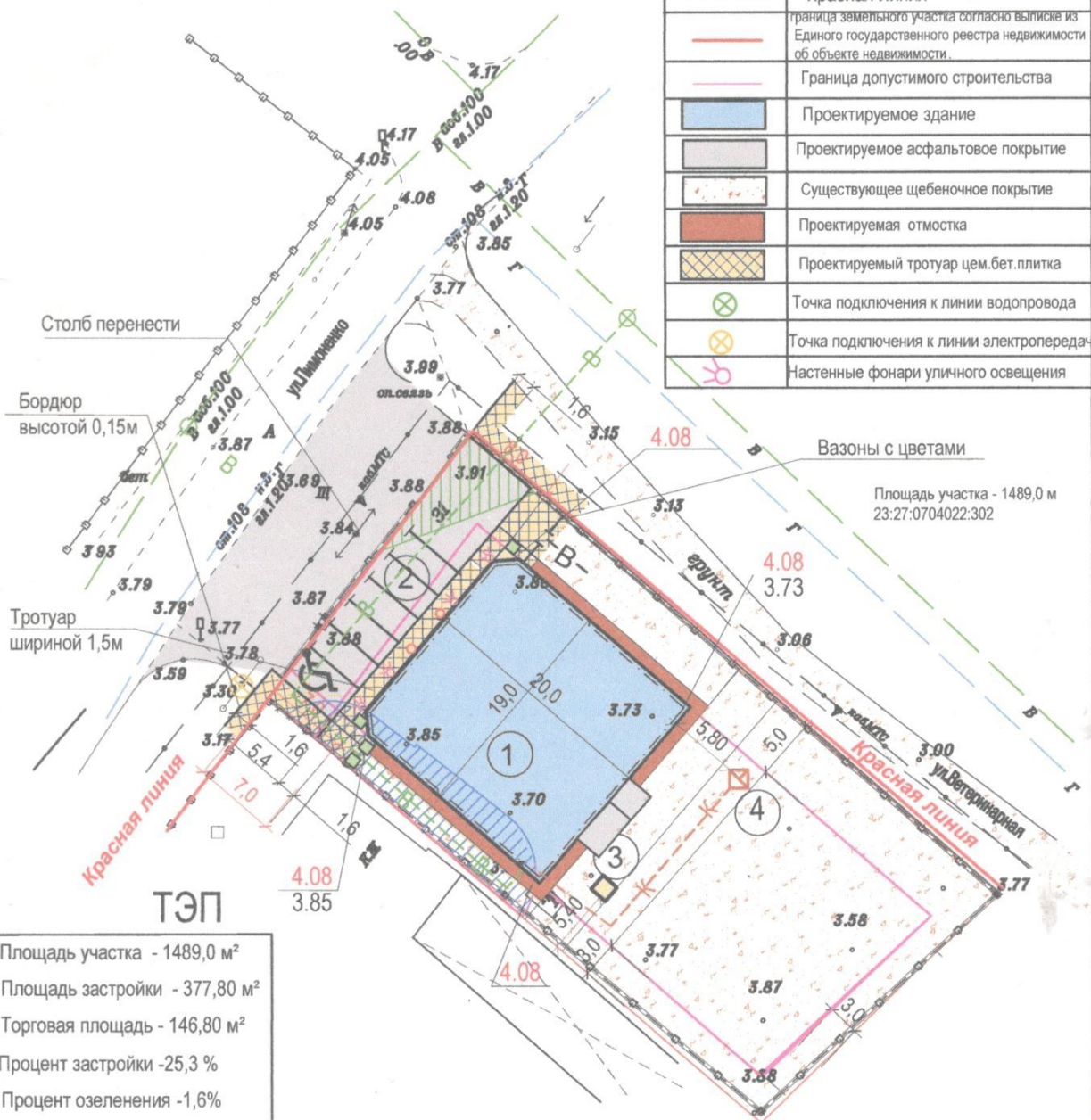
Вертикальная планировка решена таким образом, чтобы предотвратить попадания поверхностных стоков на соседние участки. Незагрязненные поверхностные стоки со стороны главного фасада магазина свести на улицу, на земли общего пользования.

Проектируемый объект капитального строительства на земельном участке с КН 23:27:0704022:302 не является опасным промышленным, технически сложным зданием, поэтому не представляет собой угрозу для жизни и здоровья граждан, не несет негативного воздействия на окружающую среду.

Схема планировочной организации земельного участка.
Кадастровый номер 23:27:0704022:302.

Условные обозначения

	Красная линия
	Граница земельного участка согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
	Граница допустимого строительства
	Проектируемое здание
	Проектируемое асфальтовое покрытие
	Существующее щебеночное покрытие
	Проектируемая отмостка
	Проектируемый тротуар цем.бет.плитка
	Точка подключения к линии водопровода
	Точка подключения к линии электропередач
	Настенные фонари уличного освещения



Площадь участка - 1489,0 м²
Площадь застройки - 377,80 м²
Торговая площадь - 146,80 м²
Процент застройки - 25,3 %
Процент озеленения - 1,6%
Количество парковочных мест-9

ЭКСПЛИКАЦИЯ
1 Магазин одноэтаж. - проектир.
2 Парковка на 9 авто - проектир.
3 Мусороконтейнер - проектир.
4 Гидронепр.выгреб -проектир.

1. Настоящий чертеж разработан на основании топосъемки, выполненной ГБУ КК "Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ";
2. Красные отметки, выставленные по углам здания, относятся к наружному краю отмостки, по автопроездам -к верху покрытия.
3. За относительную отметку $\pm 0,000$ здания принят уровень пола здания, что соответствует абсолютной отметке 4,20.
4. Благоустройство будет выполнено по существующему рельефу с подсыпкой участка.
Ливневые воды с кровли и парковки организовано отводятся в колодцы -приемники и дальше по трубам $\varnothing 150$ мм в колодцы-накопители $V=4$ м³.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					2025
ГИП		Яблонский			

11-2025-ПЗУ		
Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский м.р-н, Петровское с/п, ст-ца Петровская, ул. Пимоненко, зд. 31		
Магазин	Стадия	Лист
	П	4
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500.	ИП Яблонский Е. В. г. Славянск-на-Кубани	