

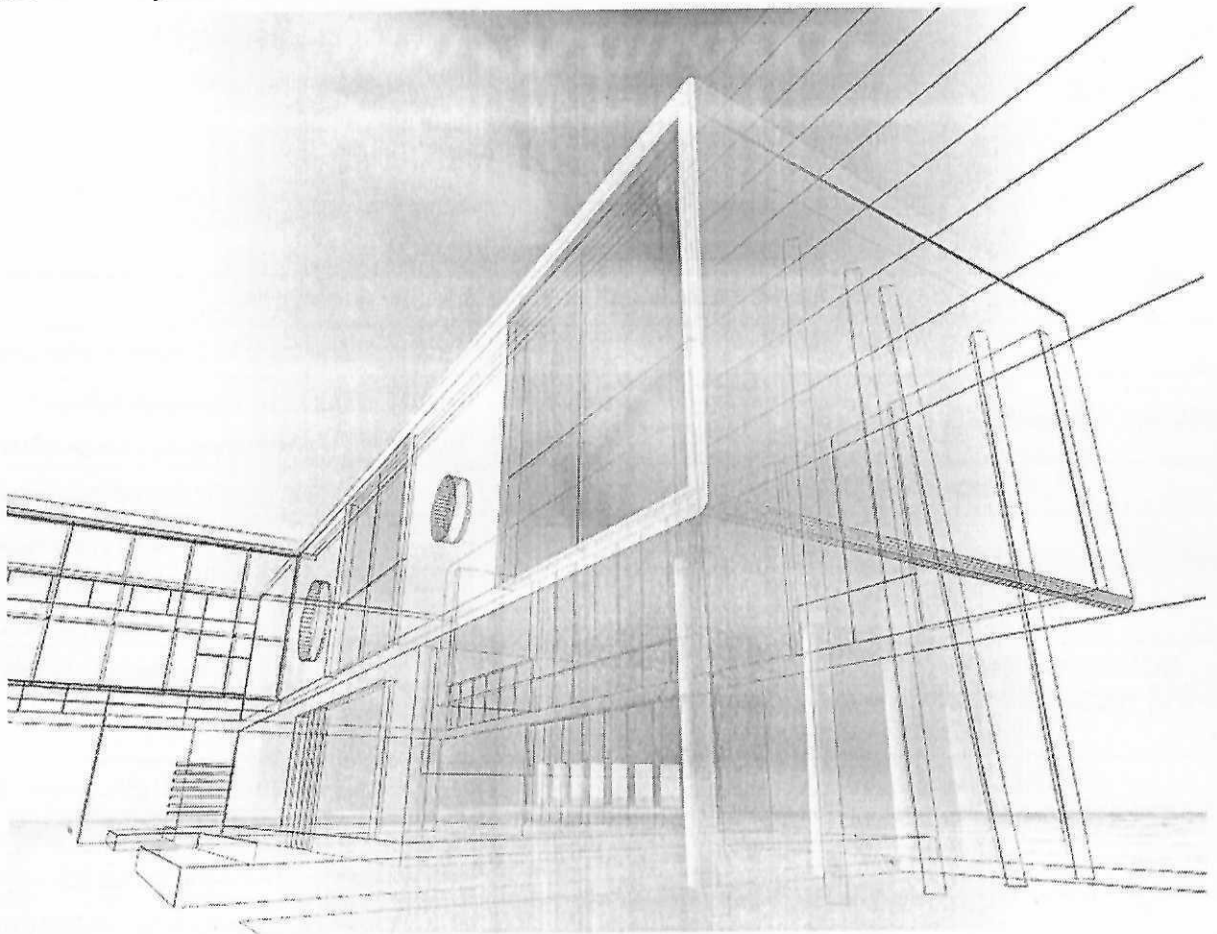
Краснодарский край

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства

№ П-219-002303021733-0150

ООО «АРХПРОЕКТ»

Заказчик – Сулейманиян А.К.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым видом использования, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства и определения соответствия строительным нормам и правилам, а так же техническим регламентам планируемого объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:39:1006001:580, расположенном по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, п.Южный, ул.Ореховая, 2Б

г. Белореченск
2026 год

2303021733-20260114-1056

(регистрационный номер выписки)

14.01.2026

(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 "Архпроект"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1042301301327

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2303021733
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Архпроект"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "Архпроект"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	352630, Россия, Краснодарский край, Белореченск, Ленина, 107, кв.108
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация Саморегулируемая Организация Проектировщиков «Развитие проектной отрасли» (СРО-П-219-17032021)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-219-002303021733-0150
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	05.04.2023
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, 05.04.2023	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	Протокол заседания Дисциплинарной комиссии №110/Д-24 от 11.09.2024, 11.09.2024

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

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

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

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026

А.О. Кожуховский



Краснодарский край

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние
на безопасность объектов капитального строительства

№ П-175-2303021733-02

ООО «АРХПРОЕКТ»

Заказчик проекта – Сулейманиян А.К.

Заказ № 44

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О возможности использования земельного участка в соответствии с
запрашиваемым видом использования, с отклонением от предельных
параметров разрешенного строительства и определения соответствия
строительным нормам и правилам, а так же техническим регламентам
планируемого объекта капитального строительства на земельном
участке с кадастровым номером 23:39:1006001:580, расположенном по
адресу: Краснодарский край, Белореченский район, п.Южный,
ул.Ореховая, 2Б**

Стадия: Техническое заключение

КС-39-2026-44-ТЗ

Директор

Заказчик



Осипова Е.Е.

Сулейманиян А.К.

г. Белореченск
2026 год

ВВЕДЕНИЕ

Заключение в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Белореченский район, Юженское с/п, п.Южный, ул.Ореховая, 2Б, подготовлено на основании обращения Сулейманяна А.К.

Настоящее заключение составлено специалистом ООО «Архпроект» для обоснования предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке площадью 520 кв.м., кадастровый номер 23:39:1006001:580 расположенный по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Юженское с/п, п.Южный, ул.Ореховая, 2Б.

Место производства и обследования объекта:

Белореченский район, Юженское с/п, п.Южный, ул.Ореховая, 2Б

Обработка результатов обследования и составление заключения:

г. Белореченск, ул. Ленина, № 107, кв.№ 108– ООО «Архпроект»

Допуск к проведению работ:

Выписка из реестра членов СРО АС «Развитие проектной отрасли» СРО-П-219-17032021 от 16.12.2024г.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-219-002303021733-0150 от 05.04.2023г.

Специалист: Осипов Евгений Александрович, должность: специалист-эксперт ООО «Архпроект».

Образование:

Квалификация - бакалавр, по специальности «Архитектура», диплом № ПП-1 № 852054 от 30.05.2012г.

Технический осмотр и обследование был произведен 24.07.2026г. Осиповым Е.А. по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Юженское с/п, п.Южный, ул.Ореховая, 2Б. Визуальное обследование выполнялось в дневное время при естественном освещении.

1. Пояснительная записка

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке площадью 520 кв.м., кадастровый номер 23:39:1006001:580, расположенный по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Юженское с/п, п.Южный, ул.Ореховая, 2Б, подготовлено на основании:

- договора на выполнение работ;
- топографической съемки выполненной ИП Мордашевой Е.В., в мае 2026г.;
- схемы планировочной организации, выполненной ООО "Архпроект".

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025) ГрК РФ.

Статья 40. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. 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.

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 настоящего Кодекса, с учетом положений статьи 39 настоящего Кодекса, за исключением случая, указанного в части 1.1 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным в границах зон с особыми условиями использования территорий.

2. Основные характеристики земельных участков

1. Объект: земельный участок с кадастровым номером: 23:39:1006001:580.

Адрес земельного участка: Краснодарский край, Белореченский район, Юженское с/п, п.Южный, ул.Ореховая, 2Б.

Категория земель: Земли населённых пунктов.

Разрешенное использование: Индивидуальное жилищное строительство.

Площадь: 520 кв.м.

Форма собственности: Частная собственность.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории Юженского сельского поселения в северо-западной части кадастрового квартала 23:39:1006001, ограниченном с северо-западной стороны улицей Ореховая.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Согласно правил землепользования и застройки Юженского сельского поселения Белореченского района, утвержденных решением Совета муниципального образования Белореченский район от 24.10.2024 года № 115 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Белореченский район от 27.05.2016 года № 303 «Об утверждении правил землепользования и застройки Юженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края», рассматриваемая территория расположена в зоне "Ж-1Б". Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б выделена для обеспечения правовых, социальных культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развигитого личного подсобного хозяйства, а также минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Исходя из намерений собственника земельного участка, предполагается строительство индивидуального жилого дома. Данный вид разрешенного использования земельного участка, в соответствии с Правилами землепользования и застройки Юженского сельского поселения Белореченского района, в зоне Ж-1Б определен как основной вид использования земельного участка:

Основные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства.

-2.1 Индивидуальное жилищное строительство.

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

-2.1 Индивидуальное жилищное строительство.

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /3500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 12 м;
- минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 3,5 м;
- максимальное количество надземных этажей объектов капитального строительства– 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:

- жилых зданий - 3 м;
- хозяйственных построек- 1 м;
- построек для содержания скота и птицы – 2 м;
- при реконструкции существующего здания – не менее 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:

- для одноэтажного – 1 м.;
- для двухэтажного – 1,5 м.;
- для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.

Примечание:

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее)
- для общественных зданий 1 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;
- 2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- 5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц, с учетом сложившейся линии застройки.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные

противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники в размере 15 x 15 метров.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.

При строительстве, реконструкции многоквартирных жилых домов учитывать их обеспеченность объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Указанная информация должна отражаться в градостроительном плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка...».

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров. Допускается размещение парковочных мест на прилегающей территории городских улиц, ширина которых от границы земельного участка, подлежащего застройки, и до края проезжей части не менее 10 м.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Изменение рельефа земельного участка допускается по согласованию с органами местного самоуправления, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

При благоустройстве дворовой территории, выполненной в твердом покрытии (бетон, асфальт, плитка и т.п.), следует осуществлять мероприятия по водоотведению, исключаящие подтопление смежных земельных участков.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006 Ю ВСН-62-91*, РДС 35-201-99.

Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участках, зданий, строений и сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 42 настоящих Правил.

Установка некапитального строения на территории земельного участка, принадлежащего лицу, осуществляющего его размещение, должно соответствовать градостроительному регламенту и п.1 ст. 48 ГрК РФ.

Возможность размещения вышек сотовой связи рассматривается на публичных слушаниях.

Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не устанавливаются в случаях образования земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства, огородничества путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, если площадь образуемого земельного участка меньше минимальной площади земельных участков, установленной градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

Действия градостроительного регламента в части установления минимальной площади земельных участков для мало-, средне-, многоэтажной жилой застройки не распространяется на случаи формирования земельных участков под существующим объектом капитального строительства (многоквартирный дом).

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2,0 метров;
- при разном уровне земель с обеих сторон ограждения высота данного ограждения рассчитывается со стороны наименьшего по уровню земельного участка;
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

2.1 Ограничения использования земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 23:39:1006001:580, частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории: охранный зона линии электропередач.

3. Обоснование возможности предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

На земельном участке с кадастровым номером 23:39:1006001:580 по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Юженское с/п, п.Южный, ул.Ореховая, 2Б, предполагается строительство: **Индивидуального жилого дома.**

3.1 Техничко - экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	Кв.м.	520,0
2	Площадь застройки	Кв.м.	88,0
3.	Процент застройки	%	16,9
4.	Площадь благоустройства	%	15,2

На прилегающей территории предусмотрены объекты благоустройства:

- Озеленение, фонари наружного освещения;
- Подъезды и проезды для автомобилей в твердом исполнении.

Земельный участок с к.н. 23:39:1006001:580, в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Юженского сельского поселения Белореченского района расположен в границах населенного пункта (земельный участок находится на землях населенных пунктов).

Границы и размеры земельного участка определены в результате кадастровых работ в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, с учетом красных линий, границ смежных земельных участков, земельные участки зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости с уточненными координатами.

Земельный участок имеет выход на земли общего пользования.

Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта.

Участок имеет возможность подключения к сетям инженерного обеспечения. (Необходимо получение технических условий на присоединение проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Противопожарные разрывы между общественными и жилыми зданиями обеспечиваются на стадии проектирования требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Объект проектирования по функциональному назначению предназначен для постоянного проживания людей.

Часть земельного участка попадает в охранную зону объектов электросетевого хозяйства (линии электропередач), в связи с чем ограничивает собственника в полноценном (полноразмерном) использовании земельного участка в соответствии с основным видом его разрешенного использования. Охранная зона суще-

ственно сокращает возможность размещения объекта по установленным предельным параметрам использования земельного участка.

В связи с этим, данным проектом предлагаются меры (практическое определение размещения) по отклонению от предельных параметров застройки индивидуального жилого дома. Решения по размещению жилого дома на земельном участке, с отклонением от предельных параметров застройки отражены в графической части данного заключения (схема планировочной организации земельного участка).

Эффективная экономическая оценка проектирования здания включает в себя технико-экономическое обоснование проекта (ТЭО). Это один из важных этапов предпроектного анализа, который позволяет определить рентабельность проекта, целесообразность инвестиций и использования определённых проектных решений. В данном случае речь идет о применении эффективных приемов проектирования здания с учетом наиболее разумных и правильных пропорциях здания жилого дома.

В строительных нормах предусмотрен **коэффициент компактности** — отношение общей площади поверхности наружных ограждающих конструкций к объёму, заключённому внутри них. Целесообразно принимать объёмно-планировочные решения с минимальным значением этого коэффициента, чтобы снизить эксплуатационные энергозатраты.

ВЫВОДЫ

Исходя из вышеизложенного, учитывая схему планировочной организации земельного участка на топографической основе, земельному участку с кадастровым номером 23:39:1006001:580, расположенному по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Юженское сельское поселение, п.Южный, ул.Ореховая, 2Б, возможно предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, в соответствии с графической частью данного заключения (прилагается).

Директор ООО «Архпроект»



Е.Е.Осипова

Е.А.Осипов
8/918/0132037

4. ПРИЛОЖЕНИЯ

4.1 Схема расположения земельного участка на публичной кадастровой карте территории Юженского сельского поселения (в пределах квартала).

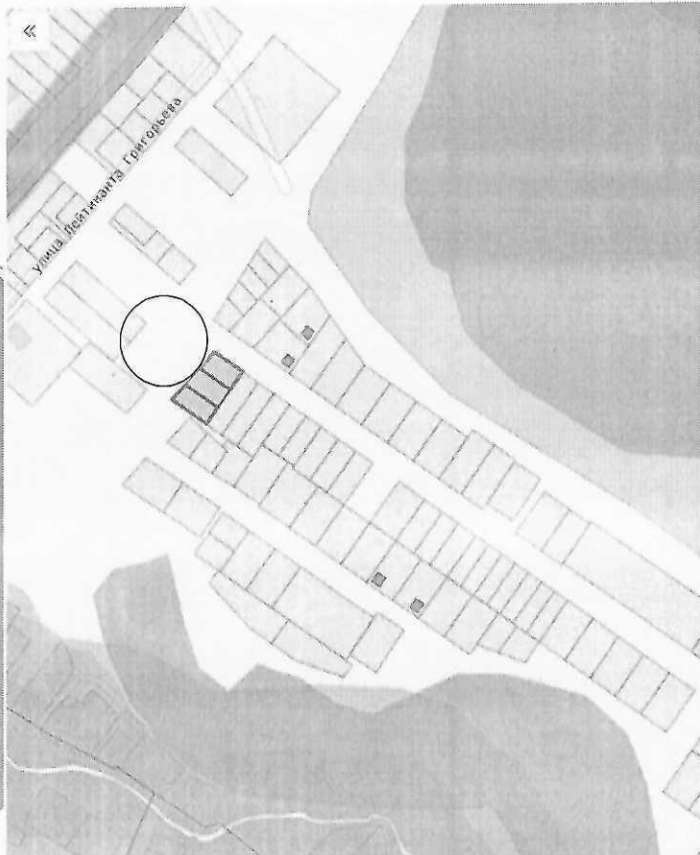
Геоинформационный портал

Назад к выделенным объектам

Земельный участок: 23:39:1006001:580

☆

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		20.11.2025		
Кадастровый номер		23:39:1006001:580		
Кадастровый квартал		23:39:1006001		
Адрес		Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Белореченский, с.п. Юженское, п Южный, ул Ореховая, з/у 25 Следовать		
Площадь уточненная		520 кв. м		
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		для индивидуального жилищного строительства		



4.2 Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования Юженского сельского поселения.

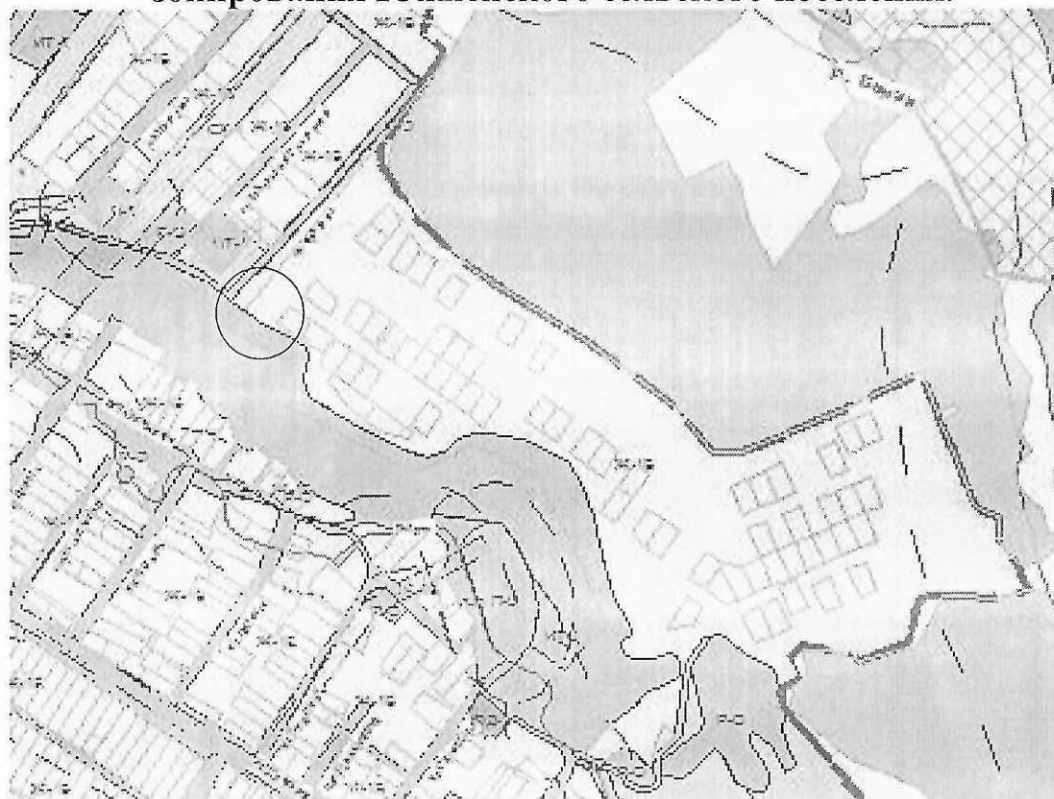
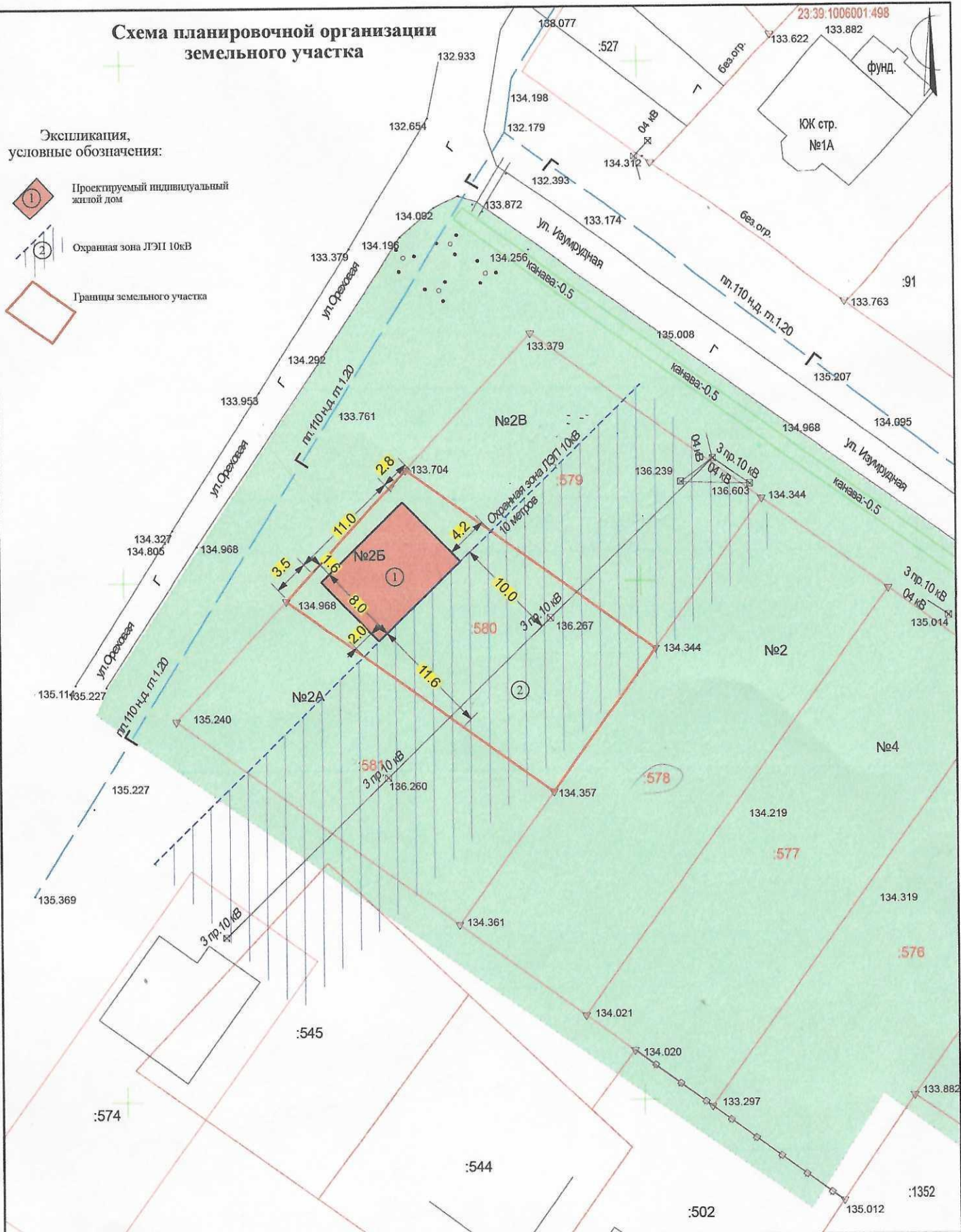


Схема планировочной организации земельного участка

Экспликация, условные обозначения:

- Проектируемый индивидуальный жилой дом
- Охранная зона ЛЭП 10кВ
- Границы земельного участка



КС-2026-044-ПЗУ

Заказчик: Сулейманиян А.К.
п.Южный, ул.Ореховая 2Б.

Кадастровый номер 23:39:1006001:580

Подпись

Система высот Балтийская

Система координат МСК-23

Топографическая съемка выполнена 28.05.2026г

Стадия

Лист

Масштаб

ГАП

Осипов

ПЗУ

1

1:500

Исполн.

Хлыстова

Лист 1

Листов 1

Схема планировочной организации земельного участка

ООО "Архпроект"