



**КРАЕВОЕ  
БТИ**

Ленина ул., д. 85, г. Белореченск,  
Краснодарский край, 352630  
тел./факс: (86155) 2-66-32  
ИНН 2308248329, ОГРН 1172375070735  
e-mail: [belorechensk@kubbti.ru](mailto:belorechensk@kubbti.ru)

Заказчик: Нодченко К.М.

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Площадью 1664 кв.м, кадастровый номер 23:39:1002006:575, расположенного  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район,  
Юженское с/п, п.Новый, ул.Калинина, 31

**№39/23-836**

г.Белореченск  
2023г.



Ленина ул., д. 85, г. Белореченск,  
Краснодарский край, 352630  
тел./факс: (86155) 2-66-32  
ИНН 2308248329, ОГРН 1172375070735  
e-mail: [belorechensk@kubbti.ru](mailto:belorechensk@kubbti.ru)

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Площадью 1664 кв.м, кадастровый номер 23:39:1002006:575, расположенного  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район,  
Южненское с/п, п.Новый, ул.Калинина, 31

Начальник отдела  
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация—  
Краевое БТИ» по Белореченскому району

  
А.Л. Джанаев



г.Белореченск  
2023г.

## ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Настоящее обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка составлено специалистом экспертом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» отдел по Белореченскому району для обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 1664 кв.м, кадастровый номер 23:39:1002006:575, расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Южненское с/п, п.Новый, ул.Калинина, 31.

Место производства технического заключения:

Краснодарский край, г.Белореченск, ул. Ленина, 85 - ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» отдел по Белореченскому району — обработка результатов обследования и составление заключения.

Допуск к проведению работ:

Выписка из реестра членов СРО АС «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» СРО-П-033-30092009 от 15.03.2010г.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0369.07-2010-2308058712-П-033 от 23.06.2016г. Допуск к работам по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений.

Специалист:

Ткачева Елена Николаевна: должность специалист, эксперт ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» отдел по Белореченскому району.

Образование:

Квалификация- бакалавр, по специальности «Строительство», диплом № 106105 0376710 от 29.12.2016г.

Квалификация – магистр, по специальности «Землеустройство и кадастры», диплом № 106404 0040026 от 25.07.2019г.



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 1. Общие данные

Обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 1664 кв.м, кадастровый номер 23:39:1002006:575, расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Юженское с/п, п.Новый, ул.Калинина, 31, разработано на основании:

- заявление заказчика, Нодченко К.М.;
- топографической съемки, выполненной ИП Астахов Александр Васильевич 14.03.2023г.;
- схемы планировочной организации земельного участка, выполненной ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» отдел по Белореченскому району.

На основании ст.40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. От 28.04.2023)

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.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 02.08.2019 N 283-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2015 N 459-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2019 N 472-ФЗ)

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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.

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2017 [N 455-ФЗ](#), от 02.08.2019 [N 283-ФЗ](#))

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.

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2017 N 455-ФЗ, от 29.12.2020 N 468-ФЗ)

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.  
(часть 6.1 введена Федеральным [законом](#) от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

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 на приаэродромной территории.

(часть 8 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2017 N 135-ФЗ)



## 2. Характеристика земельного участка

**Объект:** Земельный участок с кадастровым номером: 23:39:1002006:575

**Адрес земельного участка:** Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Юженское с/п, п.Новый, ул.Калинина, 31

**Категория земель:** Земли населенных пунктов

**Разрешенное использование:** Для индивидуального жилищного строительства

**Площадь:** 1664 кв. м

**Форма собственности:** Частная собственность

**Субъекты права:** Нодченко Константин Михайлович, собственность 23:39:1002006:575-23/242/2023-1 от 22.02.2023г.

Анализ действующей документации территориального планирования поселения показал, что ЗУ с КН:23:39:1002006:575, согласно правил землепользования и застройки территории Юженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края от 27.05.2016 года № 303 (в редакции решения Совета муниципального образования Белореченский район от 25.09.2017 года № 449, от 24.12.2020г. №237, от 23.09.2021 года №302) расположен в зоне «Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы». *карта от 27.10.2*

Основной вид и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства — **2.1 Для индивидуального жилищного строительства.**

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 (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:*

- 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.

✓ 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.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается в случае если объекты капитального строительства не обеспечены



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.

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 4м.

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 при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

✓ 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 В СН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участков, 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.

Требования к ограждению земельных участков:

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц
- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2,0 метров;
- 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.



### 3. Информация об ограничениях использования земельного участка частично или полностью расположенного в границах с особыми условиями

В отношении рассматриваемого ЗУ с КН 23:39:1002006:575 в государственном кадастре недвижимости имеются сведения об установленных границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ).

Таблица 1

Параметры ЗОУИТ	Ограничения, установленные в соответствии с действующим законодательством
<p><b>Реестровый номер:</b> 23:39-6.137</p> <p><b>Вид:</b> Охранная зона инженерных коммуникаций</p> <p>Зона охраны искусственных объектов</p> <p><b>Наименование:</b> Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ-10 кВ Пш-7 от ПС-35/10 кВ "Тпехская", с входящими ВЛ и ТП</p>	<p>В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:</p> <p>а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;</p> <p>б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;</p> <p>в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;</p> <p>г) размещать свалки;</p> <p>д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).</p>



#### 4. Техничко-экономические показатели планируемого строительства

На земельном участке с кадастровым номером: 23:39:1002006:575, расположен по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Юженское с/п, п.Новый, ул.Калинина, 31, предполагается строительство - Индивидуального жилого дома.

#### Экспликация зданий и сооружений

Таблица 2

Номер на плане	Наименование	Площадь застройки кв.м	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	192,0	Проектируемое

#### Техничко-экономические показатели

Таблица 3

№ п.п.	Наименование	Ед. изи	Количество
1	Кадастровый номер земельного участка		23:39:1002006:575
2	Адрес или описание местоположения земельного участка		Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Юженское с/п, п.Новый, ул.Калинина, 31
3	Площадь земельного участка	кв.м	1664,0
4	Ширина земельного участка	м	20.0

#### Сведения об объекте планируемого строительства

Таблица 4

№ п.п.	Наименование	Ед. изи	Количество
1	Количество надземных этажей	Кол.во	1
2	Предельная высота	м	не более 20
3	Сведения об отступах от границ земельного участка		от красной линии-60.0м от левой межи-1.0м от правой межи-17.5м от задней границы-1.0м

*При строительстве объекта капитального строительства предусмотреть устройство системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.*

*Стены жилого выходящие на земельный участок с кадастровым номером 23:39:1002006:200 выполнить с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1, глухой (без оконных проемов) с автоматическими установками пожаротушения.*



## 5.Обоснование о необходимости переноса границ минимальных отступов

На основании ст.40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. От 28.04.2023)

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.

Рассматриваемый земельный участок с КН: 23:39:1002006:575 расположен на территории, в отношении которой проведены кадастровые работы, т.е. земельный участок и земельные участки с которыми он граничит, имеют границы учтенные в ГКН. Земельный участок с КН: 23:39:1002006:575 представляет сложную форму площадью — 1664 кв.м.

*-Конфигурация земельного участка не благоприятна для застройки*

В границах земельного участка с КН: 23:39:1002006:575 в соответствии со сведениями ЕГРН имеются ЗОУИТ (параметры зон отражены в таблице 1) которые существенно ограничивают использование земельного участка. Общая площадь ЗОУИТ площадь охранной зоны «Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ-10 кВ Пш-7 от ПС-35/10 кВ "Пшехская", с входящими ВЛ и ТП » составляет — 400,0 кв.м., что составляет 24%).

*-Обременения (ограничения) использования земельного участка не благоприятны для застройки*

Согласно правил землепользования и застройки территории Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края от 27.05.2016 года № 303 (в редакции решения Совета муниципального образования Белореченский район от 25.09.2017 года № 449, от 24.12.2020г. №237, от 23.09.2021 года №302). *1424 от 24.10.2022г.*

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).

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.



Изменение минимального отступа от границ земельного участка до объекта капитального строительства установленного до *1м. возможно осуществить с соблюдением действующих пожарных, строительных норм и технических регламентов* так как:

- В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» п. 4.3 минимальные расстояния при степени огнестойкости II и классе конструктивной пожарной опасности С0 между жилыми зданиями – 6м.

Противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблице 1. СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

Противопожарный разрыв от объектов расположенных на земельном участке с кадастровыми номерами 23:39:1002006:200 составляет 3.0м.



**Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.**

Наименование предельно-разрешённого параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
минимальная/максимальная площадь земельного участка	300/3500кв.м	1664кв.м	соответствует
минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке	12м	20м	соответствует
максимальное количество надземных этажей объектов капитального строительства	3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа)	1 этаж	соответствует
максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли)	20м	не более 20м	соответствует
максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	12%	соответствует
Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:			
жилых зданий	3м	1м	не соответствует
хозяйственных построек	1м	-	-
построек для содержания скота и птицы	2м	-	-
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	1м	-	-
для двухэтажного	1.5м	-	-
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	60м	соответствует
минимальный отступ строений от красной линии проездов	не менее чем на 3 м.	-	-



**Сведения о документах:**

№ п/п	Документ (материал)	Правовой акт, утверждающий документ (материал)		
	Наименование	Наименование	Номер	Дата
1	Правила землепользования и застройки территории Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края	Решение Совета Южненского сельского поселения Белореченского района от 27.05.2016г	303	27.05.2016г
2	Приложение к решению Совета Южненского сельского поселения Белореченского района	Приложение к решению Совета Южненского сельского поселения Белореченского района от 27.05.2019	449	25.09.2019г
3	Приложение к решению Совета Южненского сельского поселения Белореченского района	Приложение к решению Совета Южненского сельского поселения Белореченского района от 24.12.2020г	237	24.12.2020г
4	Приложение к решению Совета Южненского сельского поселения Белореченского района	Приложение к решению Совета Южненского сельского поселения Белореченского района от 23.09.2021г	302	23.09.21г



## 5. ПРИЛОЖЕНИЯ

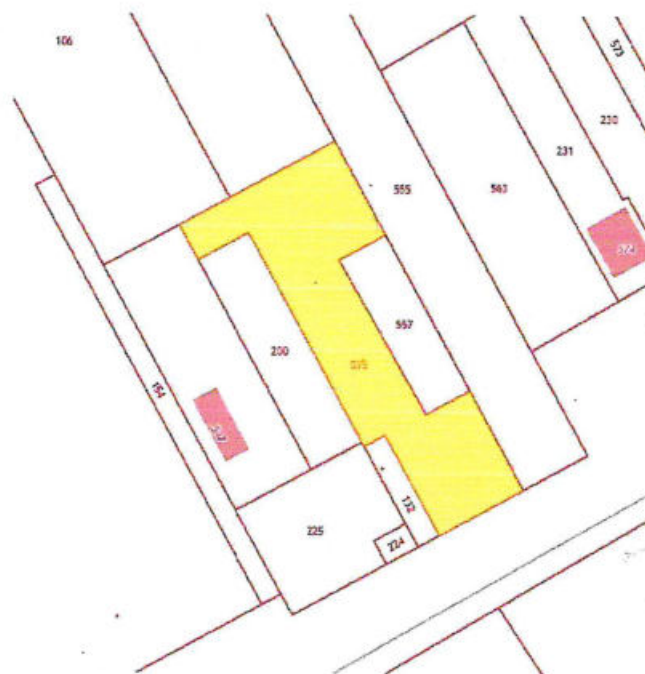
### 5.1 СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СИСТЕМЕ ЮЖЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛОРЕЧЕНСКОГО РАЙОНА



### 5.2 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ РАССМАТРИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ

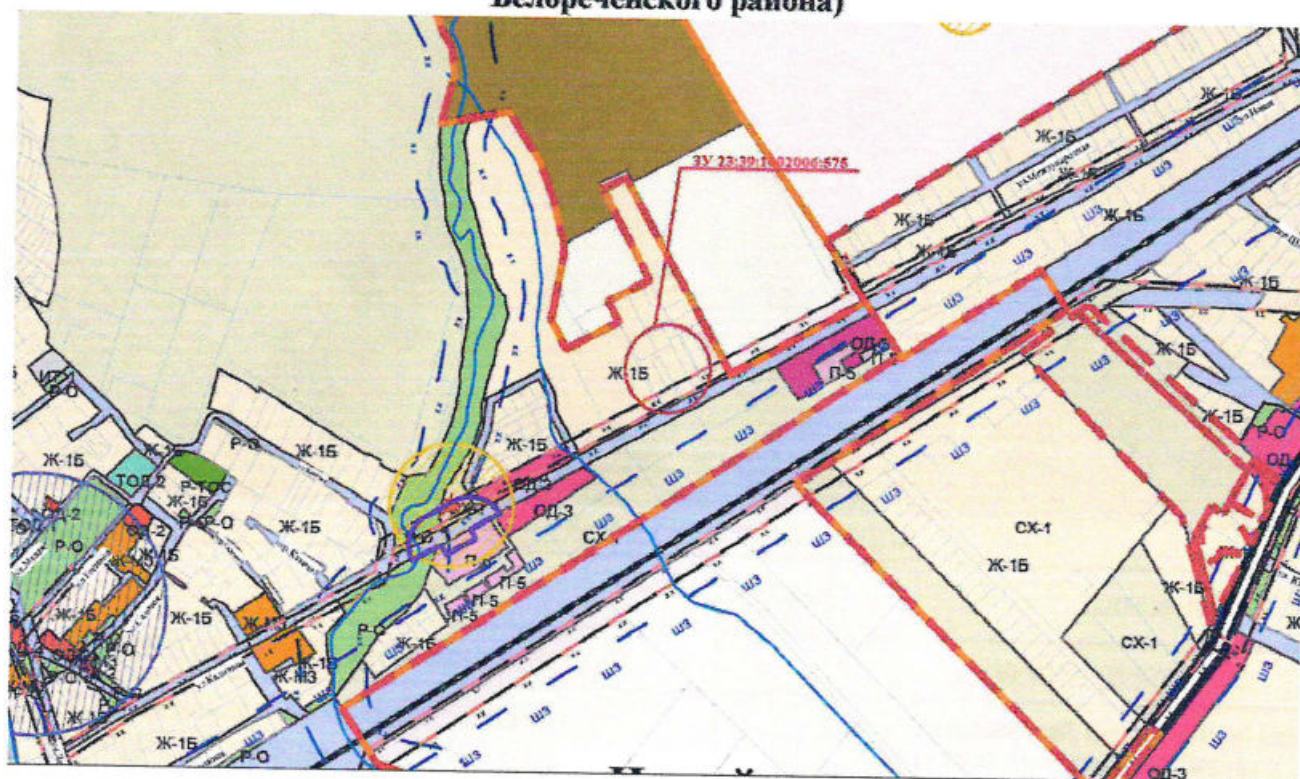
**Земельный участок 23:39:1002006:575**  
Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Юженское сельское поселение, поселок Новый, улица Калинина,  
Для индивидуального жилищного строительства  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:39:1002006:575
Кадастровый квартал:	23:39:1002006
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Юженское сельское поселение, поселок Новый, улица Калинина, земельный участок 31
Площадь участка:	1 664 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	135 033,6 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.05.2023
дата применения:	21.04.2023





**5.3 ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
(Правил землепользования и застройки Южненского сельского поселения  
Белореченского района)**



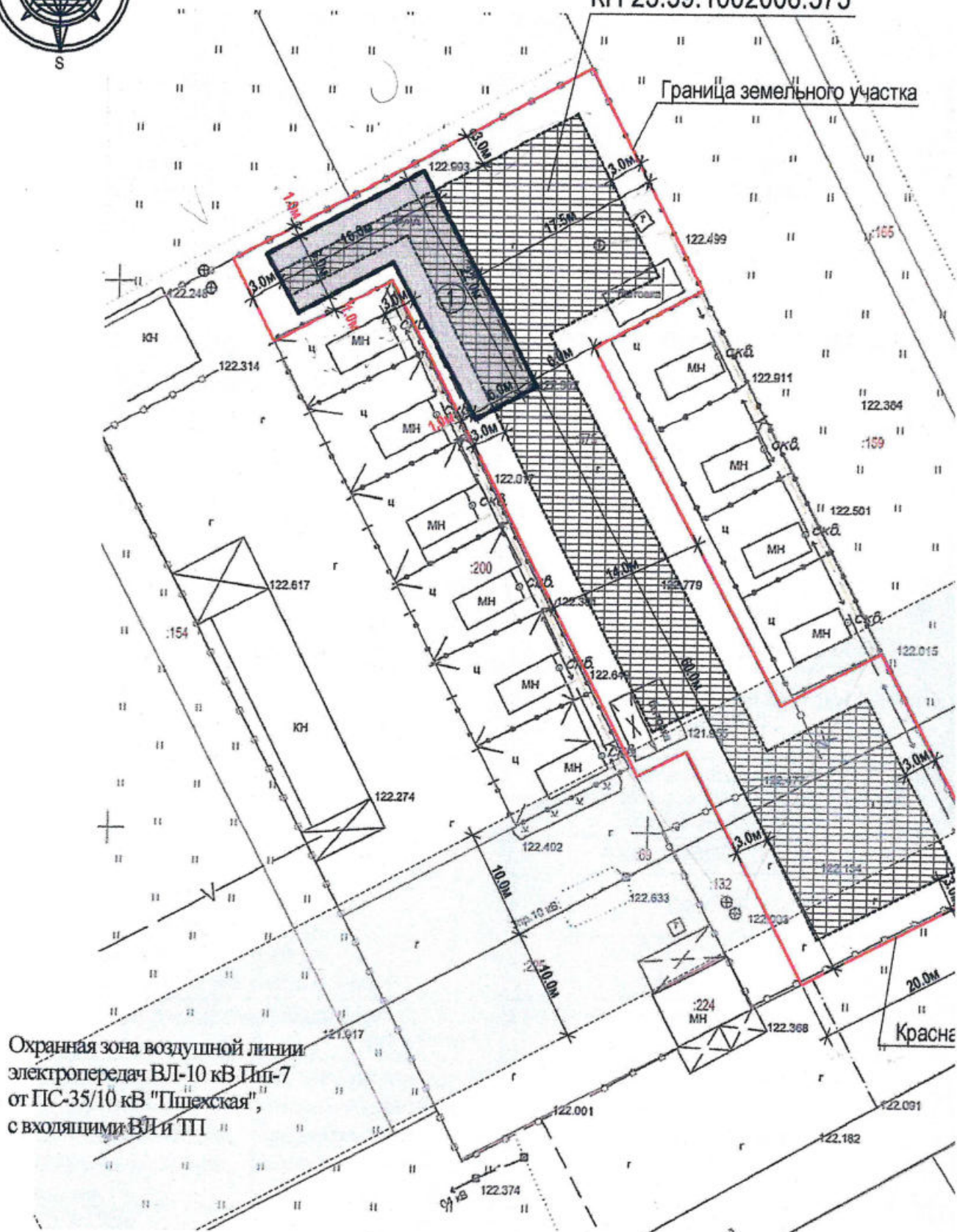
	Ж-1Б	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.
--	------	---





# Схема планировочной организации земельного участка.

КН 23:39:1002006:575



## Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование	Примечание
	Граница земельного участка	
	Зоны с особым использованием территории	
	Место допустимого размещения объектов капитального строительства	



# Ситуационная схема.



## Технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование	Ед.изм	Количество
1	Кадастровый номер земельного участка		23:39:1002006:575
2	Адрес или описание местоположения земельного участка		Краснодарский край, Белореченский район, Юженское с/п, п.Новый, ул.Калинина, 31
3	Площадь земельного участка	кв.м	1664,0
4	Ширина земельного участка	м	20,00

## Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Площадь застройки кв.м	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	192,0	Проектируемое

## Сведения об объекте планируемого строительства

№ п.п.	Наименование	Ед.изм	Количество
1	Количество надземных этажей	кол.во	1
2	Предельная высота	м	не более 20
3	Сведения об отступах от границ земельного участка		от красной линии-60.0м от левой межи-1.0м от правой межи-17.5м от задней границы-1.0м

2023-836-СПЗУ

Краснодарский край, Белореченский муниципальный район,  
Юженское с/п, п.Новый, ул.Калинина, 31

Изм. Кол.уч. Лист № Док. Подп. Дата

Нач.отдела Диканова А.П.

Проектиров. Ткачова Е.Н.

Индивидуальный жилой дом

Схема планировочной организации  
земельного участка  
М1:500

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ГБУ КК "Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ" отдел по Белореченскому району



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

**2308248329-20230417-1730**

(регистрационный номер выписки)

**17.04.2023**

(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:**

**Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края "Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ"**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**1172375070735**

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2308248329
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края "Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ГБУ КК "Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350049, Россия, Краснодарский край, Краснодар, Краснодар, Гагарина, 135/1
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» (СРО-П-033-30092009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-033-002308248329-0370
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	15.03.2010
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, 15.03.2010	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	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении 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	22.08.2017
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	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении 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 ИСЫСКАТЕЛЕЙ И  
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

СЕРТИФИКАТ 13 17 e5 86 00 55 af 51 88 40 b6 b9 68 a2 20 6a 90

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 22.11.2022 ПО 22.11.2023

А.О. Кожуховский







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Донской государственный технический университет»  
г. Ростов-на-Дону

# ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

106105 0876710

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

1157-з

Дата выдачи

29 декабря 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**ТКАЧЕВА  
ЕЛЕНА НИКОЛАЕВНА**

освоила(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

**08.03.01 Строительство**

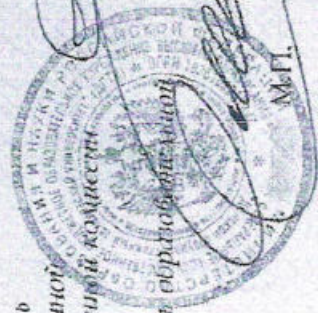
и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии  
присвоена квалификация

**БАКАЛАВР**

Протокол № 30536 от «01» декабря 2016 г.

Председатель  
Государственной  
экзаменационной комиссии



Сергеев В.П.

Руководитель  
организации

Месхи Б.Ч.

М.П.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования "Саратовский государственный аграрный  
университет имени Н.И. Вавилова"  
г. Саратов

# ДИПЛОМ МАГИСТРА

106404 0040026

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

333

Настоящий диплом свидетельствует о том, что  
**Ткачева**

**Елена Николаевна**

освоила(а) программу магистратуры по направлению подготовки

21.04.02 Землеустройство и кадастры

и успешно прошла(а) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии  
присвоена квалификация

**МАГИСТР**

Протокол № 06 от «17» июля 2019 г.

Председатель

Государственной

экзаменационной комиссии

Руководитель организации

осуществляющей образовательную

деятельность



Зудин С. Н.

Макаров С. А.