

Российская Федерация
Республика Адыгея
ООО
“ИНЖ-ПРОЕКТ”

**Заключение о соответствии испрашиваемого
отклонения от предельных параметров разрешенного
строительства земельного участка**

площадью 569 кв. м., с кадастровым номером 23:39:0705003:783,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,
Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение,
поселок Родники, улица Шоссейная, 65

г. Майкоп
· 2025 г.

Российская Федерация
Республика Адыгея
ООО
“ИНЖ-ПРОЕКТ”

ЗАКАЗЧИК: Хачатурян М. А.

**Заключение о соответствии испрашиваемого
отклонения от предельных параметров разрешенного
строительства земельного участка**

с кадастровым номером 23:39:0705003:783, площадью 569 кв. м.,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,
Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение,
поселок Родники, улица Шоссейная, 65 – требованиям технических
регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного
участка (охранная зона инженерных коммуникаций газопровода низкого
давления и воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; участок частично
расположен в водоохранной зоне реки Келермес, также участок находится в
зоне подтопления территории п. Родниковский)

Директор

Главный инженер проекта



Тинянский Д.А.

Тинянский Д.А.

г. Майкоп
2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:39:0705003:783, площадью 569 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Шоссейная, 65 – требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка (охранная зона инженерных коммуникаций газопровода низкого давления и воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; участок частично расположен в водоохранной зоне реки Келермес, также участок находится в зоне подтопления территории п. Родниковский).

07.02.2025 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка с кадастровым номером 23:39:0705003:783, площадью 569 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: магазины, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Шоссейная, 65 принадлежащего на праве собственности Мурахинову М. В. и Хачатурян М. А., организацией ООО «Инж-Проект», в 2024 году, было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Наименование и адрес проектируемого объекта:

«Строительство магазина на земельном участке с кадастровым номером 23:39:0705003:783, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Шоссейная, 65».

Адрес проектируемого объекта: Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Шоссейная, 65.

Кадастровый номер земельного участка 23:39:0705003:783.

Сведения о заказчике:

Гражданин – Хачатурян Меружан Арамович.

Паспорт гражданина Российской Федерации

Серия 79 11 № 607436 выдан: отделом ОФМС России по Республике Адыгея
в городе Майкопе

Дата выдачи: 04.08.2011 г. код подразделения: 010-001.

Место жительства (регистрации):

Россия, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Титова, 243

Тел. 8 (967) 658-52-92.

Сведения о генеральной проектной организации:

Общество с ограниченной ответственностью «Инж-Проект».

Юридический адрес: 385009, Республика Адыгея, город Майкоп, улица
Горького, 341, ИНН 0105071961.

Директор – Тинянский Д. А.

Тел. 8 (928) 663-19-84.

Исследование обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлены:

Земельный участок с кадастровым номером 23:39:0705003:783, площадью 569 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Шоссейная, 65, расположен в территориальной зоне Ж-1Б - застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 28.07.2014 года №248 (в редакции решения Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 07.05.2015 года №40, от 16.07.2015 года №49, от 25.12.2015 года №71, решения Совета муниципального образования Белореченский район от 05.10.2016 года № 333, от 27.09.2018 года №10, от 24.12.2020 года №236, от 23.09.2021 года №298).

Назначение проектируемого одноэтажного здания магазина на рассматриваемом земельном участке соответствует основному виду использования для территориальной зоны Ж-1Б.

Вид разрешенного использования земельного участка по документам (Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости содержащиеся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.11.2022) – магазины.

В соответствии с картой функциональных зон генерального плана Родниковского сельского поселения, утвержденного решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 30.08.2011 года №113 (в редакции решения Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 09.06.2022 года №373 земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Неблагоприятными условиями для данного участка являются следующие факторы:

- Конфигурация земельного участка (неправильной формы) неблагоприятна для застройки.
- Месторасположение участка в планировочной структуре поселения с низкой концентрацией объектов инфраструктуры, генерирующих поток посетителей магазина;
- Расположение участка на закруглении проезжей части улицы;

- Наличие на земельном участке охранной зоны инженерных коммуникаций, проходящих вдоль границы земельного участка – ВЛ 0,4 кВ и газопровода низкого давления,
- Земельный участок полностью находится в зоне подтопления поселка Родники.
- Участок частично расположен в водоохранной зоне реки Келермес.

При размещении проектируемого одноэтажного здания магазина на земельном участке № 65 по ул. Шоссейная, в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, по Правилам землепользования и застройки на территории поселка Родники с учетом границ охранных зон коммуникаций, в месте предполагаемого строительства максимальный габаритный размер здания составит 14,1 x 25,66 м. $= 361,8 \text{ м}^2$.

Предполагаемая площадь озеленения 171,1 кв.м. – что составляет 30,1% (параметр соответствует)

На данном земельном участке Заказчик планирует строительство одноэтажного здания магазина размером 14,1 x 25,66 м, с отступами:

- от юго-западной границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования – со стороны ул. Шоссейная – 6,7 м
- от северо-западной границы – граница соседнего земельного участка по ул. Шоссейная, 63 (КН 23:39:0705003:256) – 1,0 м.
- от северо-восточной границы – граница соседнего земельного участка по ул. Шоссейная, 65/1 (КН 23:39:0705003:784) - 3,8 м.
- от юго-восточной границы – граница соседнего земельного участка по ул. Шоссейная, 65/1 (КН 23:39:0705003:784) – 2,1 м.

Характеристика здания:

- Степень огнестойкости - II.
- Класс функциональной пожарной опасности проектируемого здания Ф 3.1.
- Класс конструктивной пожарной опасности зданий СО.
- Категория основных помещений по взрывопожарной и пожарной опасности - «Д» (пониженная пожароопасность).

Объект расположен на расстоянии от пожарной части, обеспечивающем прибытие пожарных подразделений в пределах 25 мин.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, в пределах компетенции, разработанное организацией "Инж-

Проект" в 2023 году, при выполнении всех перечисленных в нем условий и согласований, соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", № 123 - ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288), СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, СП 12.13130.2009 Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности (с Изменением N1).

Исходя из предоставленного обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства и схемы планировочной организации земельного участка, разработанных организацией "Инж-Проект" в 2024 году, в пределах компетенции, планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при проектировании и строительстве одноэтажного магазина – планировочные решения в соответствии с требованиями технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288).

Вывод: Исходя из изложенного, в пределах компетенции, учитывая прилагаемую к обоснованию схему планировочной организации земельного участка на топографической съемке и обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, размещение проектируемого одноэтажного здания магазина на земельном участке расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, ул. Шоссейная, 65, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории поселок Родники, а именно:

- минимальный отступ в 2,1 метра от юго-восточной границы;
- минимальный отступ в 1,0 от северо-западной границы;

определено с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона инженерных коммуникаций газопровода низкого давления и воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; участок частично расположен в водоохранной зоне реки Келермес, также участок находится в зоне подтопления территории п. Родниковский), установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Главный инженер проекта

Тинянский Д.А.

