

Российская Федерация  
Республика Адыгея  
ООО  
“ИНЖ-ПРОЕКТ”

**Обоснование отклонений 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.

**Обоснование отклонений 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

Директор

Главный инженер проекта



Тинянский Д.А.

Тинянский Д.А.

г. Майкоп  
2025 г.

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### Общая характеристика участка.

Основанием для разработки документации является заявление собственника земельного участка Хачатурян Меружана Арамовича.

Рассматриваемый участок располагается по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, ул. Шоссейная, 65.

Положение участка в планировочной структуре Родниковского сельского поселения, Белореченского района, Краснодарского края приведено на рис.1. Участок находится в центральной части поселка расположенного на юге города Белореченска. Доступ к площадке проектирования осуществляется с улицы. Участок ограничен с севера, юга и востока соседними земельными участками, используемыми для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства; с запада – улица Шоссейная.

Площадь участка составляет 569 кв. м. Участок свободен от застройки.

Основным видом разрешенного использования рассматриваемого земельного участка согласно предоставленной выписке из единого государственного реестра недвижимости является «магазины».

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

13/1311-ТЧ

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Тинянский			2023

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
ТЗ	1	5

ООО ПИ «ИНЖ-ПРОЕКТ»





Рис 1. Положение участка в планировочной структуре Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края.

#### Обоснование возможности отклонения от предельных параметров строительства.

Проектом предлагается строительство одноэтажного здания с площадью застройки до 289,75 кв. м, и высотой около 4,5 метров, а также благоустройство прилегающей территории. Функциональное назначение проектируемого объекта капитального строительства – Магазин. Для возможности подъезда к размещаемому объекту предполагается использование существующей улично-дорожной сети и устраиваемого съезда с улицы Шоссейная. Схема размещения проектируемого здания и парковочных мест приведена на схеме генплана, приведенной в графической части.

#### Участок характеризуется следующими неблагоприятными факторами:

- неправильная форма земельного участка;
- месторасположение участка в планировочной структуре поселения с низкой концентрацией объектов инфраструктуры, генерирующих поток посетителей магазина;
- расположение участка на закруглении проезжей части улицы;
- необходимость размещения стоянки для автомобилей на территории земельного участка;
- участок частично занят охранными зонами инженерных коммуникаций, проходящих вдоль границы земельного участка – ВЛ 0,4 кВ и газопровода низкого давления;
- участок частично расположен в водоохранной зоне реки Келермес;
- участок расположен в зоне подтопления поселка Родники.



Участок имеет перспективу развития, однако описанные факторы стесняют возможность размещения зданий и сооружений на участке, а также делают нецелесообразным с технико-экономической точки зрения использование земельного участка для размещения магазина. Для того чтобы компенсировать негативные факторы и обеспечить наиболее рациональное расположение объектов, проектом предлагается отклонение от установленных параметров использования земельного участка и объектов капитального строительства в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка. Планируемый к реализации Объект будет иметь большое социальное значение, так как позволит создать дополнительные рабочие места и обеспечит жителей необходимыми товарами.

**Оценка земельного участка на предмет соответствия Правилам Землепользования и Застройки (ПЗЗ) Родниковского сельского поселения Белореченского района с обоснованием по отступлению.**

Согласно требованиям ПЗЗ поселения участок для размещения здания должен соответствовать следующим параметрам:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/1500 кв. м;

Площадь рассматриваемого земельного участка - 569 кв. м. (параметр соответствует)

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м (для общественных зданий 1 м, также допускается размещение зданий по красной линии);

Отступ от границ земельного участка составляет:

- 3,8 метра от северо-восточной границы (параметр соответствует);
- 6,7 метров от юго-западной границы (параметр соответствует);
- 2,1 метра от юго-восточной границы (параметр НЕ соответствует);
- 1,0 метр от северо-западной границы (параметр НЕ соответствует).

предлагается уменьшение указанных отступов для обеспечения требуемой площади застройки с технико-экономической точки зрения и обеспечения максимальной эффективности использования земельного участка.

- максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа;

Здание одноэтажное (параметр соответствует).

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Ина. № подл.

Лист

3

13/1311-ТЧ

Изм. Кол. Лист Недок Подп. Дата

Предполагаемая площадь застройки 289,75 кв.м. – что составляет 50,9% (параметр соответствует).

**- минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка**

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

**- объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест**

Проектом предусмотрено устройство 6 парковочных мест (в том числе 1 м/м для МГН), что соответствует требованиям местных нормативов градостроительного проектирования утвержденных Решением Совета Муниципального Образования Белореченский район от 23.06.2022 №383.

Согласно НГП Родниковского сельского поселения на 40 м2 общей площади требуется 1- Машино место. Общая площадь здания составляет 240 м2.

$240\text{м}^2/40\text{м}^2=6$  машино-мест. Проектом принято устройство парковки на 6 Машино мест. В графической части показано размещение парковочных мест на схеме планировочной организации земельного участка (параметр соответствует).

Участок подходит для размещения здания магазина при условии согласования предложенных отклонений в части сокращения отступов от границы соседних земельных участков и увеличения максимального процента застройки..

В соответствии с Статьей 40 ГрК РФ Правообладатели земельных участков, характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В связи с ограниченной площадью земельного участка, отклонения от предельных параметров, разрешенного строительства позволят более рационально расположить здания на земельном участке, и не затрагивает интересы третьих лиц.

На данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку, с учетом современных требований к благоустройству территории, в том числе и санитарных, без отступления от параметров разрешенной застройки.

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

13/1311-ТЧ

4

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата



**Оценка согласно техническим и пожарным регламентам.**

Рассматриваемый земельный участок свободен от застройки, расстояния до существующих зданий, расположенных на соседних земельных участках, позволяют разместить проектируемое здание с указанными отступами. При условии выполнения при проектировании требований СП 4.13130.2013, СП 42.13330.2016 (учтено в проектной документации) – отклонение от предельных параметров возможно.

**Выводы:**

На основании проведенного анализа земельного участка с кадастровым номером 23:39:0705003:783 и прилегающих территорий, а также по результатам анализа предоставленных документов, рассматриваемый участок подходит для размещения здания магазина и соответствует следующим градостроительным, строительным нормам и правилам, а также иным нормативным документам в области технического регулирования и строительства, действующим на территории РФ:

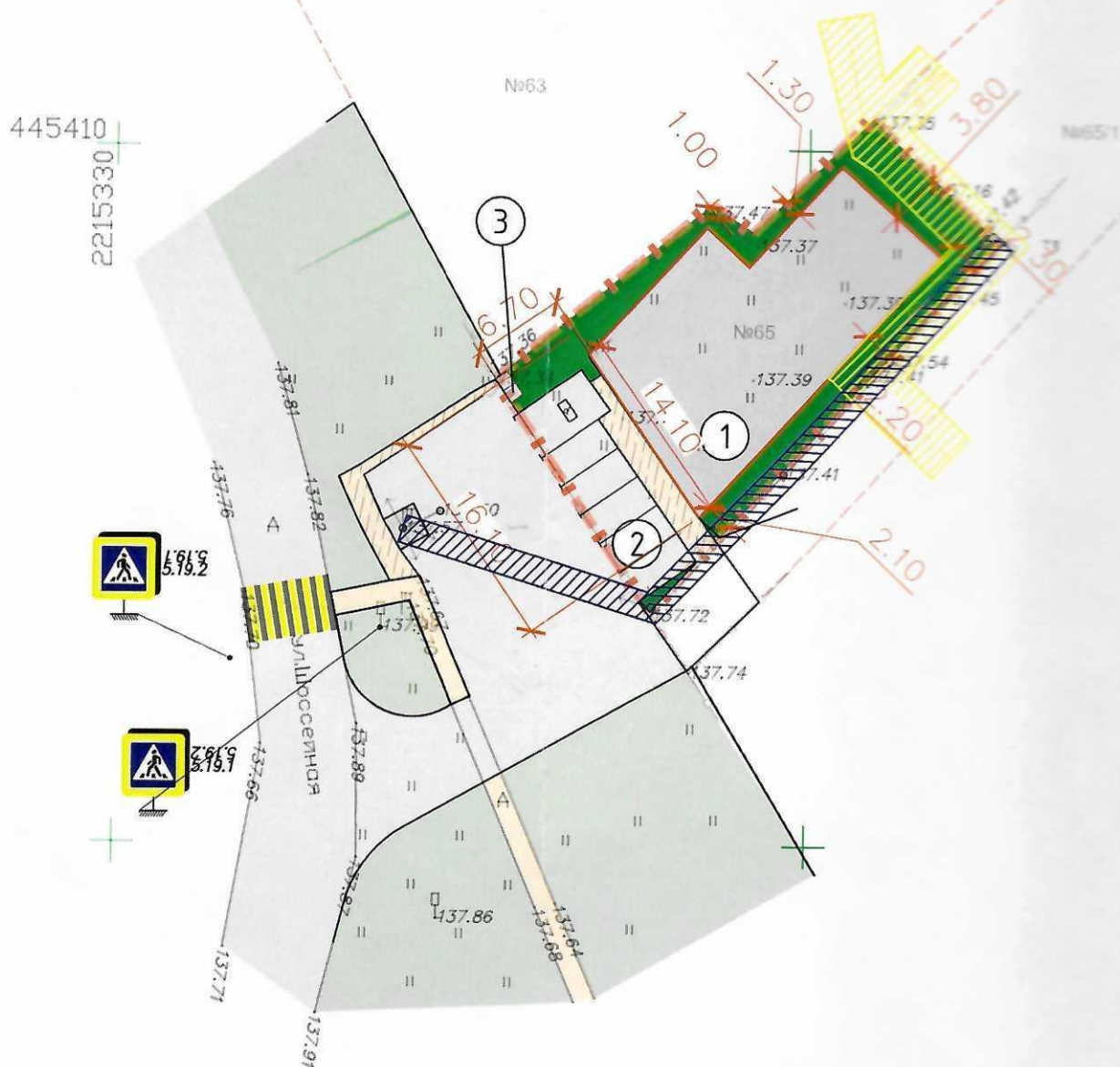
- ФЗ №384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- ФЗ №52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СНиП 21-09-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- Градостроительный кодекс РФ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**Выводы:** Строительство магазина, на рассматриваемом земельном участке возможно при условии:

- согласования уменьшения указанных отступов от границ земельного участка;

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Тинянский Д.А.

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



Инв. N подл.	Подл. и дата	Взам. инв. N	
			Гл. спец.











# Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
				Зда-ния	Всего	Зда-ния	Всего	Зда-ния	Всего	
1	Магазин (проект.)	1	1	-	-	289,75	289,75	240	240	1 089,0
2	Стоянка автомобилей на 7 м/м, в т.ч. 1 м/м для МГН (проект.)	-	-	-	-	105,85	-	-	-	-
3	Площадка ТБО (Раздельного накопления отходов)					2,0				

## Технико-экономические показатели

Наименование	Ед.изм.	Кол-во	%	Примечание
Площадь участка :	м <sup>2</sup>	569,0	100	
Площадь застройки (проект)	м <sup>2</sup>	289,75	50,9	
Площадь проездов и площадок (проект.)	м <sup>2</sup>	107,85	19,0	
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	171,4	30,1	

## Условные обозначения

-  - Граница рассматриваемого земельного участка
-  - Проектируемое здание
-  - Асфальто-бетонное покрытие проезда и площадок
-  - Тротуар, отмостка
-  - Озеленение
-  - Сносимые сооружения
-  - охранный зона газопровода низкого давления 2 м.
-  - охранный зона воздушной линии электропередач 0,4кВ линий с самонесущими или изолированными проводами 1 метр.

						13/1311-ПЗУ		
						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		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Графическая часть	Стадия	Лист
ГИП.		Тунянский					П	1
Н. Контр.		Тунянский				Схема планировочной организации земельного участка М1:500	000 "ИНЖ-ПРОЕКТ"	
Выполнил		Волкова		