

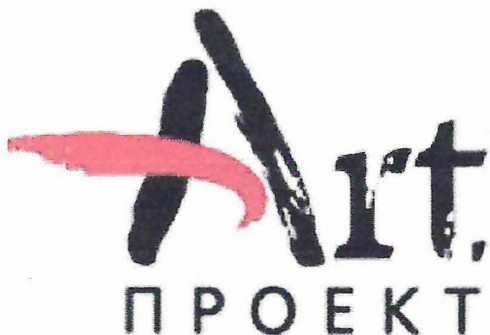
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«Арт.ПРОЕКТ»
юр. адрес: 385730, Республика Адыгея, Майкопский район,
п. Тульский, ул. Ленина № 231 А
тел. 8 (928) 467-94-97

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

Площадью 11517кв.м, кадастровый номер 23:39:0705001:3877,
расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный
район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники

01/26

2026г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«Арт.ПРОЕКТ»
Юр. адрес: 385730, Республика Адыгея,
Майкопский район,
п. Тульский, ул. Ленина № 231 А
тел. 8 (928) 467-94-97
Свидетельство № П-033-30092009
ИНН 0104013340

СОГЛАСОВАННО
Подрядчик:
Главный инженер проекта
ООО «Арт.ПРОЕКТ»

А.О.Колганов
« 14 » 02 2026г.

СОГЛАСОВАННО
Заказчик:
Начальник «Управления про-
мышленности, транспорта, строи-
тельства и ЖКХ администрации
муниципального образования Бе-
лореченский муниципальный
район Краснодарского края»
А.В.Стрижов
« » 2026г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадью 11517кв.м, кадастровый номер 23:39:0705001:3877,
расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный рай-
он, Родниковское сельское поселение, поселок Родники

01/26

Директор ООО «Арт.ПРОЕКТ»



А.О. Колганов

2026г.

Вводная часть.

Настоящее обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка составлено для обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 11517м², кадастровый номер 23:39:0705001:3877, расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники.

Пояснительная записка.

1. Общие данные.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 11517м², кадастровый номер 23:39:0705001:3877, расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, разработано на основании:

- заявления заказчика, Стрижова А.В;
- топографической съемки, выполненной ИП Прохоров Д.И. в мае 2025 года;
- схемы планировочной организации земельного участка, выполненной ООО «Арт.ПРОЕКТ».

На основании ст.40 градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №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

						01/26-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Бондарь				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	16
ГИП		Колганов					ООО «Арт.ПРОЕКТ»		

Реестровый номер: ЧЗУ
23:39:0705001:3877/1

Вид: Водоохранная зона
реки Келермес на
территории
Белореченского района

В границах водоохранной зоны запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения 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;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов, горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территории портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

01/26-ПЗ

Лист

9

Российской Федерации от 21.02.1992 года № 23951 «О недрах»)

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

4. Техничко-экономические показатели планируемого строительства.

На земельном участке с кадастровым номером 23:39:0705001:3877, расположенном по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, предполагается строительство – ДДУ на 180 мест.

Экспликация зданий и сооружений.

Номер на плане	Наименование	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь, кв.м	Строит. объём, м.куб.	Примечание
1	Здание ДДУ	3806,94	8347,0	48000,0	
2	Емкость для сбора ливневых стоков	100,0	100,0	250,0	
3	Котельная	43,5	43,5	108,75	
4	Площадка ТБО	6,37			
5	Теневой навес	46,7			10 шт
6	Площадка для занятий физкультурой	399,28			

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

01/26-ПЗ

Лист

10

Технико-экономические показатели.

№ п.п	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Кадастровый номер земельного участка		23:39:0705001:3877
2	Адрес или описание местоположения земельного участка		Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники
3	Площадь земельного участка	кв.м	11517,0
4	Ширина земельного участка	м	93,12

Сведения об объекте планируемого строительства.

№ п.п	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Количество этажей	Кол-во	3 (в т.ч. подземный)
2	Предельная высота	м	14,5м
3	Сведения об отступах от границ земельного участка		<p>- для строительства детского дошкольного учреждения на 180 мест, минимальный отступ от границы смежного земельного участка с К№ 23:39:0705001:2297 – 7,0 м, минимальный отступ от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:39:0705001:2294 (земли общего пользования - ул. Абрикосовая) – 9,0 м.</p> <p>- для строительства объектов вспомогательного назначения (теневые навесы), минимальный отступ от границы смежного земельного участка с К№ 23:39:0705001:3449 – 3,0 м, минимальный отступ от</p>

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

01/26-ПЗ

Лист

11

Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
Минимальная/максимальная площадь земельного участка	1000/35000кв.м	11517,0кв.м	соответствует
Максимальное количество надземных этажей объектов капитального строительства	4	2	соответствует
Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли)	15м	14,5м	соответствует
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50%	40%	соответствует
Минимальный процент озеленения в границах земельного участка	30%	30%	соответствует
Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:			
ДДУ	10м	7,0м и 9,0м	не соответствует
Объектов вспомогательного назначения	10м	3,0м и 7,0м	не соответствует

Приложение 1.

Местоположение рассматриваемого земельного участка на публичной кадастровой карте.



Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

01/26-ПЗ

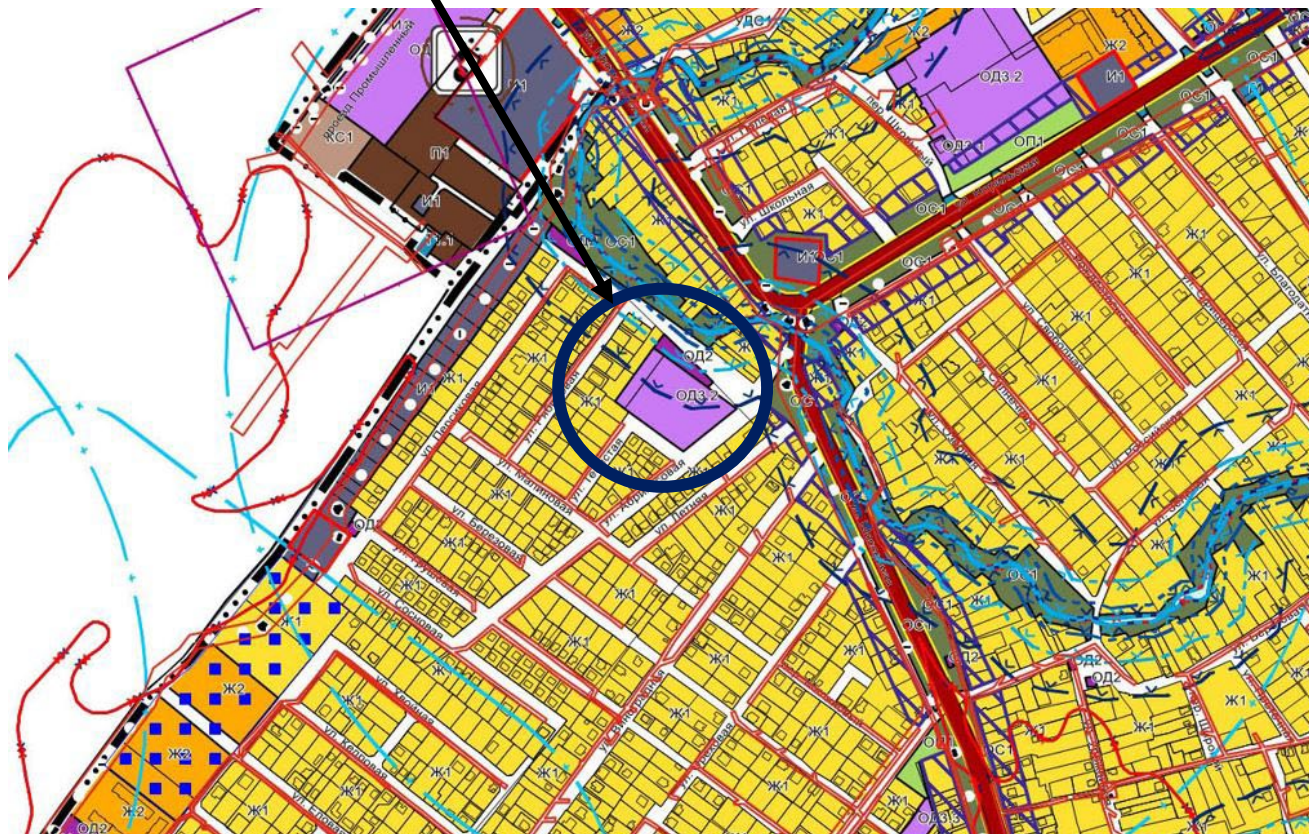
Лист

15

Приложение 2.

Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории
Родниковского сельского поселения Белореченского муниципального
района.

23:39:0705001:3877



ОДЗ.2	Зона специализированной общественной застройки размещения объектов образования и научных комплексов
-------	---

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

01/26-ПЗ

Лист

16



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Этажность	Здание	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³			
			квартир	зданий	застройки		общ. нормируемая			
					здания	здания	здания	здания		
1	Здание ДДУ	3	1		3806,94	3806,94	8347,0	8347,0	48000,0	48000,0
2	Емкость для сбора ливневых стоков	Подзем.			100,0	100,0	100,0	100,0	250,0	250,0
3	Котельная				43,5	43,5	43,5	43,5	108,75	108,75
4	Площадка ТБО				6,37	6,37				
5	Теневой навес				46,7000	467,0				
6	Площадка для занятий физкультурой				399,28	399,28				
Плоскостные сооружения										
A	Парковка для посетителей (9 м/мест)									
B	Парковка для посетителей (2 м/места)									
B	Парковка для МГН									

Условные обозначения

- Проезды, площадки с асфальтобетонным покрытием
- Трогуары, площадки с покрытием из бетонной плитки
- Газоны
- Ограждение 3D по бетонному фундаменту
- Ограждение 3D
- Кустарник рядовой
- Дерево
- Граница землепользования участка с к.н. 23:39:0705001:3877
- Граница места допустимого размещения ДДУ; места допустимого размещения объектов вспомогательного назначения, согласно ГПЗУ №23-4-39-2-07-2025-0117-0
- Предложение по переносу границы зоны допустимого размещения здания ДДУ и объектов вспомогательного назначения
- Охранная зона сети водоснабжения
- Охранная зона сети газоснабжения
- Охранная зона сети напорной канализации

Согласно приказу департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (таблица 108) количество машино-мест (парковочных мест) для дошкольных образовательных организаций установлено не менее 5 на 100 детей. Таким образом для детского сада на 180 мест минимальное количество 9 машино-мест.

Инт. № подл. Подпись и дата. Инв. № дубл. Подпись и дата. Инв. №. Инв. № дубл. Подпись и дата.

					01/26 - СПЗУ			
					Строительство детского дошкольного учреждения на 180 мест в поселке Родники Родничковского сельского поселения муниципального образования Белореченский район			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	
ГИП		Колганов						
Н. контр.						Схема планировочной организации участка М 1:500		ООО "АРТ.ПРОЕКТ"

0104013340-20260212-1013

(регистрационный номер выписки)

12.02.2026

(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 "АРТ.ПРОЕКТ"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1110105000917

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	0104013340
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "АРТ.ПРОЕКТ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "АРТ.ПРОЕКТ"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	385730, Россия, Республика Адыгея, Майкопский район, пгт Тульский, ул. Ленина, д. 231, строение А
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-033-000104013340-0556
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	12.04.2011
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, 12.04.2011	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	

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	31.10.2017
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 / 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
-----	--	-----



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

