

*Архитектурно-градостроительное агентство «ГРАД»
(Индивидуальный предприниматель Балацкая З.С.
ИНН 231305106505 ОГРНИП 319237500238736)*

*ЧЛЕН САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «СОЮЗ «РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ КУБАНИ» САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»
(Союз «РОПК» СРО)*

Регистрационный номер члена саморегулируемой организации: 340

Дата регистрации 22.07.2019 г.

ОБОСНОВАНИЕ

***необходимости получения
разрешения на отклонение
от предельных параметров
разрешенного строительства
объекта капитального строительства-
здания магазина,
на земельном участке по адресу:
Краснодарский край, Мостовский район,
ст-ца Переправная, ул. Кузнецова, 51А,
кадастровый номер земельного
участка 23:20:1001006:456***

Раздел 1 "Пояснительная записка"

32/16-04-2025-ПЗ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

32/16-04-2025-ПЗУ

Том 1

г. Гулькевичи 2025 г.

Архитектурно-градостроительное агентство «ГРАД»
(Индивидуальный предприниматель Балацкая З.С.
ИНН 231305106505 ОГРНИП 319237500238736)

ЧЛЕН САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «СОЮЗ «РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ КУБАНИ» САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»
(Союз «РОПК» СРО)

Регистрационный номер члена саморегулируемой организации: 340

Дата регистрации 22.07.2019 г.

ОБОСНОВАНИЕ

**необходимости получения
разрешения на отклонение
от предельных параметров
разрешенного строительства
объекта капитального строительства-
здания магазина,
на земельном участке по адресу:
Краснодарский край, Мостовский район,
ст-ца Переправная, ул. Кузнецова, 51А,
кадастровый номер земельного
участка 23:20:1001006:456**

Раздел 1 "Пояснительная записка"

32/16-04-2025-ПЗ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

32/16-04-2025-ПЗУ

Том 1

Индивидуальный предприниматель

ГИП



Балацкая З.С.

Васильев В.О.

г. Гулькевичи 2025 г.


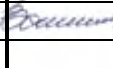
Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	32/16-04-2025-ПЗ	Раздел 1 "Пояснительная записка"	
2	32/16-04-2025-ПЗУ	Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"	
		Раздел 3 "Объемно-планировочные и архитектурные решения"	не разраб.
		Раздел 4 "Конструктивные решения"	не разраб.
		Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения"	не разраб.
		Раздел 6 "Технологические решения"	не разраб.
		Раздел 7 "Проект организации строительства"	не разраб.
		Раздел 8 "Перечень мероприятий по охране окружающей среды"	не разраб.
		Раздел 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"	не разраб.
		Раздел 10 "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства"	не разраб.
		Раздел 11 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства"	
		Раздел 12 "Смета на строительство объектов капитального строительства"	не разраб.
		Раздел 13 "Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации".	не разраб.

Инв. № подл.	Гип	Васильев	04.	2025	32/16-04-2025-СП			Стадия	Лист	Листов
								п	1	1
Подп. и дата	Взам. инв. №	Архитектурно-градостроительное агентство "Град" (ИП Балацкая З.С. ИНН 231305106505 ОГРНИП 319237500238736)								
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Состав проектной документации			Формат А4	

Копировал

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Основание и цель работы.....	2
2. НАЛИЧИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ	2
2.1 Исходные данные	2
2.2 Краткая характеристика местоположения земельного участка	3
2.3 Градостроительная ситуация.....	4
2.4 Инженерно-геологические условия	4
2.5 Оценка размеров и конфигурации земельного участка, инженерно-геологических и иных характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки	4
3. СВЕДЕНИЯ О РАСЧЕТНЫХ ПАРАМЕТРАХ ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА	7
4. СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИОНАЛЬНОМ НАЗНАЧЕНИИ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА	11
5. СВЕДЕНИЯ О РАСЧЕТЕ ПОТРЕБНОСТИ В СИСТЕМАХ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕСУРСАХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕМАХ РЕСУРСОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА.....	11
6. СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИЯХ, ПОДТВЕРЖДЕННЫХ РИСКУ.....	12
НЕГАТИВНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ	12
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ:.....	13

32/16-04-2025-ПЗ					
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
					04. 2025
ГАП		Агибайлова			
ГИП		Васильев			
Пояснительная записка					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	15
Архитектурноградостроительное агенство "Град" (ИП Балацкая З.С. ИНН231305106505)					

1. Основание и цель работы

Настоящее обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства – здания магазина на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станица Переправная, ул. Кузнецова, 51А, кадастровый номер земельного участка 23:20:1001006:456 (далее обоснование) разработано на основании заявления правообладателя (застройщика) от 16.04.2024 года.

Заявитель имеет намерение использовать участок для нового строительства нежилого здания общественного назначения с целью размещения предприятия розничной торговли – магазина в максимально возможных размерах объекта в плоскостях наружных стен.

Обоснование подготовлено с целью определения характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки, в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации для обоснования заявления правообладателя на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Обоснование разработано на основании следующих документов, предоставленных правообладателем:

-Градостроительный план земельного участка № РФ-23-4-21-2-11-2023-0279-0;

-Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 23:20:1001006:456;

-Топографическая съемка территории, исполненная ГБУ КК «Крайтехинвентаризация Краевое БТИ Мостовский отдел» в январе 2024 г.

Схема планировочной организации земельного участка разработана в составе данного обоснования (см. чертежи марки ПЗУ), все расчётные параметры застройки земельного участка в обосновании произведены в соответствии с этой схемой.

При изменении намерений правообладателя по застройке земельного участка (внесение изменений в схему ПЗУ или разработка новой схемы ПЗУ самостоятельно или в сторонней проектной организации) выводы данного обоснования не действительны.

2. НАЛИЧИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ

2.1 Исходные данные

При разработке обоснования учитывались указания нормативных документов по строительству:

-СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

-СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения» (СНиП 2.08.02-89*);

-СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания» (СНиП 2.09.04-87*);

-СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений» (СНиП 35-01-2001);

-СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

-СП 62.13330.2011* «СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы».

									Лист
									2
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	32/16-04-2025-ПЗ			

При разработке обоснования учитывались региональные и местные градостроительные нормативы, правила землепользования и застройки:

-Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 г. №78, (в ред. Приказов Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 07.12.2015 N 256, от 13.03.2017 N 73, от 23.08.2018 N 303, от 14.05.2020 N 126, от 07.10.2020 N 287, от 17.11.2020 N 337, от 14.12.2021 N 330, от 12.09.2022 N 222, от 26.05.2023 N 74, от 05.06.2023 N 81, от 31.08.2023 N 129);

-Местные нормативы градостроительного проектирования Переправненского сельского поселения Мостовского района Краснодарского края (утверждены решением Совета муниципального образования Мостовский район от 04.09.2024 г. №423);

-Правила землепользования и застройки Переправненского сельского поселения Мостовского района, утверждённые решением Совета Переправненского сельского поселения Мостовского района от 16 июля 2014 г, №187 «Об утверждении правил землепользования и застройки Переправненского сельского поселения Мостовского района».

2.2 Краткая характеристика местоположения земельного участка

Согласно публичной кадастровой карте федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) земельный участок с кадастровым номером 23:20:1001006:456, расположенный по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станция Переправная, ул. Кузнецова, 51А имеет площадь 700,0 м², категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «Магазины (4.4), деловое управление (4.1)».

Участок свободен от застройки.

Участок полностью находится в зонах с особыми условиями использования территории:

– второй пояс зон санитарной охраны для поверхностного водотока (и его притоков) ООО «Лабинск-Сахар» в г. Лабинск Краснодарского края;

– третий пояс зон санитарной охраны для поверхностного водотока (и его притоков) ООО «Лабинск-Сахар» в г. Лабинск Краснодарского края;

- зона подтопления территории ст. Переправная Переправненского сельского поселения Мостовского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Ходзь 1% обеспеченности.

Часть земельного участка с восточной стороны попадает в охранную зону газопровода высокого давления.

Земельный участок расположен в центральной части станции Переправная Мостовского района Краснодарского края, в квартале, ограниченном: ул. Красная, ул. Кузнецова, ул. Ярославская, ул. Кирова на территории сложившейся застройки.

Сложившаяся застройка представляет собой:

-с севера - земли общего пользования – ул. Красная (земли в ведении МО Мостовский район);

-с востока – земли общего пользования – ул. Кузнецова (земли в ведении МО Мостовский район);

-с юга – земельный участок с адресом: Краснодарский край, р-н Мостовский, ст-ца Переправная, ул. Кузнецова, 51 (разрешенное использование «для ведения личного подсобного хозяйства»);

-с запада – земельный участок с адресом: край Краснодарский, р-н Мостовский, с/о Переправненский, ст-ца Переправная, ул. Красная, дом 13 (разрешенное исполь-

									Лист
									3
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				

32/16-04-2025-ПЗ

зование «для ведения личного подсобного хозяйства»);

2.3 Градостроительная ситуация

Согласно правилам землепользования и застройки Переправненского сельского поселения Мостовского района, утверждённые решением Совета Переправненского сельского поселения Мостовского района от 16 июля 2014 г, №187 земельный участок расположен в территориальной зоне ОД-2 (зона общественного центра местного значения).

2.4 Инженерно-геологические условия

Климатический район строительства (СНиП 23-01-99*)	- III Б;
Температура наиболее холодной пятидневки	- минус 18°С;
Расчетная снеговая нагрузка для I района	- 0,8кПа;
Расчетный скоростной напор ветра для III района	- 0,53кПа;
Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов	- 0,8м;

Данные по инженерно-геологической изученности участка по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станица Переправная, ул. Кузнецова, 51А заказчиком не предоставлены.

Фоновая сейсмичность территории согласно приложению А СП 14.13330.2018 (карта ОСР-2015) составляет -7 баллов. Согласно инженерно-геологическим условиям сейсмичность территории составляет - 8 баллов по шкале MSK-64. Категория опасности землетрясения оценивается как весьма опасная (СП 115.13330.2016).

Согласно материалам по инженерно-геологической изученности других участков на территории станицы Переправная Мостовского района, с большой долей вероятности, грунты обладают просадочными свойствами, в связи с чем необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- а) выполнить уплотнение грунта основания тяжелыми трамбовками;
- б) обратную засыпку производить грунтом без включения строительного мусора и растительного грунта с уплотнением слоями не более 200 мм;
- в) в уровне перекрытия (покрытия) выполнить армированные бетонные пояса;
- г) отмостку принять водонепроницаемой, шириной не менее 1000 мм;
- д) устройство кровли производить с организованным водостоком.

Согласно данным по инженерно-геодезическим изысканиям (топографическая съемка территории), исполненная ГБУ КК «Крайтехинвентаризация Краевое БТИ Мостовский отдел», в январе 2024 г. участок имеет спокойный рельеф с уклоном с востока на запад. Максимальная разница в отметках составляет 0,47 м.

Система высот - Балтийская, система координат - МСК-23.

2.5 Оценка размеров и конфигурации земельного участка, инженерно-геологических и иных характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки

Земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станица Переправная, ул. Кузнецова, 51А, кадастровый номер земельного участка 23:20:1001006:456 имеет размеры:

- с севера – 14,1 м;
- с северо-востока – 4,1 м.

									Лист
									4
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				

32/16-04-2025-ПЗ

- с востока – 38,1 м;
- с юга – 18,4 м;
- с запада – 41,0 м.

Площадь участка составляет 700,0 м². Участок угловой, фронтальная северная граница выходит на ул. Красная, фронтальная восточная граница участка выходит на ул. Кузнецова.

На смежном земельном участке в южном направлении (Краснодарский край, р-н Мостовский, ст-ца Переправная, ул. Кузнецова, 51) расположен индивидуальный жилой дом и хозяйственные постройки).

На смежном земельном участке в западном направлении (край Краснодарский, р-н Мостовский, с/о Переправненский, ст-ца Переправная, ул. Красная, дом 13) расположен индивидуальный жилой дом и хозпостройки.

В намерение застройщика входит новое строительство объекта капитального строительства – здания магазина, четырехугольной конфигурацией в плане, максимальными размерами в наружных плоскостях стен в длину 36,2 м., в ширину 15,8 м., этажностью – 1, количеством этажей – 1 (без подземных этажей), площадью застройки 532,0 м², на расстоянии 1,2 м. от северной границы с землями общего пользования (ул. Красная), на расстоянии 0,1 м. от восточной границы с землями общего пользования (ул. Кузнецова), на расстоянии 3,7 м. от южной границы со смежным земельным участком (Краснодарский край, р-н Мостовский, ст-ца Переправная, ул. Кузнецова, 51), на расстоянии 1,0 м. от западной границы со смежным земельным участком (край Краснодарский, р-н Мостовский, с/о Переправненский, ст-ца Переправная, ул. Красная, дом 13), с установлением процента застройки 76%, процента озеленения 1,0%.

В соответствии с п.7 главы 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации одним из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности является осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требования технических регламентов. Согласно п.6 ст. 3 ФЗ №384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» технические регламенты в строительстве включают требования по пожарной безопасности, механической безопасности, безопасность для здоровья человека и условий его пребывания в здании, безопасность при определенных природных воздействиях и процессах, безопасность при пользовании зданием, энергетическая эффективность здания, уровень доступности здания для групп населения с ограниченными физическими возможностями и безопасность воздействия здания на окружающую среду. Из этого следует, что строительство (реконструкция) объектов капитального строительства – магазинов на предназначенных для этих целей участках, размещение объектов инженерно-технического обеспечения, кроме градостроительных регламентов должны соответствовать нормам СНиП и СанПин, что ограничивает возможности застройщика в границах предельных параметров застройки, установленных градостроительным регламентом.

Расчетные параметры объекта капитального строительства - магазина, согласно СНиП (в рамках предельных параметров разрешенного строительства) и по эскизным архитектурным и объемно-планировочным решениям (согласно намерениям застройщика) приведены в разделе 3.

При натурном обследовании земельного участка и в результате анализа предоставленной информации (топографическая съемка территории, градостроительный план земельного участка) установлены следующие неблагоприятные

						32/16-04-2025-ПЗ	Лист
							5
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

характеристики, ограничивающие застройку земельного участка по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станица Переправная, ул. Кузнецова, 51А, кадастровый номер земельного участка 23:20:1001006:456, а именно:

1). Участок имеет неправильную вытянутую конфигурацию с юга на север при соотношении сторон (длина-ширина) 1: 3, что ограничивает возможности застройщика в выборе планировочных решений при проектировании объекта капитального строительства, что в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ является основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2). На смежном земельном участке в южном направлении с адресом: Краснодарский край, Мостовский район, станица Переправная, ул. Кузнецова, 51, расположен существующий объект капитального строительства с неустановленной степенью огнестойкости и неустановленной степенью конструктивной пожарной опасности (по классификации СП 4.13130.2013), что требует установления расстояния (противопожарного разрыва) между этим объектом и предполагаемым к новому строительству объектом капитального строительства не менее 8,0 м. или проведение специальных конструктивных мероприятий при строительстве для уменьшения противопожарного разрыва между объектами.

Площадь части земельного участка занятого этим противопожарным разрывом составляет 62,0 м², что составляет 8,9% от всей площади участка.

3). Часть земельного участка с восточной стороны попадает в охранную зону газопровода высокого давления. Согласно приложению «Б» СП 62.13330.2011* минимальное расстояние от надземного газопровода при давлении св. 0,3 МПа до 0,6 МПа до фундаментов зданий и сооружений должно составлять 7,0 м. Площадь части земельного участка занятой охранной зоной составляет 42,0 м², или 6 % от всей площади земельного участка, что усложняет освоение участка для капитального строительства в связи со стесненными условиями для производства строительно-монтажных работ.

4). Участок полностью находится во втором и третьем поясах зон санитарной охраны для поверхностного водотока (и его притоков) ООО «Лабинск-Сахар» в г. Лабинск Краснодарского края, где в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» любое новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно быть согласовано с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

5). Участок полностью находится в зоне подтопления территории ст. Переправная Переправненского сельского поселения Мостовского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Ходзь 1% обеспеченности, где в соответствии со ст. 67.1 Водного кодекса РФ запрещается строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты от затопления, подтопления.

Таким образом, намерения правообладателя (застройщика) земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станица Переправная, ул. Кузнецова, 51А, кадастровый номер земельного участка 23:20:1001006:456 ограничены субъективными неблагоприятными факторами, влияющими на застройку (неправильная вытянутая конфигурация, распространение на участок охранной зоны газопровода высокого давления, нахождение участка в втором и третьем поясах санитарной охраны источников водоснабжения, нахождение участка в зоне подтопления территории).

									Лист
									6
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				

32/16-04-2025-ПЗ

3. СВЕДЕНИЯ О РАСЧЕТНЫХ ПАРАМЕТРАХ ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА

Произведем расчет некоторых параметров застройки (площади застройки, общей площади, торговой площади) здания магазина, предполагаемого к строительству на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станица Переправная, ул. Кузнецова, 51А, кадастровый номер земельного участка 23:20:1001006:456 в соответствии с градостроительным регламентом и нормами проектирования и сравним с параметрами, предлагаемыми эскизными архитектурными решениями.

Согласно п. 38 раздела 2 ГОСТ Р 51303-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения" (утв. Приказом Росстандарта от 28.08.2013 N 582-ст, ред. от 22.04.2020) магазин определяется как стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения.

Согласно п. 40 раздела 2 ГОСТ Р 51303-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения" специализированный магазин определяется как вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных групп ("рыба", "мясо", "колбасы", "минеральные воды", "хлеб", "овощи-фрукты" и т.д.), непродовольственных групп ("одежда", "обувь", "ткани", "мебель", "книги", "зоотовары", "семена", "цветы" и т.д.).

Согласно приложению 5 «Примерные контрольные расчетные показатели нормируемой площади по группам неторговых помещений городских и поселковых продовольственных магазинов, таблица 1, пособия к СНиП 2.08.02-89* «Проектирование предприятий розничной торговли» торговая площадь (за вычетом площади необходимых помещений в соответствии с нормами технологического проектирования магазинов продовольственных товаров со специализацией "Универсам", "Гастроном", "Диетпродукты") для предприятия торговли на каждые 10 м² торговой площади необходимы вспомогательные помещения площадью 9,15 м², из которых:

- приема, хранения и подготовки товаров к продаже - 5,1 м²;
- подсобные помещения -2,27 м²;
- служебные и бытовые помещения -1,78 м²

Соответственно в процентном соотношении разделение общей площади помещений продовольственных магазинов "Универсам", "Гастроном", "Диетпродукты" составит: 52,3 %(торговая площадь) и 47,7 %(вспомогательная площадь).

Согласно градостроительному регламенту зоны ОД-2 (зона общественного центра местного значения), магазины (объекты капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м²) отнесены к основному виду использования объектов недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства).

Определяем возможности застройки земельного участка при выполнении всех ограничений, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны ОД-2 применительно к объектам основного вида использования – магазинам.

Предельные параметры застройки для земельных участков, предназначенных для строительства (реконструкции) магазинов установлены следующие:

- минимальный размер земельного участка - 500 м²;
- максимальный размер земельного участка – 10000 м²;
- максимальный процент застройки участка – 65%;
- предельная этажность зданий, строений, сооружений – 3 этажа;

									Лист
									7
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				

32/16-04-2025-ПЗ

-максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 15,0 м;
-отступ от фронтальных границ земельных участков до основного объекта – 5,0 м

-отступ от границ соседних (смежных) земельных участков до основного объекта – 3,0 м.

Площадь озеленения земельного участка градостроительным регламентом не установлена.

Согласно градостроительному плану земельного участка размеры места допустимого размещения основного объекта основного вида использования – магазина (с отступом 5,0 м. от восточной границы с землями общего пользования (ул. Кузнецова), а так же с отступом от границ со смежными земельными участками 3,0 м.) составляет в длину от 34,0 м. до 35,2 м. и в ширину от 7,1 м. до 10,2 м., площадью 316,0 м.

Вместе с тем, согласно выписке из ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 23:20:1001006:456 площадь рассматриваемого земельного участка составляет 700,0 м², соответственно площадь застройки проектируемого к новому строительству здания может достигать:

$$700 \text{ м}^2 \times 0,65 = 455,0 \text{ м}^2$$

Кроме того, согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края (утвержд. Приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 г. №78, (в ред. приказов департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 07.12.2015 N 256, от 13.03.2017 N 73, от 23.08.2018 N 303, от 14.05.2020 N 126, от 07.10.2020 N 287, от 17.11.2020 N 337, от 14.12.2021 N 330, от 12.09.2022 N 222, от 26.05.2023 N 74, от 05.06.2023 N 81, от 31.08.2023 N 129), в редакции от 12.09.2022 г. №222, от 26.05.2023 N 74, от 05.06.2023 N 81, от 31.08.2023 N 129), таблица 108) установлены нормы для расчета парковочных мест для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли) аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские, специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, рынки из расчета 40 м² общей площади на 1 машино-место.

Таким образом, согласно градостроительному регламенту:

- площадь застройки основного объекта капитального строительства основного вида использования - магазина может составлять не более 316,0 м² (с учетом возможных крылец и пандусов, которые входят в площадь застройки) и максимальной шириной в плоскостях наружных стен в длину от 34,0 м. до 35,2 м. и в ширину от 7,1 м. до 10,2 м.,

- общая площадь здания может составлять, согласно пункту 3 примечаний к таблице №38 норм градостроительного проектирования Краснодарского края, 316,0 x 0,75 (коэффициент, учитывающий толщину конструкций, лестничные клетки и т.п.) около 237,0 м²;

- торговая площадь может составлять (согласно приложению 6 «Примерные контрольные расчетные показатели нормируемой площади по группам неторговых помещений городских и поселковых непродовольственных магазинов, таблица 1, пособия к СНиП 2.08.02-89* «Проектирование предприятий розничной торговли» в процентном соотношении разделение общей площади помещений магазинов продовольственных товаров со специализацией "Универсам", "Гастроном", "Диетпро-

									Лист
									8
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				

32/16-04-2025-ПЗ

дукты") составляет: 52,3 %(торговая площадь) и 47,7 %(вспомогательная площадь) $237,0 \text{ м}^2 \times 0,523 = 124,0 \text{ м}^2$;

- вместимость стоянки для парковки автомобилей покупателей должно составлять не менее 6 машино-мест согласно местным нормативам градостроительного проектирования. Площадь парковки должна составлять не менее 150,0 м² (п. 11.37 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») из расчета 25 м² на 1 машино-место.

Согласно эскизным архитектурным и объемно-планировочным решениям в намерение застройщика входит новое строительство объекта капитального строительства – здания магазина, четырехугольной конфигурацией в плане, максимальными размерами в наружных плоскостях стен в длину 36,2 м., в ширину 15,8 м., этажностью – 1, количеством этажей – 1 (без подземных этажей), площадью застройки 532,0 м², общей площадью 504,0 на расстоянии 1,2 м. от северной границы с землями общего пользования (ул. Красная), на расстоянии 0,1 м. от восточной границы с землями общего пользования (ул. Кузнецова), на расстоянии 3,7 м. от южной границы со смежным земельным участком (Краснодарский край, р-н Мостовский, ст-ца Переправная, ул. Кузнецова, 51), на расстоянии 1,0 м. от западной границы со смежным земельным участком (край Краснодарский, р-н Мостовский, с/о Переправненский, ст-ца Переправная, ул. Красная, дом 13), с установлением процента застройки 76%, процента озеленения 1,0%.

Расчетные параметры по схеме планировочной организации земельного участка:

№ по п.п	Наименование	Количество	
		Согласно градостроительному регламенту	Согласно схемы планировочной организации з.у.
1	Площадь участка, м ²	500,0 -10000,0	700,0
2	Площадь застройки, м ²	325- 6500,0	532,0
3	Максимальный процент застройки, %	65	76,0
4	Минимальный отступ основных зданий, сооружений, строений и сооружений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования		
	-в северном направлении, м	3,0	1,2
	-в восточном направлении	5,0	0,1
	Минимальный отступ основных зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков		

						32/16-04-2025-ПЗ	Лист
							9
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

	-в южном направлении, м	3,0	3,7
	-в западном направлении, м	3,0	1,0
5	Площадь площадок и дорожек в твердом покрытии, м ²		161,0
6	Площадь озеленения, м ²		7,0
7	Процент озеленения, %		1,0

Расчетные параметры здания объекта розничной торговли - магазина:

№ по п.п	Наименование	Количество	
		Расчетные по нормам СНиП	По эскизным архитектурным решениям
1	Общая площадь здания, м ²	237,0	504,0
2	Площадь открытых планировочных элементов (крытая площадка главного входа), м ²		Нет
3	Торговая площадь, м ²	124,0	149,0
4	Вспомогательная площадь, м ²	113,0	355,0
5	Полезная площадь здания, м ²		498,0
6	Расчетная площадь здания, м ²		487,0
7	Площадь застройки, (включая все выступающие элементы здания) м ²	316,0	532,0
8	Строительный объем, м ³		2872,0
	в том числе: – надземной части, м ³		2234,0
	-подземной части, м ³		638,0
9	Этажность здания	1	1
10	Количество этажей	1	1
11	Высота здания, м.		5,4
12	Вместимость, чел.	41	49

Предлагаемое к новому строительству здание магазина будет представлять собой одноэтажное здание в металлических конструкциях, с продольными несущими стенами, простой прямоугольной конфигурацией в плане, максимальными размерами в наружных плоскостях стен в длину 36,2 м., в ширину 15,9 м.

В здании имеется возможность предусмотреть торговые помещения (торговый зал и помещения для оказания услуг), административно-бытовые помещения (размещение аппарата управления и включающая бытовые помещения), производственные помещения торгового предприятия (предназначенная для размещения технологического оборудования и/или оказания услуг (выполнения работ) по изготовлению продукции общественного питания, полуфабрикатов, предпродажной подготовке продуктов (фасовке, нарезке)), технические помещения торгового

									Лист
									10
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	32/16-04-2025-ПЗ			

предприятия (предназначенная для размещения технических служб и/или выполнения работ по техническому обслуживанию рабочих мест, торгово-технологического и механического оборудования).

Торговые помещения будут иметь обособленный главный вход (или несколько главных входов) для покупателей со стороны главного фасада. Для загрузки товаров имеется возможность предусмотреть отдельный загрузочный вход со стороны бокового фасада.

Высота этажа будет составлять не менее 3,6 м.

4. СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИОНАЛЬНОМ НАЗНАЧЕНИИ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА

После завершения строительства объекта капитального строительства – здание магазина предполагается использовать для размещения предприятий торговли осуществляющую специализированную торговлю.

В соответствии с "ГОСТ Р 51303-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения" (утв. Приказом Росстандарта от 28.08.2013 N 582-ст) (ред. от 22.04.2020):

- специализированный магазин: Вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных групп ("рыба", "мясо", "колбасы", "минеральные воды", "хлеб", "овощи-фрукты" и т. д.), непродовольственных групп ("одежда", "обувь", "ткани", "мебель", "книги", "зоотовары", "семена", "цветы" и т. д.).

5. СВЕДЕНИЯ О РАСЧЕТЕ ПОТРЕБНОСТИ В СИСТЕМАХ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕСУРСАХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕМАХ РЕСУРСОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Отопление – от индивидуального теплогенератора (расчётный расход тепловой энергии на отопление здания 28,0 кДж/(м³ °С сут).

Горячее водоснабжение – от индивидуального емкостного электрического водонагревателя объемом от 80 литров, мощностью нагрева 1,6 кВт;

Вентиляция - естественная с устройством вентиляционных каналов в несущей стене и принудительная с механическим побуждением;

Водоснабжение для хозяйственно-бытовых целей – от поселкового водопровода (объем потребления до 12,0 м³ в месяц);

Водотведение – в септик, с вывозом стоков на поселковые очистные сооружения (объем 12,0 м³ в месяц);

Электроснабжение - с подключением к ЛЭП 0,4 кВ (объем потребления до 1300 кВт/час в месяц);

Газификация – подключением к распределительному газопроводу низкого давления (объем потребления до 1500 м² в месяц);

Телефонизация – не требуется;

Подъезд к участку обслуживания проектируемого объекта возможно предусмотреть с автодороги IV технической категории - местной дороги с твердым а/бетонным покрытием по ул. Кузнецова.

Имеется возможность обустройства внешней стоянки для парковки автомобилей покупателей на 13 машино-мест, в том числе 2 машино-места для автотранспорта инвалидов, на муниципальной территории по прилегающей стороне

									Лист
									11
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				

32/16-04-2025-ПЗ

ул. Кузнецова, вместимость которой будет соответствовать нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края и площадь стоянок будет составлять не менее 325 м², что соответствует п. 11.37 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» из расчета 25 м² на 1 машино-место.

Проектом возможно предусмотреть на прилегающей территории элементы благоустройства, и инженерно-технические мероприятия необходимые для функционирования проектируемого объекта:

-устройство входной площадки совмещенной с тротуаром, с пандусом для организации входа в магазин покупателей, в том числе маломобильных групп населения;

-разделения площадки для автотранспорта и пешеходных путей с помощью устройства бордюров, устройства дорожной разметки и установки перильных ограждений;

- устройство площадки с проездом для обеспечения возможности загрузки товарами проектируемого здания магазина;

- устройства площадки для установки мусорных контейнеров;

Санитарную уборку прилегающей территории необходимо предусмотреть в пределах размещения элементов благоустройства, определенного проектом.

6. СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИЯХ, ПОДТВЕРЖДЕННЫХ РИСКУ НЕГАТИВНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

Технологический процесс размещаемого в проектируемом объекте розничной торговли – магазине на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станция Переправная, ул. Кузнецова, 51А, кадастровый номер земельного участка 23:20:1001006:456 не предусматривает вредных производств. Вентиляция помещений – естественная и с механическим побуждением. Приток воздуха – не организованный, вытяжка из верхней части помещения через форточки и вентканалы.

Строительно-монтажные организации должны осуществлять специальные мероприятия, направленные на охрану окружающей среды, неиспользуемые отходы строительного производства, в том числе от разборки существующих зданий и сооружений и строительный мусор складироваться и вывозятся в места, отводимые на непригодных для землепользования территорий.

В период проведения строительно-монтажных работ необходимо выполнять следующие мероприятия:

-соблюдать границы участка отведенного для обслуживания объекта;

-оснастить площадку инвентарным контейнером для строительных отходов;

-исключить попадание на почву любых твердых и жидких экотоксиканов (использовать поддоны, изолирующие пленки),

-слив горюче-смазочных материалов производить в специально оборудованных для этой цели местах.

Использование земельного участка для нового строительства здания магазина на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станция Переправная, ул. Кузнецова, 51А, кадастровый номер земельного участка 23:20:1001006:456 не будет оказывать негативного воздействия на окружающую среду.

								Лист
								12
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	32/16-04-2025-ПЗ		

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ:

При натурном обследовании земельного участка и в результате анализа предоставленной информации (топографическая съемка территории, градостроительный план земельного участка) установлены следующие неблагоприятные характеристики, ограничивающие застройку земельного участка по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станица Переправная, ул. Кузнецова, 51А, кадастровый номер земельного участка 23:20:1001006:456, а именно:

1). Участок имеет неправильную вытянутую конфигурацию с юга на север при соотношении сторон (длина-ширина) 1: 3, что ограничивает возможности застройщика в выборе планировочных решений при проектировании объекта капитального строительства, что в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ является основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2). На смежном земельном участке в южном направлении с адресом: Краснодарский край, Мостовский район, станица Переправная, ул. Кузнецова, 51, расположен существующий объект капитального строительства с неустановленной степенью огнестойкости и неустановленной степенью конструктивной пожарной опасности (по классификации СП 4.13130.2013), что требует установления расстояния (противопожарного разрыва) между этим объектом и предполагаемым к новому строительству объектом капитального строительства не менее 8,0 м. или проведение специальных конструктивных мероприятий при строительстве для уменьшения противопожарного разрыва между объектами.

Площадь части земельного участка занятого этим противопожарным разрывом составляет 62,0 м², что составляет 8,9% от всей площади участка.

3). Часть земельного участка с восточной стороны попадает в охранную зону газопровода высокого давления. Согласно приложению «Б» СП 62.13330.2011* минимальное расстояние от надземного газопровода при давлении св. 0,3 МПа до 0,6 МПа до фундаментов зданий и сооружений должно составлять 7,0 м. Площадь части земельного участка занятой охранной зоной составляет 42,0 м², или 6 % от всей площади земельного участка, что усложняет освоение участка для капитального строительства в связи со стесненными условиями для производства строительно-монтажных работ.

4). Участок полностью находится во втором и третьем поясах зон санитарной охраны для поверхностного водотока (и его притоков) ООО «Лабинск-Сахар» в г. Лабинск Краснодарского края, где в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» любое новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно быть согласовано с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

5). Участок полностью находится в зоне подтопления территории ст. Переправная Переправненского сельского поселения Мостовского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Ходзь 1% обеспеченности, где в соответствии со ст. 67.1 Водного кодекса РФ запрещается строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты от затопления, подтопления.

									Лист
									13
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	32/16-04-2025-ПЗ			

Таким образом, при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, использование земельного участка для нового строительства здания магазина, четырехугольной конфигурацией в плане, максимальными размерами в наружных плоскостях стен в длину 36,2 м., в ширину 15,8 м., этажностью – 1, количеством этажей – 1 (без подземных этажей), площадью застройки 532,0 м², общей площадью 504,0 на расстоянии 1,2 м. от северной границы с землями общего пользования (ул. Красная), на расстоянии 0,1 м. от восточной границы с землями общего пользования (ул. Кузнецова), на расстоянии 3,7 м. от южной границы со смежным земельным участком (Краснодарский край, р-н Мостовский, ст-ца Переправная, ул. Кузнецова, 51), на расстоянии 1,0 м. от западной границы со смежным земельным участком (край Краснодарский, р-н Мостовский, с/о Переправненский, ст-ца Переправная, ул. Красная, дом 13), с установлением процента застройки 76%, процента озеленения 1,0% представляется **ВОЗМОЖНЫМ**, так как выполняются следующие условия:

- размещение общественных зданий, в том числе объектов розничной торговли – магазинов в центральной части станции Переправная Мостовского района Краснодарского края, в квартале, ограниченном: ул. Красная, ул. Кузнецова, ул. Ярославская, ул. Кирова на территории сложившейся застройки не противоречит правилам землепользования и застройки Переправненского сельского поселения Мостовского района;

- имеется возможность выдержать нормативные противопожарные разрывы (по СП 4.1.13130.2013 не менее 8,0 м.) между проектируемым объектом и существующим объектом на смежном земельном участке с южной стороны (Краснодарский край, р-н Мостовский, ст-ца Переправная, ул. Кузнецова, 51);

- инженерно-геологические условия позволяют использовать земельный участок для строительства объектов капитального строительства, при условии выполнения антисейсмических, антипросадочных мероприятий при строительстве объекта и обеспечения инженерной защиты участка от подтоплений;

- имеется возможность обустройства внешней стоянки для парковки автомобилей покупателей на 13 машино-мест, в том числе 2 машино-места для автотранспорта инвалидов, на муниципальной территории по прилегающей стороне ул. Кузнецова, вместимость которой будет соответствовать нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края и площадь стоянок будет составлять не менее 325 м², что соответствует п. 11.37 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» из расчета 25 м² на 1 машино-место.

- имеется возможность организовать функциональное деление участка с разделением потоков покупателей и загрузки-выгрузки товаров, в том числе безопасное передвижение пешеходов;

- проектируемое здание магазина не требует установления санитарно-защитной зоны, так как не классифицируется по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

								Лист
								14
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	32/16-04-2025-ПЗ		

Рекомендуется:

- согласовать с администрацией Переправненского сельского поселения Мостовского района возможность обустройства внешней стоянки для парковки автомобилей покупателей на 13 машино-мест, в том числе 2 машино-места для автотранспорта инвалидов, на муниципальной территории по прилегающей стороне ул. Кузнецова с устройством съезда с местной дороги по ул. Кузнецова в соответствии с проектом, подготовленным специализированной проектной организацией;

- выполнить инженерно-геологические изыскания непосредственно на площадке строительства;

В связи с наличием неблагоприятных для застройки характеристик земельного участка правообладатель земельного участка по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станица Переправная, ул. Кузнецова, 51А, кадастровый номер земельного участка 23:20:1001006:456 может использовать свое право, предоставляемое статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обратиться в администрацию муниципального образования Мостовский район за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства.

Схема планировочной организации земельного участка с указанием возможного размещения здания магазина, устройства пешеходных и транспортных связей, размещения стоянки для парковки автомобилей покупателей, благоустройство и озеленение прилегающей территории приведены в чертежах схемы планировочной организации земельного участка и плане благоустройства и озеленения прилегающей территории (см. графическое приложение).

ГИП  Васильев В.О.
«28» апреля 2025 года



								Лист
								15
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	32/16-04-2025-ПЗ		

231305106505-20250428-1420

(регистрационный номер выписки)

28.04.2025

(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:

Индивидуальный предприниматель Балацкая Зарина Салимовна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

319237500238736

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	231305106505
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Балацкая Зарина Салимовна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Балацкая З.С.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	352195, Россия, Краснодарский край, р-н. Гулькевичский, г. Гулькевичи, Королёва, 47
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация (СРО-П-034-12102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-034-231305106505-0279
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	22.07.2019
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, 22.07.2019	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	
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: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский





РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

ул. Новый Арбат, дом 21, Москва, 119019,
тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,
www.nopriz.ru, e-mail: info@nopriz.ru
ОКПО 42860946, ОГРН 1157700004142
ИНН / КПП 7704311291 / 770401001

УВЕДОМЛЕНИЕ о включении сведений в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Васильев Владимир Олегович, адрес места жительства (регистрации): 352194, Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Калинина, д. 5 - включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-101632.

С.А. Кононыхин



Агибайлова Татьяна Николаевна

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»

РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

ул. Новый Арбат, дом 21, Москва, 119019,
тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,
www.nopriz.ru, e-mail: info@nopriz.ru
ОКПО 42860946, ОГРН 1157700004142
ИНН / КПП 7704311291 / 770401001



**УВЕДОМЛЕНИЕ
о включении сведений
в Национальный реестр специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного проектирования**

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Агибайлова Татьяна Николаевна, адрес места жительства(регистрации): 352380, Краснодарский край, Кавказский р-н, г. Кропоткин ул. Верхняя д. 3 – включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-011221.



Лосева Юлия Викторовна

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»

РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

ул. 2-я Брестская, дом 5, этаж 6, помещ. 1А, Москва, 123056,
тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,
www.nopriz.ru, e-mail: info@nopriz.ru
ОКПО 42860946, ОГРН 1157700004142
ИНН / КПП 7704311291 / 771001001



**УВЕДОМЛЕНИЕ
о включении сведений
в Национальный реестр специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного проектирования**

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Лосева Юлия Викторовна, адрес места жительства (регистрации): 353932, РФ, Краснодарский край, г. Армавир, ул.30 лет Победы, д. 121 – включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-169678.



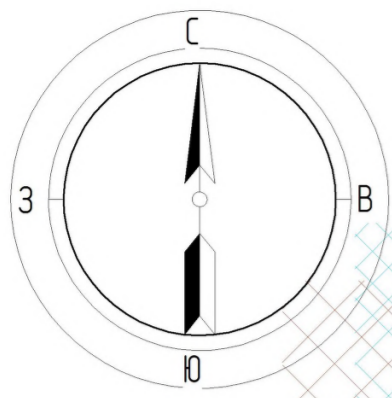
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович
123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

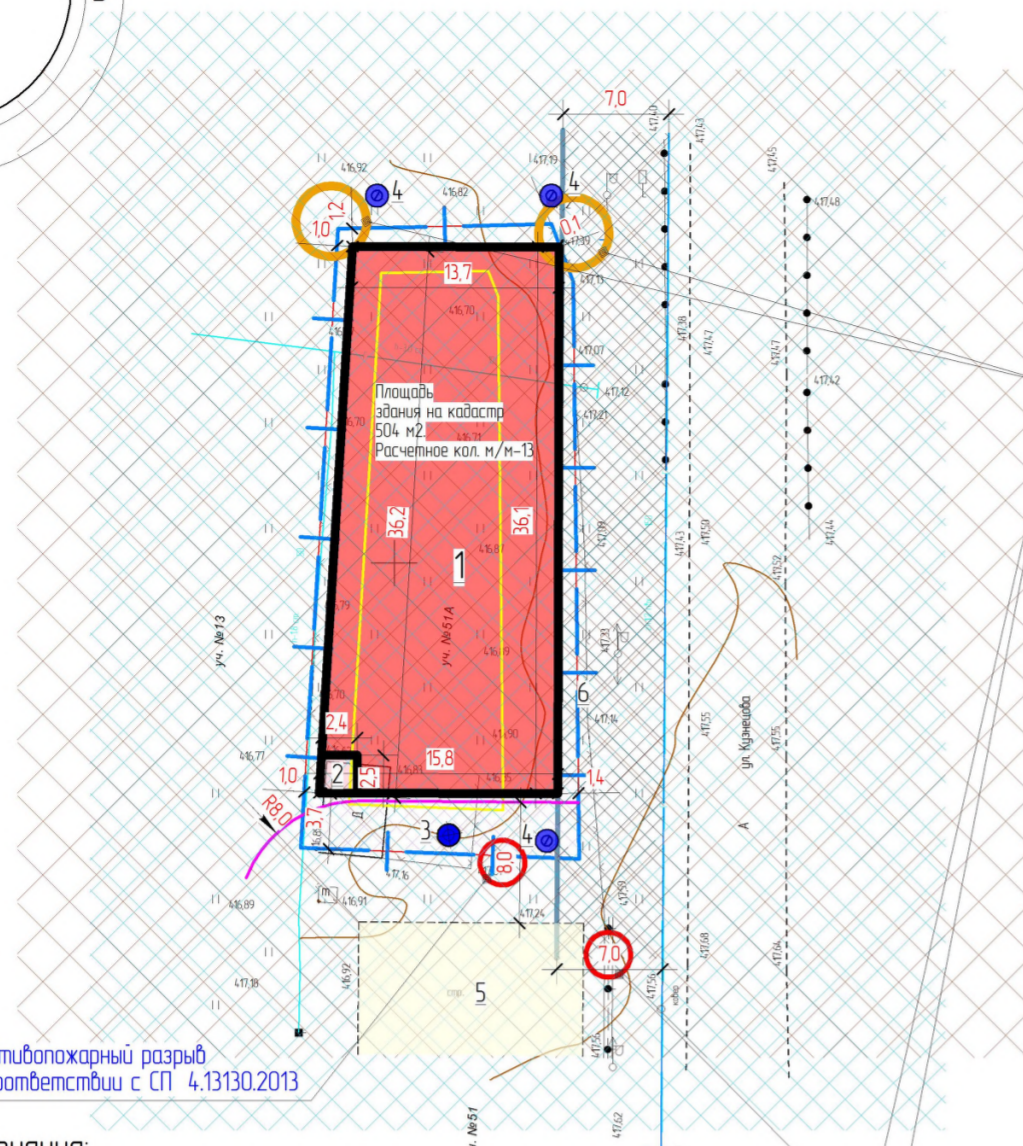
СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А. О. Кожуховский



Ситуационный план; М 1:500



Испрашиваемый параметр отклонен от предельных параметров разрешенного строительства

Противопожарный разрыв в соответствии с СП 4.13130.2013

Примечания:

1. Ситуационный план показан на графическом материале инженерно-геодезических изысканий в масштабе 1:500, предоставленном заказчиком, в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
2. Границы планировочных элементов показаны в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Охранная зона газопровода высокого давления. Согласно приложению «В» СП 62.13330.2011* минимальное расстояние от подземного газопровода при давлении св. 0,3 МПа до 0,6 МПа до фундаментов зданий и сооружений должно составлять 7,0 м

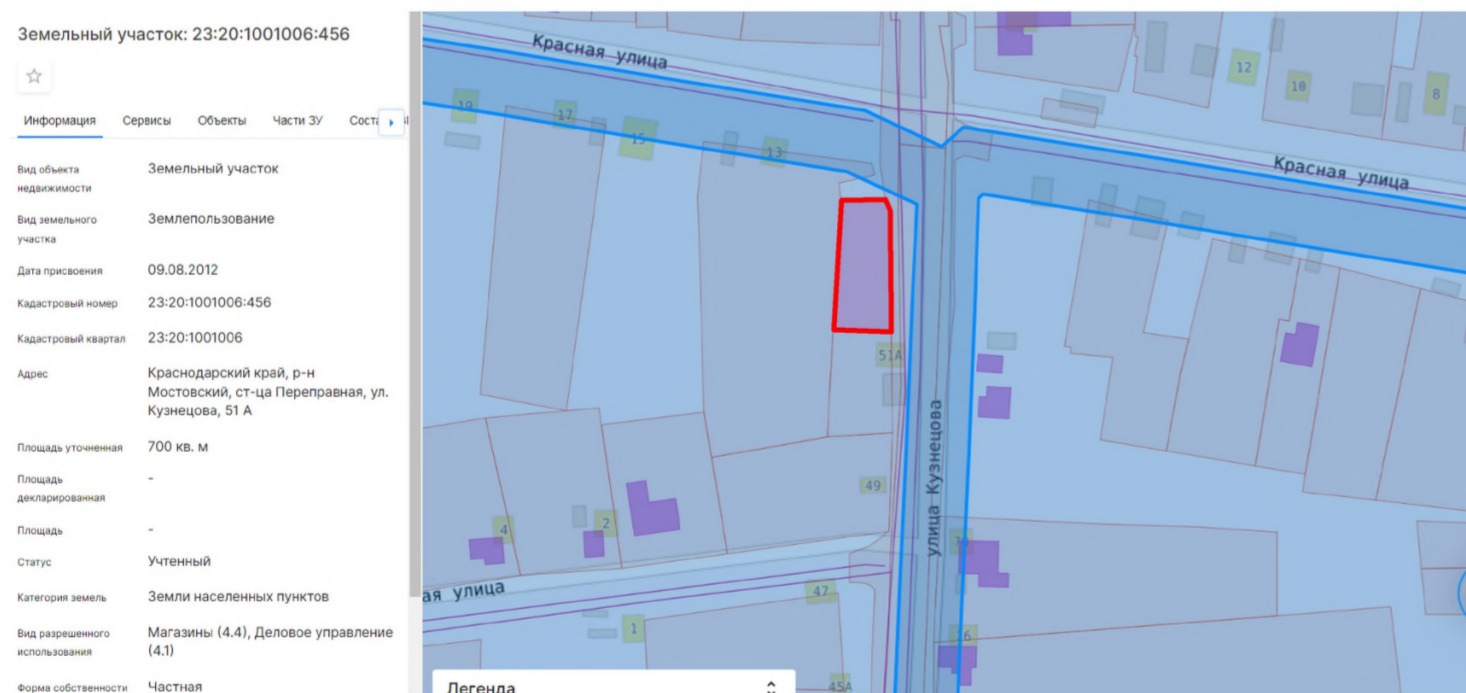
Технико-экономические показатели ПЗУ в границах участка, отведенного под строительство

№ п/п	Наименование	Кол.	Примечание
1	Площадь участка, м2	700,0	
2	Площадь застройки участка, м2	532,0	
3	Процент застройки участка, %	76,0	
4	Площадь благоустройства, м2	168,0	
5	Площадь проездов и площадок в твердом покрытии, м2	161,0	
6	Площадь озеленения, м2	7,0	
7	Процент озеленения участка, %	10	

Экспликация, зданий строений и сооружений

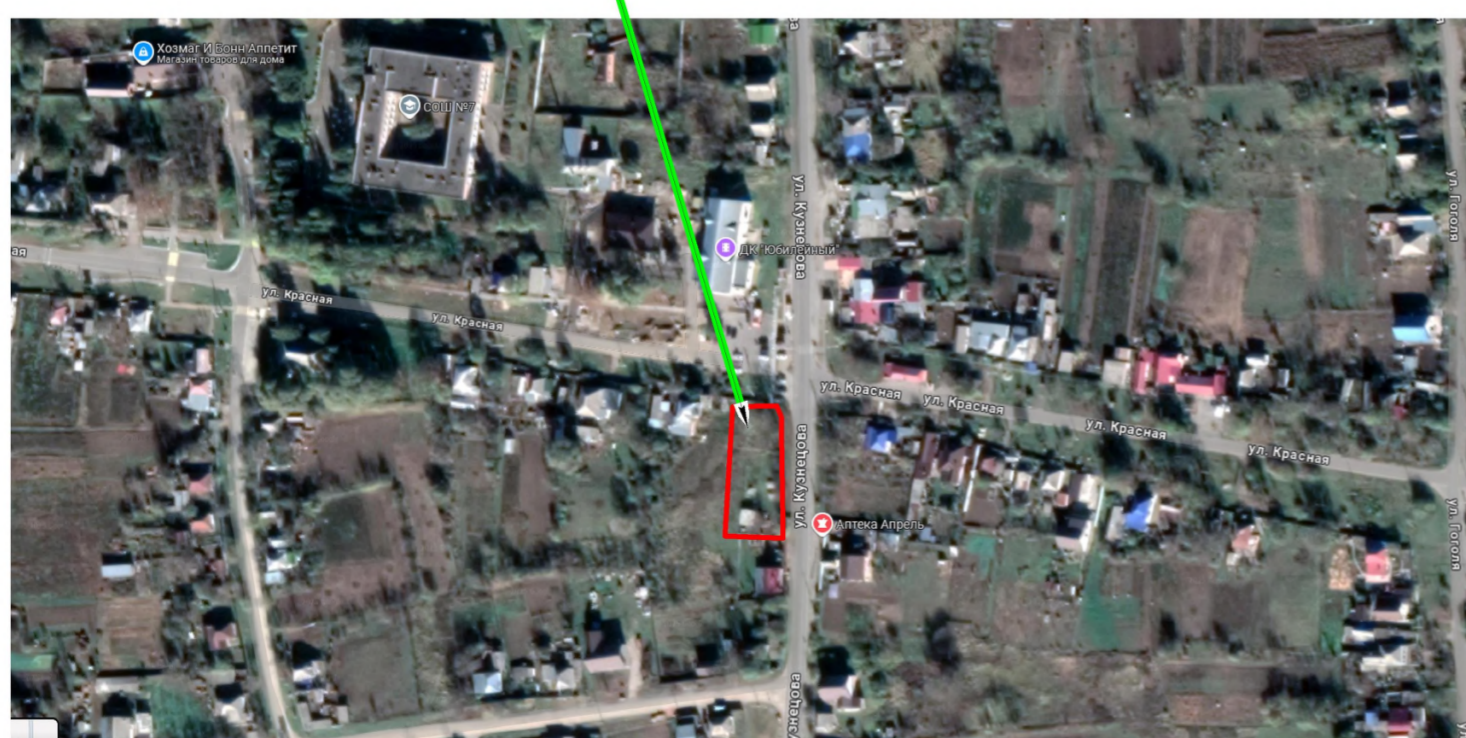
№ п/п	Наименование здания, строения, сооружения	Примечание
Объекты капитального строительства:		
1	Основной объект – здание магазина (этажность – 1, кол. этажей – 1, подземных этажей – нет)	проектируемый
2	Вспомогательный объект – здание инженерно-технического назначения (этажность – 1, кол. этажей – 1, подземных этажей – нет)	то же
3	Вспомогательный объект – сооружение хоз.-быт. канализации – септик водонепроницаемый с вывозом стоков на городские очистные сооружения	то же
4	Сооружение ливневой канализации – приемный колодец	то же
5	Объект капитального строительства на смежном земельном участке	существующий

Фрагмент публичной карты Росреестра



Ситуационный план на публичной карте Google по состоянию на январь 2024 г.

Местоположение участка с адресом: Российская Федерация Краснодарский край, р-н Мостовский, ст-ца Переправная, ул. Кузнецова, 51А, кадастровый номер земельного участка 23:20:1001006:456



Расчет количества машино-мест для проектируемых объектов согласно нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (утвержд. Приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 г. №78, в редакции Приказов Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 07.12.2015 N 256, от 13.03.2017 N 73, от 23.08.2018 N 303, от 14.05.2020 N 126, от 07.10.2020 N 287, от 17.11.2020 N 337, от 14.12.2021 N 330, от 12.09.2022 N 222, от 26.05.2023 N 74, от 05.06.2023 N 81, от 31.08.2023 N 129), таблица 108

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Количество машино-мест (парковочных мест) на расчетную единицу
Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универсамы, предприятия торговли и т.п.), магазины-склады мелкооптовой торговли, аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские, специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, рынки.	40 м2 общей площади	1

Исходные данные:

Общая площадь здания магазина (согласно архитектурным решениям): 504,0 м2;

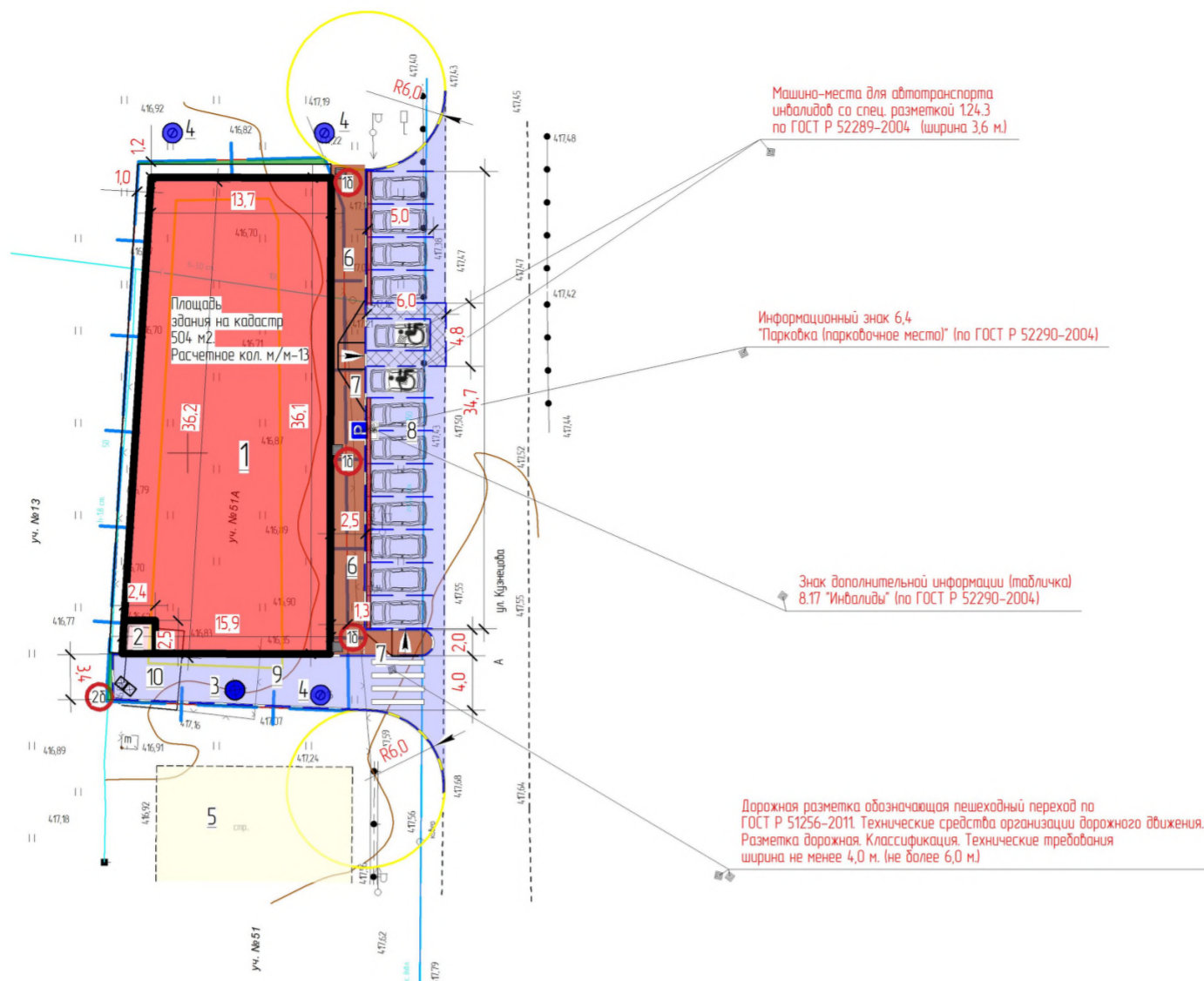
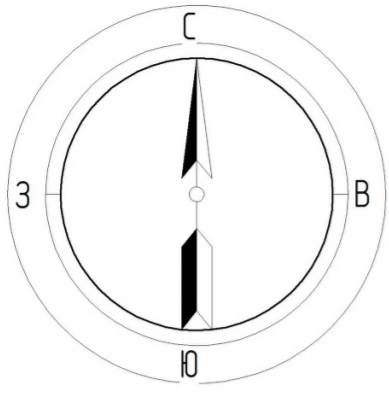
Расчет:

$$504,0 \text{ м}^2 = 12,6 \text{ (кол. м.м.)}$$

Вывод: Расчетное количество парковочных мест составляет не менее 13, в том числе 2 машино-места для автотранспорта инвалидов

32/16-04-2025-ПЗУ					
Адрес: Российская Федерация Краснодарский край, р-н Мостовский, ст-ца Переправная, ул. Кузнецова, 51А, кадастровый номер земельного участка 23:20:1001006:456					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП	Васильев	Борисов	04.2025		
ГАП	Агидайлова	Анф	04.2025		
Разработал	Васильев	Борисов	04.2025		
Н.контр.	Агидайлова	Анф	04.2025		
Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства – здания магазина			Статья	Лист	Листов
Ситуационный план			п	1	1
			Архитектурно-градостроительное агентство "Трад" (ИП Балацкая З.С. ИНН 231305106505 ОГРН/ИП 319237500238736)		
414x588					

Схема планировочной организации земельного участка; М 1:500



Условные обозначения

- Красная линия согласно градостроительному плану
- Граница земельного участка, отведенного под строительство
- Линия ограничения застройки, согласно градостроительному регламенту
- Номер здания, строения, сооружения
- Проектируемые объекты капитального строительства основного вида использования
- Проектируемые объекты вспомогательного вида использования, входящие в площадь застройки участка
- Существующие ОКС на смежных земельных участках
- Проектируемые площадки и проезды для абтранспорта тип 1 (асфальтобетон)
- Проектируемые тротуары и пешеходные зоны тип 2 (бетонные плитки)
- Проектируемые площадки и отмости из монолитного бетона
- Озеленение (газон)
- Бортовой камень БР 100.30.15
- Бортовой камень БР 100-20-8
- Бетонный лоток для ливневой канализации, класс наружки 0400
- Урна
- Пандус для съезда с тротуара на проезжую часть с уклоном 1:20 (5%), шириной не менее 2,0 м.

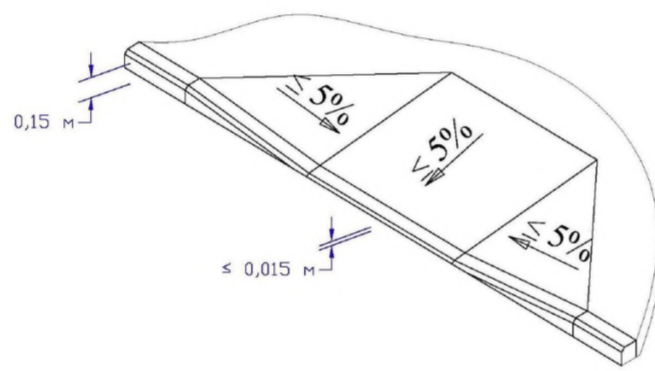
Примечания:

- Схема планировочной организации земельного участка показана на графическом материале инженерно-геодезических изысканий в масштабе 1:500, представленном заказчиком, в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- Границы планировочных элементов показаны в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

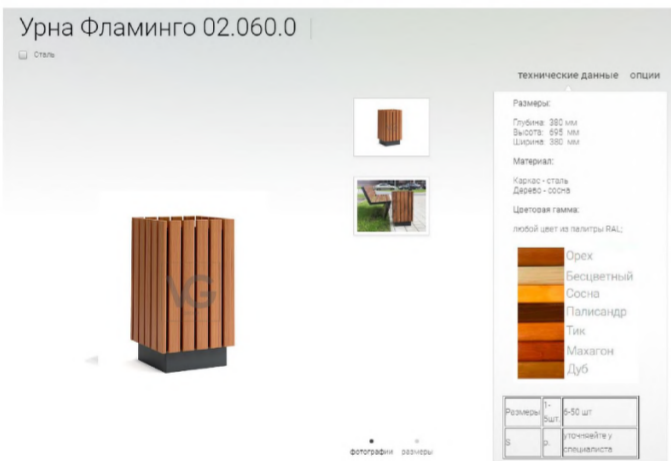
Экспликация, зданий строений и сооружений

№ п/п	Наименование здания, строения, сооружения	Примечание
Объекты капитального строительства:		
1	Основной объект – здание магазина (этажность – 1, кол. этажей – 1, подземных этажей – нет)	проектируемый
2	Вспомогательный объект – здание инженерно-технического назначения (этажность – 1, кол. этажей – 1, подземных этажей – нет)	то же
3	Вспомогательный объект – сооружение хоз.-быт. канализации – септик водонепроницаемый с вывозом стоков на городские очистные сооружения	то же
4	Сооружение ливневой канализации – приемный колодец	то же
5	Объект капитального строительства на смежном земельном участке	существующий
Площадки, проезды, дорожки в твердом покрытии:		
6	Входная площадка магазина, совмещенная с тротуаром по ул. Кузнецова	проектируемый
7	Пандус для съезда с тротуара на проезжую часть с уклоном 1:20, шириной 2,0 м.	то же
8	Внешняя парковка автомобилей покупателей на 13 машино-мест, в том числе 2 машино-места для абтранспорта инвалидов на муниципальной территории	то же
9	Разгрузочная площадка	то же
10	Площадка мусорных контейнеров	то же

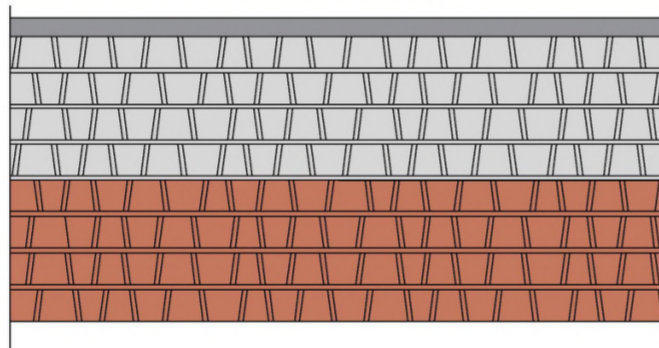
Схема устройства тротуарного пандуса



Рекомендуемые формы малых архитектурных форм



Фрагмент 1 (раскладка плитки "Антик" по прямой)



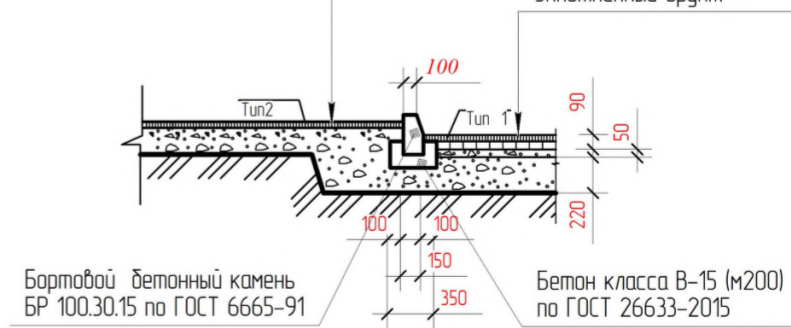
ВЕДОМОСТЬ МОЩЕНИЯ из тротуарной плитки, предлагаемых компанией "Выбор-С"

№ п/п	Условное обозначение	Наименование элемента	Наглядное изображение	Кол. м2	Примечание
1		Тротуарная плитка "Антик" – А.З.А.4 Стандарт Красный, комплект из 5 видов плит		93,0	Тротуарная плитка ГОСТ 17608-2017; Размеры: 113x93x91; 103x83x91; 93x73x91; 83x63x91; 73x53x91

Деталь 1. Соприжение тротуара (тип 3) с проездом (Тип 1)

Плитка тротуарная (брусчатка) – 40 мм.
Смесь песчаноцементная – 50 мм.
Грабивно-песчаная смесь с содержанием зерен грабья 65-75% – 100 мм.
Полуплиленовая пленка (черная)

Мелкозернистый плотный асфальтобетон ТИП Б марка II по ГОСТ 9128-2013 – 40 мм.
Разлив битума нефтяного дорожного жидкого, Крупнозернистый асфальтобетон пористый ТИП Б марка II по ГОСТ 9128-2013 – 50 мм.
Щебень фр. 5-10 мм М 100 по ГОСТ 8267-93 – 50 мм.
Верхний слой основания – грабивно-песчаная смесь с содержанием зерен грабья 65-75% – 100 мм.
Нижний слой основания – грабивно-песчаная смесь с содержанием зерен грабья 65-75% – 120 мм.
Уплотненный грунт



ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ, предлагаемых торгово-производственной группой компаний "Энерго Сберегающие Технологии" ("ЭСТ")

№ п/п	Условное обозначение	Наименование	Кол. шт.	Примечание
Малые архитектурные формы общего благоустройства				
10		Урна Фламинго	3	680 (L)x350 (В) x350(Н)
20		Мусорный контейнер	2	(шт)

32/16-04-2025-ПЗУ

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства-здания магазина	Стadia	Лист	Листов
				Васильев	04.2025	Схема планировочной организации земельного участка	п	1	1
				Агидайлова	04.2025				
				Васильев	04.2025				
				Агидайлова	04.2025				

Архитектурно-градостроительное агентство "Трад"
ИП Балацкая З.С. ИНН 231305106505
ОГРН/ИП 319237500238736)
414x588