

Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектно-сметное бюро Курганинское»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства  
от 29 июня 2017 г. № ПР-185/2017-2339023036/01

**Заключение о наличии неблагоприятных характеристик  
при реконструкции жилого дома с магазином, с нежилым зданием в магазин  
на земельном участке кадастровым номером 23:16:060212:876, площадью  
1942 кв.м, расположенном по адресу: Краснодарский край, Курганинский  
район, г. Курганинск, ул.Ленина, принадлежит Ставицкому Д.В и  
Шагаловой М.А.**

Заказчик: Ставицкий Д.В., Шагалова М.А.

Исполнитель:

ООО «Проектно-сметное бюро Курганинское»

Директор



М.Н.Шевцов

г. Курганинск,

2024г

Ине. № подл.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Земельный участок с кадастровым номером 23:16:060212:876, площадью 1942 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Курганинский район, г. Курганинск, ул.Ленина, принадлежит Ставицкому Д.В. и Шагаловой М.А. на праве собственности.

Согласно Правил землепользования и застройки Курганинского городского поселения Курганинского района, земельный участок с кадастровым номером 23:16:060212:876 расположен в зоне Ц-1 (Зона Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов федерального, районного, общепоселенческого и местного значения).

Условные разрешенные виды использования земельного участка и объектов капитального строительства -магазины [4.4], предусмотрен в условно разрешенных видах использования земельного участка и объектов капитального строительства. Установлен градостроительный регламент.

В соответствии со ст.40 часть 1 Градостроительного кодекса РФ Правообладатели земельных участков, размеры земельных участков которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Участок с кадастровым номером 23:16:060212:876 расположен по адресу ул.Ленина в отведенных границах земельных участков и предусматривает

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

02-05-2024 ТЧ

Лист



На данном земельном участке сложно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки. Параметры отклонения определяются требуемой мерой компенсации физических недостатков земельного участка, которые не позволяют рационально использовать его в рамках предельных параметров в сложившейся застройке, установленных Правилами землепользования и застройки.

В целях более рационального использования земельного участка и увеличения полезной площади, планируется размещение одноэтажного нежилого здания (магазин) с сложной конфигурацией, въезд и выезд на парковочные места, предусматривается со стороны ул.Серова. Пожарный подъезд к участку предусматривается с ул.Серова.

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 23:16:060212:876 по адресу ул.Ленина в г.Курганинске Курганинского района Краснодарского края на расстоянии:

- с севера 0.0 м от границы земельного участка по ул.Серова;
- с востока от 0.28 до 2.04 м от границы земельного участка;
- с юга 9.0 м от границы земельного участка;
- с запада от 4,00 до 5.33м от границы земельного участка по ул.Ленина;

Площадь застройки земельного участка – 1393.81 кв.м.

Процент застройки земельного участка – 82.4%;

Площадь горизонтального озеленения земельного участка – 0 кв.м.;

Процент озеленения земельного участка –0% (при норме 30%).

При таком размещении здания на земельном участке, не нарушаются права владельцев соседних земельных участков, не нарушаются строительные и санитарные нормы, требования технических регламентов.

Инд. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	02-05-2024 ТЧ	Лист
------	--------	------	-------	---------	------	---------------	------

С учетом вышеизложенного, реализация данного объекта с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров в части:

- минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 0%, позволяет осуществить мероприятия по строительству объекта капитального строительства в соответствии с оптимальными архитектурным решениям связанным, как с организацией застройки земельного участка, так и с точки зрения художественного и пространственного восприятия объекта в целом, с соблюдением требований технических регламентов.

Существующая градостроительная ситуация и представленные проектные решения объекта капитального строительства показали следующее.

Для реализации строительства данного объекта с учетом изложенного, а также в целях рационального использования территории, исключения нарушения прав правообладателя земельных участков, учитывая наличие неблагоприятных условий для освоения земельного участка с кадастровым номером 23:16:060212:876 по адресу ул.Ленина в г.Курганинске Курганинского района Краснодарского края целесообразно получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Директор

ООО «ПСБ Курганинское»



М.Н.Шевцов

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

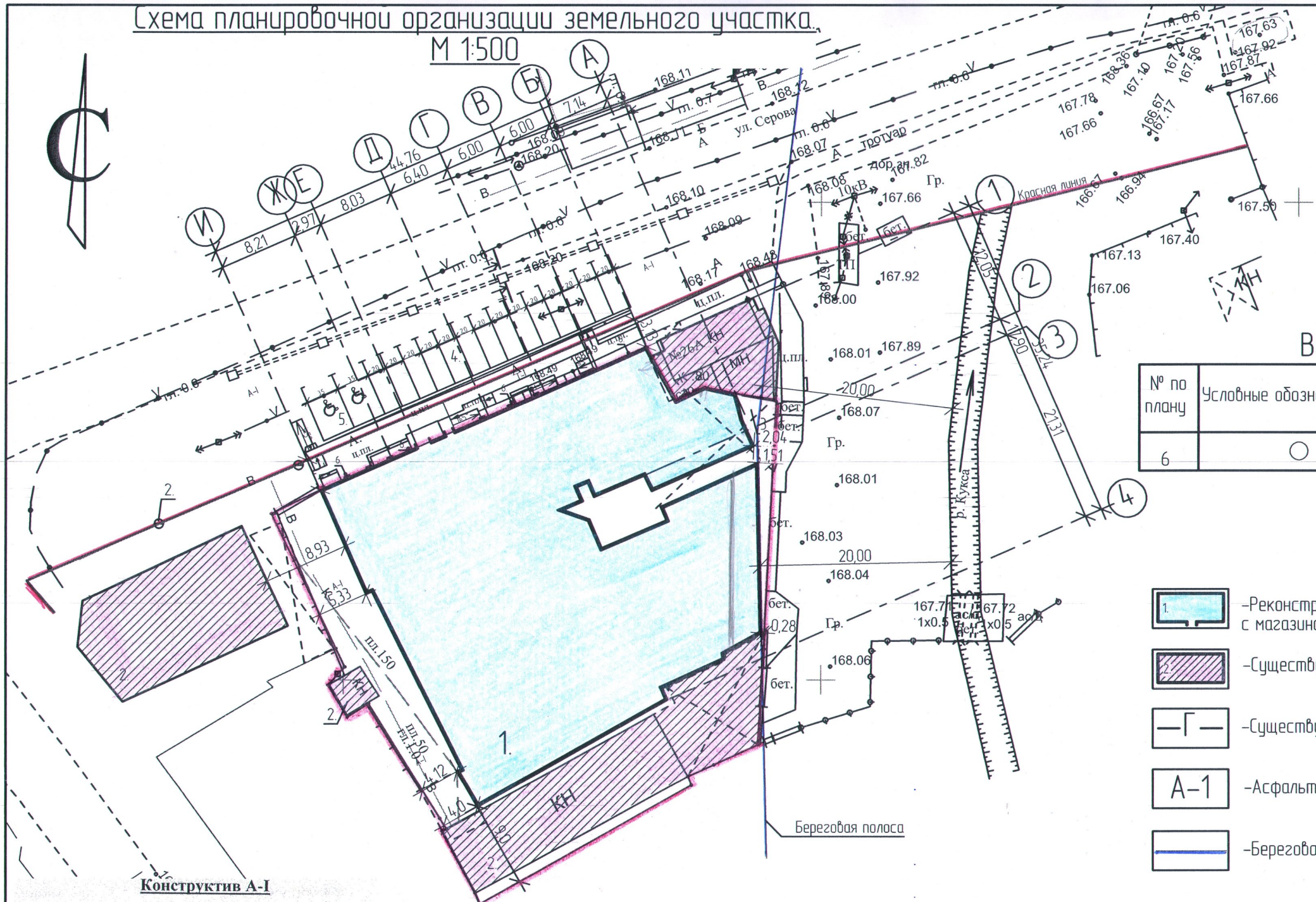
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

02-05-2024 ТЧ

Лист

Схема планировочной организации земельного участка

М 1:500



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Реконструируемый жилой дом с магазином, с нежилым зданием	Реконструируемый
2	Здания и строения	Существующие
3	Туалет	Существующие
4	Парковка на 13 машиномест	Проектируемое
5	Парковка для МГН на 2 машиноместа	Проектируемое

Ведомость малых форм архитектуры

№ по плану	Условные обозначения	Наименование	Кол.	Обозначение типовых проектов
6	○	Урна металлическая, тип 2	3	320-10

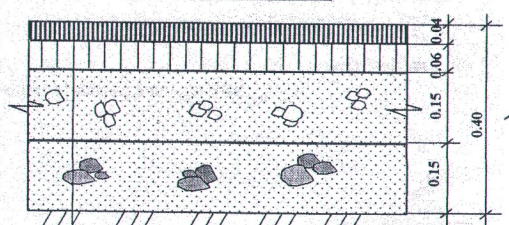
Условные обозначения

- Реконструируемый жилой дом с магазином
- Существующие здания и строения
- Существующий газопровод
- Асфальтобетонное покрытие
- Береговая полоса
- Существующие опоры Вл 0,4 кВ
- Существующие опоры Вл 10 кВ
- Тротуарная плитка
- Парковка для МГН
- Граница земельного участка
- Красная линия

Ведомость объемов работ

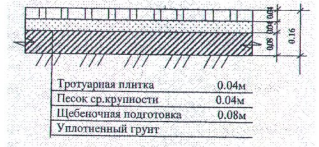
Наименование работ	Количество		
	разр.1	разр.2	Всего
1. Асфальтобетонное покрытие	121,83		

Конструктив А-1



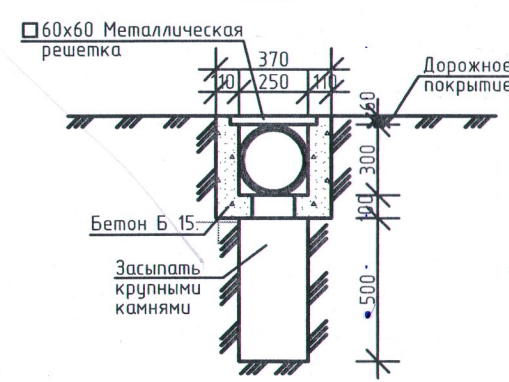
- Горячий щебеночный плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б, марки III - 0.04м
- Горячий щебеночный пористый крупнозернистый асфальтобетон тип Б, марки II - 0.06м
- Гравийно-песчаная (оптимальная) смесь № 1, 2 для оснований с 30% щебня - 0.15м
- Гравийно-песчаная смесь № 1, 2 для подстилающих слоев - 0.15м
- Уплотненный грунт

Конструктив Т-1



- Тротуарная плитка - 0.04м
- Песок ср. крупности - 0.04м
- Щебеночная подготовка - 0.08м
- Уплотненный грунт

1-1



1. Данный лист выполнен на основании топосъемки, выполненной МУ "Управление архитектуры и градостроительства" администрации муниципального образования Курганинский район в 2015г.  
2. Все размеры даны в метрах.

Заказчик: Ставицкий Д.В.; Шагалова М.А. ПЗУ				
Реконструкция жилого дома с магазином, с нежилым зданием в магазин по ул. Ленина, в г. Курганинске Курганинского района Краснодарского края.				
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись
Проектир.		Шевцов А.М.		
Проверил		Шевцов А.М.		
Дир. ООО		Шевцов М.Н.		
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист
			П	4
Схема планировочной организации земельного участка			Листов	5
			ООО "ПСБ Курганинское"	