

**ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"
ООО АСК "ПРОЕКТ"**

350915, Краснодарский край, Г.О. ГОРОД КРАСНОДАР, СТ-ЦА ЕЛИЗАВЕТИНСКАЯ,
СНТ КАВКАЗ, УЛ ЯГОДНАЯ, Д. 21 ИНН 2311343893; КПП: 231101001; ОГРН
1232300001911, дата регистрации: 18.01.2023г.

От 10.10.2023 № 05/10/2023-0

на № , от

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

площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по
адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,
ул. Кузнечная, 263.

Настоящее обоснование разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ", для получения разрешения на испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 359 кв. м, кадастровый номер 23:43:0304022:58, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки - 60%, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Архипенко В.В.

1. Техничко-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

Площадь земельного участка	- 359,0 кв. м
Площадь застройки планируемого ИЖД	- 153,0 кв. м
Площадь застройки существующих строений	- 61,0 кв. м
Общая площадь застройки	- 214,0 кв. м
Общая площадь планируемого ИЖД	- 274,0 кв. м
Строительный объем планируемого ИЖД	- 1370 м ³
Процент застройки земельного участка	- 60 %
Количество надземных этажей:	- 2 (два)
Количество подземных этажей:	- 0.
Высота от уровня земли до отметки конька кровли	- 12,0 метров
Площадь озеленения	- 58,7 кв. м
Процент озеленения	- 16,3 %

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), на земельном участке 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263 планируется строительство двухэтажного индивидуального жилого дома с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки - 60%. Индивидуальный жилой дом запроектирован с количеством этажей: 2, в том числе количеством подземных этажей: 0, высотой от уровня земли до отметки конька кровли 12 метров. Проектируемый ИЖД будет отвечать III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1, относится к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф 1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные), планируется Заказчиком как одноквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

На рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263 на момент подготовки обоснования расположены: существующий жилой дом (литер «А, а, а1») площадью застройки 54,5 кв. м, сарай (литер «Г4») площадью застройки 6,5 кв. м, и летняя кухня (литер «В, в») площадью застройки 29,3 кв. м, подлежащая сносу (не учитывается в площади застройки) до начала строительства планируемого ИЖД.

2. Сведения о разрешённом использовании земельного участка по Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (ПЗЗ), по генеральному плану М.О. г. Краснодар. Назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства. Сведения о наличии санитарно-защитных, охранных зон, границ зон с особыми условиями использования территории. Благоустройство, озеленение.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30.01.2007 № 19 п. 6, в редакции утвержденной РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19. (далее по тексту ПЗЗ), сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности земельный участок площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж -1.

ИЖД планируется с назначением - индивидуальный жилой дом на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, с разрешенным видом использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства, который содержится в основных видах разрешенного использования территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж -1.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана М.О. г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, расположен в жилой зоне - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно пункту 3 ст. 48 Градостроительного Кодекса РФ, Архитектурно-строительное проектирование. Осуществление подготовки проектной документации не

требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи, пункт 8, п.п. «а», статьи 2. Основные понятия, применяемые в Правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, ПЗЗ). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

По смыслу п. 3 ст. 48 Градостроительного Кодекса РФ, застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к индивидуальному жилищному строительству, но при этом представления проектной документации для получения разрешения на строительство не требуется. Юридическое значение, подготовка проектной документации будет иметь только в том случае, если в результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов, материалам инженерных изысканий, причинен вред жизни, здоровью физических лиц или имуществу физических или юридических лиц. В таком случае лицо, осуществлявшее подготовку проектной документации, обязано в полном объеме возместить причиненный вред (см. комментарий ст. 48 Гр.К.Р.Ф. «Консультант плюс»).

Расчет автостоянок, парковочных мест, озеленения, элементов благоустройства, в том числе для жилых зон, регламентируются требованиями "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (с изменениями), Местными нормативами градостроительного проектирования утвержденными приказом от 16.04.2015 г., № 78 Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края».

ИЖД планируется на земельном участке по ул. Кузнечная, 263 как многоквартирный ИЖД для проживания одной семьи, не является объектом общественного назначения, подготовка проектной документации, в том числе расчет автостоянок для хранения автотранспорта на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства не требуется (п. 3 ст. 48 Гр. К. Р.Ф.). При этом согласно "СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные Правила проектирования актуализированная редакция СНиП 31-02-2001", раздел 1 СП, п. 3 "Термины, определения и сокращения", предусматривается в жилых многоквартирных домах размещение автостоянок (гараж-стоянки) - помещение встроенное, пристроенное, встроенно-пристроенное, или отдельно стоящее, для хранения автомобилей, не оборудованное для их ремонта и/или технического обслуживания кроме ручных автомоек, смотровых ям или эстакад. Автостоянки могут располагаться в надземной или подземной части здания, в том числе на открытых площадках (террасах) и на эксплуатируемых кровлях. (Термины и определения автостоянок по СП 113.13330).

Согласно Схематическому изображению объекта капитального строительства (см. приложение), на земельном участке по ул. Кузнечная, 263, Заказчиком предусмотрена парковка автотранспорта для личного пользования.

Предусматривается озеленение земельного участка и благоустройство прилегающей к земельному участку территории, проездов, пешеходных дорожек. Отмостку - дорожку вокруг дома принять шириной 1,0 м. Ворота и ограждения для подъезда при открывании не должны препятствовать пешеходному движению.

Озеленение земельного участка выполняется в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, санитарных норм, действующего законодательства, Правил благоустройства М.О. г. Краснодара, утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 22.08.2013 г. № 52 п. 6., путем посадки газона по специальным технологиям подготовки и посадки травяного покрова, а также низкорослыми многолетними лиственными и хвойными растениями и кустарниками.

После выполнения внутридворового и наружного озеленения и благоустройства, прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных инженерных коммуникаций.

Согласно Схематическому изображению объекта капитального строительства (см. приложение), технико-экономические показатели, процент застройки, высота, количество этажей, отступ от фасадной границы планируемого ИЖД на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Отступы планируемого ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263 от соседних земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки - 60% не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки Ж - 1, меньше минимальных (3 метра), установленных ПЗЗ, но возможны, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", СНИПов, требований ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома.

3. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с описанием неблагоприятных характеристик земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного Кодекса РФ (далее ГР. К. РФ) Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Размещение ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304022:58, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%, возможно:

-в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории;

-в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470), с запретом размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при

условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

-в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»;

-подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1). Высота объектов не превышает максимальную абсолютную отметку Н-186.00 в Балтийской системе высот 1977 года;

-подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (сектор 7, часть 1, 28, 46). Высота объектов не превышает максимальную абсолютную отметку Н-95.0-100.0 м. в Балтийской системе высот 1977 года;

-подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. Высота объектов не превышает максимальную абсолютную отметку Н-186.00 в Балтийской системе высот 1977 года;

-подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, при условии соблюдения требований установленных ограничений в отношении вышеуказанных подзон.

Если, установленные в Решении Федерального агентства воздушного транспорта об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

Планируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций кабеля связи, частично входит в охранные зоны газопровода, водопровода по письменному согласованию коммунальных служб.

Транзитные инженерные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок – отсутствуют.

Согласно требованиям Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19, земельный участок площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304022:58 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 5000 кв. м.

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах: минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 5000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственности, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

2.1.1. Для гаражей:

от границ смежных земельных участков - 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети - 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков - 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети - 3 м.

2.2. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3.

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 1.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 20 м.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 5 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков - 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

10. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, для строительства индивидуального жилого дома (далее ИЖД) возможно на основании п. 1 ст. 40 Гр. К РФ, так как площадь рассматриваемого земельного участка (359 кв. м) меньше минимальной (по ПЗЗ 600 кв. м), является неблагоприятной для застройки.

Площадь земельного участка 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, меньше минимальной (мин. площадь по ПЗЗ 600 кв. м), является неблагоприятной для застройки, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки - 60%, строительство ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» не представляется возможным.

Для обеспечения требований технических регламентов при строительстве объектов капитального строительства, в том числе требуется соблюдение п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, обеспечение ИЖД минимальной нормативной площадью и размерами помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования.

Установлено, что площадь земельного участка (359 кв. м) по ул. Кузнечная, 263 меньше минимальной (600 кв. м), без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с определения отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки - 60%, препятствует строительству ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований по минимальной нормативной площади и размеров помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования, установленных п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил, обеспечивающего соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, согласно Схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки - 60%, требуется для строительства ИЖД с планируемыми технико-

экономическими показателями с соблюдением требований минимальной нормативной площади и размеров помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования согласно п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка определено, что площадь 359 кв. м, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263 - является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями.

Неблагоприятные характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, а именно, площадь 359 кв. м меньше минимальной (минимальная площадь по ПЗЗ 600 кв. м), препятствуют строительству ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки - 60%, с соблюдением требований по минимальной площади, размерам помещений, расстановки необходимого набора мебели, инженерного оборудования, согласно требований п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обеспечивающего соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства (см. приложение) на земельного участка площадь 359 кв. м, кадастровый номер 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки - 60%, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома

Выводы:

Площадь земельного участка 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263 меньше минимальной, является неблагоприятной для застройки, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки - 60%, строительство индивидуального жилого дома с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» не представляется возможным, является основанием согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка подтверждается возможность получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки - 60%, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"

Брюхин Р.В.



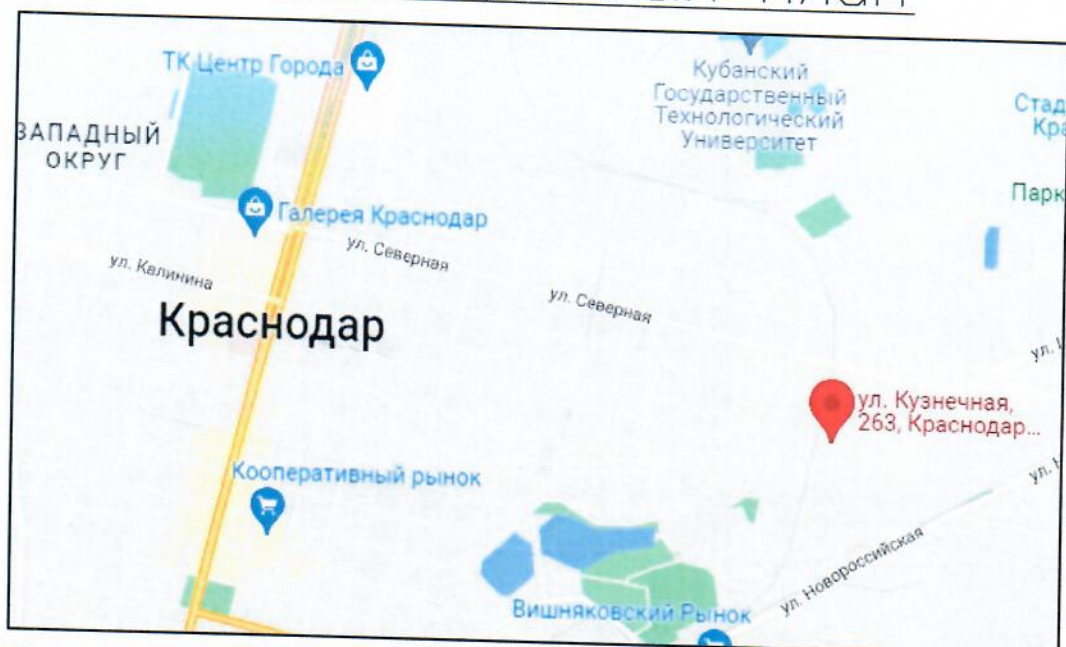
Список используемой литературы:

1. СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обязательного применения (утв. распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р).
2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(с изменениями).
3. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
4. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
5. Градостроительный кодекс РФ.
6. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями) ".
7. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденные РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19.

Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические показатели объекта капитального строительства с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.
2. Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства М1:500.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

Ситуационный план



Технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	359,0
2	Площадь застройки планируемого объекта капитального строительства	м ²	153,0
3	Площадь застройки существующих строений	м ²	61,0
4	Общая площадь застройки	м ²	214,0
5	Общая площадь планируемого объекта капитального строительства	м ²	274,0
6	Строительный объем планируемого объекта капитального строительства	м ³	1370,0
7	Процент застройки земельного участка	%	60,0
8	Количество этажей в том числе подземных этажей		2 0
9	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	12,0
10	Площадь озеленения	м ²	58,7
11	Процент озеленения	%	16,3

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263.

Строительство двухэтажного объекта капитального строительства выполняется в 1 этап.

Technical drawing of a site plan showing a building layout with numbered areas (1-16) and dimensions. A blue area is labeled "подъезд и подход к объекту" (entrance and approach to the object). The drawing includes various dimensions and a scale bar.

Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	Планируемый двухэтажный ИЖД по ул. Кузнечная, 263	2
2	Жилой дом (Литер А,а,а1) по ул. Кузнечная, 263	1
3	Летняя кухня (Литер В,в) по ул. Кузнечная, 263	1
4	Сараи (Литер Г4) по ул. Кузнечная, 263	1
5	Существующая хозпостройка по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20	1
6	Существующий ИЖД по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20	1
7	Существующий ИЖД по ул. им. Щорса, 22	1
8	Существующий ИЖД по ул. им. Щорса, 22	1
9	Существующий ИЖД по ул. им. Щорса, 22	1
10	Существующая хозпостройка по ул. им. Щорса, 22	1
11	Существующая хозпостройка по ул. им. Щорса, 24	1
12	Существующая хозпостройка по ул. им. Щорса, 24	1
13	Существующий ИЖД по ул. им. Щорса, 24	1
14	Существующий ИЖД по ул. Кузнечная, 269/1	2
15	Существующая хозпостройка по ул. Кузнечная, 265	1
16	Существующий ИЖД по ул. Кузнечная, 265	1

	Граница земельного участка		Плиточное покрытие		Охранная зона водопровода		Существующие здания, сооружения
	Подъезд и подход к объекту		Охранная зона газопровода		Машинно-место для автомобиля среднего класса		
	Планируемый жилой дом		Охранная зона кабеля связи		Существующие ИЖД и хозпостройки на соседних участках		Низкорослые кустарники

Зоны с особыми условиями использования территории:
Земельный участок с планируемым ИЖД полностью расположен на природоохранной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; в границах резервирования территории для муниципальных нужд проекта «Краснодарский Транзит»; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровая номер: Е23-43-6.7693, №36434/470); планируемая территория находится на территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 3 природоохранной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 природоохранной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 природоохранной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.
Земельный участок частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода. Планируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций кабеля связи, частично входит в охранные зоны газопровода, водопровода по согласованию коммунальных служб.
Транзитные инженерные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок - отсутствуют.

**ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"
ООО АСК "ПРОЕКТ"**

350915, Краснодарский край, Г.О. ГОРОД КРАСНОДАР, СТ-ЦА ЕЛИЗАВЕТИНСКАЯ,
СНТ КАВКАЗ, УЛ. ЯГОДНАЯ, Д. 21 ИНН 2311343893; КПП: 231101001; ОГРН
1232300001911, дата регистрации: 18.01.2023г.

От 10.10.2023 № 06/10/2023-3

на № _____, от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304022:58, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома.

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода), разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ" для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Архипенко В.В.

Согласно требований Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», (далее по тексту - ФЗ №384-ФЗ) Главы 1 статьи 3 Сфера применения Федерального закона являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

Согласно Главы 2. ФЗ №384-ФЗ Общие требования безопасности зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), статьи 10, пункту 1 Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

В целях определения соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка, (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода), исследованиями настоящего заключения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее.

Согласно Схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), на земельном участке площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, планируется строительство индивидуального жилого дома (далее - ИЖД) с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 - 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 - 0,8 метра, процента застройки 60%. ИЖД запланирован с количеством этажей: 2, в том числе количество подземных этажей: 0, с высотой от уровня земли до отметки верха конька кровли 12,0 метров, будет отвечать III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1, планируется Заказчиком как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

На рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263 на момент подготовки обоснования расположены: существующий жилой дом (литер «А, а, а1») площадью застройки 54,5 кв. м, сарай (литер «Г4») площадью застройки 6,5 кв.м, и летняя кухня (литер «В, в») площадью застройки 29,3 кв. м, подлежащая сносу (не учитывается в площади застройки) до начала строительства планируемого ИЖД.

Согласно требованиям Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту ПЗЗ), земельный участок площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства, по адресу: Краснодарский край,

г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304022:58 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 5000 кв. м.

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах: минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 5000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

2.1.1. Для гаражей:

от границ смежных земельных участков - 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети - 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков - 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети - 3 м.

2.2. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до

введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3.

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 1.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 20 м.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 5 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков - 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

10. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

Площадь земельного участка 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, меньше минимальной площади (минимальная площадь по ПЗЗ 600 кв. м) земельных участков - является неблагоприятной, так как, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 - 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 - 0,8 метра, процента застройки 60%, препятствует строительству и безопасной эксплуатации ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований по минимальной площади, размерам помещений, размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обязательного применения (утв. распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р).

При проектировании и строительстве зданий, в том числе индивидуальных жилых домов, требуется соблюдение пункта 3 части 1 статьи 20 ПЗЗ (Основные требования к застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории муниципального образования город Краснодар), «при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках».

При проектировании, строительстве, реконструкции ИЖД необходимо соблюдение в том числе требований по минимальной площади, размерам помещений, размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обеспечивающего соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Согласно требований п. 6.1, СП 55.13330.2016, Площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования, должны быть размерами и площадью не менее установленных.

Технико-экономические показатели проектируемого ИЖД, его объемно-планировочное решение, площади и размеры помещений соответствуют требованиям п. 6.1, СП 55.13330.2016, минимальным размерам, площади помещений, с обеспечением расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования, при условии получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%.

Таким образом, для строительства ИЖД, с соблюдением требований п. 6.1 СП 55.13330.2016, требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требуется получение испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%.

Целью настоящего заключения является определение соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода), для строительства ИЖД.

1. По соблюдению требований ограничений использования земельного участка установлено.

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности М.О. г. Краснодар (ИСОГД) от 27.11.2020 г., №29/14658-1, земельный участок площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, с проектируемым ИЖД полностью расположены:

- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный);
- в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470);
- в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит» (Постановление главы МО от 22.12.2008 № 4636, Решение городской Думы Краснодара от 26.02.2004 № 46 п. 2);
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48);
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

Земельный участок по ул. Кузнечная, 263 частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникации газопровода, кабеля связи, водопровода.

Размещение планируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%, возможно:

- в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории;
- в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470), с запретом размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

-в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»;

-подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1). Высота объектов не превышает максимальную абсолютную отметку Н-186.00 в Балтийской системе высот 1977 года;

-подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (сектор 7, часть 1, 28, 46). Высота объектов не превышает максимальную абсолютную отметку Н-95.0-100.0 м. в Балтийской системе высот 1977 года;

-подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. Высота объектов не превышает максимальную абсолютную отметку Н-186.00 в Балтийской системе высот 1977 года;;

-подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, при условии соблюдения требований установленных ограничений в отношении вышеуказанных подзон.

Если, установленные в Решении Федерального агентства воздушного транспорта об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), ограничениям относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

Планируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций кабеля связи, частично входит в охранные зоны газопровода, водопровода по письменному согласованию коммунальных служб.

Транзитные инженерные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок – отсутствуют.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома.

2. По соблюдению противопожарных норм установлено.

Проектируемый индивидуальный жилой дом на земельном участке площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), принят с количеством этажей: 2, в том числе подземных этажей: 0, запроектирован Заказчиком III¹ степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1, относится к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные).

На рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Кузнечная, 263 на момент подготовки обоснования расположены: существующий жилой дом (литер «А, а, а1») площадью застройки 54,5 кв. м, сарай (литер «Г4») площадью застройки 6,5 кв.м, и летняя кухня (литер «В, в») площадью застройки 29,3 кв. м, подлежащая сносу до начала строительства планируемого ИЖД.

Согласно Схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства, жилой дом (инв. № 1) планируется с отступами:

-от существующих на одном земельном участке по ул. Кузнечная, 263: жилого дома литер «А, а, а1» (инв. № 2) - 2,2 метра, летней кухни литер «В, в» (инв. № 2, 3) -

демонтируется до начала строительства планируемого ИЖД; сарая литер «Г4» (инв. № 4) на расстоянии -1,0 метр;

- от существующих на смежном земельном участке по ул. Кузнечная/им. Щорса 261/20: хозпостройки (инв. № 5) на расстоянии – 6,2 метра; жилого дома (инв. № 6), на расстоянии – 12,9 метров,

- от существующих на смежном земельном участке по ул. им. Щорса, 22: жилого дома (инв. № 7), на расстоянии – 12,9 метров; жилого дома (инв. № 8) на расстоянии – 1,4 метра, жилого дома (инв. № 9) на расстоянии – 12,7 метров, хозпостройки (инв. № 10) на расстоянии – 2,6 метра;

- от существующих на смежном земельном участке по ул. им. Щорса, 24: от жилого дома (инв. № 13) на расстоянии – 13,0 метров; хозпостройки (инв. № 11) на расстоянии – 7,8 метров; хозпостройки (инв. № 12) на расстоянии – 14,6 метров;

- от существующего на смежном земельном участке по ул. Кузнечная, 269/1 жилого дома (инв. № 14), на расстоянии – 8,4 метра;

- от существующих на смежном земельном участке по ул. Кузнечная, 265: жилого дома (инв. № 16) на расстоянии – 2,1 метра, хозпостройки (инв. № 15) на расстоянии – 7,6 метров;

Руководствуясь "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями), согласно раздела 5.3. Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные), противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать по табл. № 2 (см. свод правил).

На основании СП 4.13130.2013, в случаях, не предусмотренных подразделом 5.3. (Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные) при организованной малоэтажной застройке), необходимо руководствоваться требованиями раздела 4 указанного СП (Общие требования пожарной безопасности), подразделом 4.3 (Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности и принимаются в соответствии с таблицей 1 п.р. 4.3. СП 4.13130.2013.

Кроме того, согласно п. 4.13 "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями), противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются.

Размещение планируемого ИЖД (инв. №1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, с отступами:

- от жилого дома (инв. № 6) на смежном земельном участке по ул. Кузнечная/им. Щорса 261/20, на расстоянии – 12,9 метров;

- от жилого дома (инв. № 7) на смежном земельном участке по ул. им. Щорса, 22 на расстоянии – 12,9 метров;

- от жилого дома (инв. № 9) на смежном земельном участке по ул. им. Щорса, 22 на расстоянии – 12,7 метров;

- от существующих на смежном земельном участке по ул. им. Щорса, 24: от жилого дома (инв. № 13) на расстоянии – 13,0 метров; хозпостройки (инв. № 12) на расстоянии – 14,6 метров;

- от существующего на смежном земельном участке по ул. Кузнечная, 269/1 жилого дома (инв. № 14) на расстоянии – 8,4 метра, возможно согласно "СП 4.13130.2013 (табл. СП 1, 2);

-от сарая литер «Г4» (инв. № 4) на расстоянии -1,0 метр возможно, согласно п. 4.13 "СП 4.13130.2013, противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками в пределах одного приусадебного земельного участка не нормируются;

-от существующих на одном земельном участке по ул. Кузнечная, 263: жилого дома литер «А, а, а1» (инв. № 2) - 2,2 метра, летней кухни литер «В, в» (инв. № 3) (демонтируется);

- от существующего на смежном земельном участке по ул. Кузнечная/им. Щорса 261/20 хозпостройки (инв. № 5) на расстоянии - 6,2 метра;

- от существующих на смежном земельном участке по ул. им. Щорса, 22: жилого дома (инв. № 8), на расстоянии - 1,4 метра; хозпостройки (инв. № 10) на расстоянии - 2,6 метров;

- от существующей на смежном земельном участке по ул. им. Щорса, 24 хозпостройки (инв. № 11) на расстоянии - 7,8 метров;

- от существующих на смежном земельном участке по ул. Кузнечная, 265: хозпостройки (инв. № 15) на расстоянии - 7,6 метров; жилого дома (инв. № 16) на расстоянии 2,1 метра, что менее нормативных противопожарных разрывов установленных СП 4.13130.2013, но возможны, на основании представленной Заказчиком документации ООО «Объединенные Противопожарные Системы» от 2023г., подтверждающей возможность сокращения нормативного противопожарного расстояния между объектом «Планируемый двух этажный индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263 и зданиями, сооружениями расположенными на смежных земельных участках», до исходного (фактического), с обеспечением нераспространения пожара, согласно требований Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Таким образом, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 - 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 - 0,8 метра, процента застройки 60%, для строительства ИЖД - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода) для строительства ИЖД.

2. По соблюдению санитарных норм установлено.

Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства (см. приложение) с планируемыми технико-экономическими показателями, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, на земельном участке (см. приложение) площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, соответствует требованиям "СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (с изменениями).

Планируемый ИЖД по ул. Кузнечная, 263, соответствует требованиям по минимально допустимым санитарно-эпидемиологическим отступам между жилыми

домами, в том числе расположенными на соседних земельных участках, согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (с изменениями).

Согласно Схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), расстояние от проектируемого ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, до существующих жилых домов и хозпостроек (инв. № 5, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 15) будет более 6,0 метров, что соответствует санитарным нормам (СП 42.13330.2016). До существующих жилых домов, хозпостроек (инв. № 2, 4, 8, 10, 16) менее 6,0 метров, что не соответствует требованиям СП 42.13330.2016), но возможно, так как планируемый ИЖД не будет иметь окон жилых комнат, обращенных в сторону указанных существующих жилых домов, хозпостроек, при этом существующие на соседних земельных участках жилые дома (инв. № 2, 8, 16) со слов Заказчика не имеют окон жилых комнат, обращенных в сторону планируемого ИЖД, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016.

Таким образом, Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%, соответствует санитарным нормам, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома.

4. По соблюдению градостроительных норм установлено.

Технико-экономические показатели планируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка (см. приложение) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, согласно ПЗЗ, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021г. № 17 п. 19, в части количество этажей, высоты, отступа от фасадной границы земельного участка.

Вместе с тем, площадь земельного участка 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, меньше минимальной (минимальная площадь по ПЗЗ 600 кв. м) площади земельных участков, является неблагоприятной для застройки, так как без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%, проектирование, строительство, эксплуатация ИЖД с соблюдением требований по минимальной площади и размерам помещений, размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ

ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» - не представляется возможным.

Отступы проектируемого ИЖД от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процент застройки 60% - меньше установленных (минимальный отступ от соседних ЗУ - 3 метра, процент застройки 50%, согласно ПЗЗ) предельными параметрами разрешенного строительства, но возможны, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с планируемыми технико-экономическими показателями проектируемого ИЖД, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%, положительного заключения о результатах публичных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утверждения постановления администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, на основании ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%, возможно, при условии выполнения указанных в настоящем заключении указаний с соблюдением требований Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288), требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома.

Список используемой литературы:

1. СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обязательного применения (утв. распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р).
2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(с изменениями).
3. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
4. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
5. Градостроительный кодекс РФ.
6. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями).
7. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19.

Выводы:

Настоящим заключением подтверждается соответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304022:58, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Кузнечная, 263, с определением отступов от границ земельных участков по ул. Кузнечная/ул. им. Щорса, 261/20 – 0,8 метра, по ул. Щорса, 22-0,8 метра, по ул. Кузнечная, 265 – 0,8 метра, процента застройки 60%, требованиям технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины (реестровый номер 23:43-6.7693 № 36434/470); в границах резервирования территории для муниципальных нужд для проекта «Краснодарский Транзит»; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"



Брюхин Р.В.

Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические показатели объекта капитального строительства.
2. Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства М1:500.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

Краснодар

Кубанский Государственный Технологический Университет

Галерея Краснодар

Кооперативный рынок

Вишняковский Рынок

ул. Северная

ул. Кузнецкая, 263, Краснодар...

ул. Новороссийская

ул. Калинина

ЗАПАДНЫЙ ОКРУГ

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	359,0
2	Площадь застройки планируемого объекта капитального строительства	м ²	153,0
3	Площадь застройки существующих строений	м ²	61,0
4	Общая площадь застройки	м ²	214,0
5	Общая площадь планируемого объекта капитального строительства	м ²	274,0
6	Строительный объем планируемого объекта капитального строительства	м ³	1370,0
7	Процент застройки земельного участка	%	60,0
8	Количество этажей в том числе подземных этажей		2 0
9	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	12,0
10	Площадь озеленения	м ²	58,7
11	Процент озеленения	%	16,3

Строительство двухэтажного объекта капитального строительства выполняется в 1 этап.