

Растатурин А.И.



## ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение  
от предельных параметров разрешённого строительства  
для реконструкции индивидуального жилого дома  
на земельном участке  
с кадастровым номером 23:43:0304054:27

*по адресу:*

Краснодарский край

город Краснодар,

Центральный внутригородской округ,

улица Карасунская Набережная, 251

г. Краснодар

2023 г.

## Пояснительная записка

Мне, Растатурину Александру Ивановичу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 422 кв.м с кадастровым номером 23:43:0304054:27, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Карасунская Набережная, 251 на который зарегистрировано право собственности от 10.07.2014, государственная регистрация № 2323-23-01/2065/2014-342 (выписка ЕГРН от 29.06.2022).

Вид разрешенного использования вышеуказанного участка – для ведения личного подсобного хозяйства (код вида 2.2).

Получен градостроительный план на рассматриваемый земельный участок от 15.09.2023 № РФ-23-2-06-0-00-2023-1993, в чертеже которого обозначено место допустимого размещения индивидуального жилого дома по 3 метра от границ участка.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304054:27 полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1), в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48), в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в зоне ограничения от объектов связи (ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть», ЗАО ТРК «Фотон», ОАО МТРК «Краснодар», ООО «7ТВ», ООО «РТС», ООО «Телеканал ТВ-3», ФГУП РТРС «Краснодарский КРТПЦ»), в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин (23:43-6.7397/— скважина № 21132/469, 23:43-6.7693/— скважина № 36434/470), в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.3925- объект электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-387, в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4339/— зона ограничений передающего радиотехнического объекта (ПРТО) «РТПС Краснодарский КРТПЦ», охранная зона кабеля связи).

Красные линии на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (в редакции от 29.05.2023 № 57 п. 4), установлен градостроительный регламент, согласно которому вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, где вид разрешённого использования — для ведения личного подсобного хозяйства, является одним из основных видов.

Вышеуказанная территориальная зона выделена для размещения индивидуального жилищного строительства — отдельно стоящего здания с

количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Территориальная зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

В рассматриваемой территориальной зоне установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

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

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

- минимальная площадь - определяется федеральными и краевыми законами;\
- максимальная площадь - определяется федеральными и краевыми законами;\

1.2 В сельских населённых пунктах:

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м
- максимальная площадь земельных участков - 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 земельных участков - 600 кв.м
- максимальная площадь земельных участков - 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 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 территории 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 составляет 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 измеряются от цоколя или стен 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 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%.

Учитывая вышеизложенное рассчитаны технико-экономические показатели объекта капитального строительства – индивидуального двухэтажного жилого дома.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано строительство индивидуального двухэтажного жилого дома, на месте демонтированного жилого дома, границы которого расположены на прилагаемой схеме земельного участка (КН 23:43:0304054:27 ) с отступом от границ земельного участка:

- по ул. Карасунской Набережной, 249 с Западной стороны — 1,0 м;  
- от земель общего пользования ул. Карасунская Набережная — 0,25 м с Южной стороны.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов, для обеспечения соблюдения необходимых для проживания параметров жилого дома, необходимо отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Кровля у проектируемого объекта, плоская с организованным наружным водостоком и снегозадержанием, что предусматривает непопадания сточных вод на соседние участки.

Несущие элементы жилого дома - фундамент монолитный ленточный на естественном основании. Плита по грунту монолитная железобетонная, несущие стены железобетонные, широкие. Отмостки не будет, слив воды предусмотрен в ливневую канализацию.

В сложившейся застройке, дома на соседних участках, расположены по фасадной границе земельных участков. Так как запроектирован индивидуальный жилой дом по одной линии с соседними жилыми домами, мной будут соблюдены все требования к колористике наружных стен и их отдельных элементов, для улучшения архитектурного облика улицы.

**Технико – экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров**

Согласно топографической съемке от августа 2023, выполненной ИП Андреев В.А., объекты капитального строительства за границами участка 23:43:0304054:27 на соседних земельных участках № 253 и № 255 по улице Карасунской Набережной, расположены вдоль всей Восточной межевой границы, вдоль Западной границы один жилой дом без окон (ул. Карасунская Набережная, № 249), возле которого ранее находился демонтированный жилой дом.

Площадь застройки с Северной стороны участка, также ограничена, уборной (далее будет демонтирована), за которой видны перепады отметок высот, клумбы, огороженные кирпичной кладкой, садовые деревья, с Восточной стороны септик. В связи с чем, строительство проектируемого жилого дома, необходимо на месте демонтированного жилого дома, с незначительным увеличением площади застройки в сторону фасадной части участка. Кроме того, на линии застройки проектируемого жилого дома расположены дома на соседних участках с восточной и западной границы участка.

Геометрия проектируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а там же позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты здания».

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 422 кв.м, из чего следует, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, не позволяет эффективно использовать его без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304054:27 расположены охранные зоны инженерных коммуникаций: охранная зона кабеля связи - получено согласие ПАО «Ростелеком» и др,

и 1 кв.м охранной зоны электросетей (реестровый номер 23:43:-6.3925), в границы которой, проектируемый жилой дом не входит.

Получено письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 23.08.2023 № 38-15-14576/23, согласно которому перед началом строительства необходимо:

- все виды земляных и строительных работ на земельных участках на территории объекта культурного наследия производить только под наблюдением специалиста-археолога;
- о начале проведения земляных работ и привлекаемой для проведения археологического наблюдения специализированной организации (специалисте-археологе) сообщить государственному органу по охране памятников в письменном виде не позднее 10-ти дней до начала работ;

- в случае обнаружения в ходе наблюдения специалистом археологических участков памятника с сохранившимся (стратифицированным) культурным слоем, либо конструктивных составляющих объектов археологического наследия (погребений, материковых ям, конструкций и др.), для их исследования необходимо выполнить археологические раскопки в соответствии со ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Обязуемся выполнить вышеуказанные пункты, в случае получения разрешения на строительства и перед началом строительства.

Объёмно - планировочные решения разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные».

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съёмке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, неправильная трапециевидная форма участка, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.

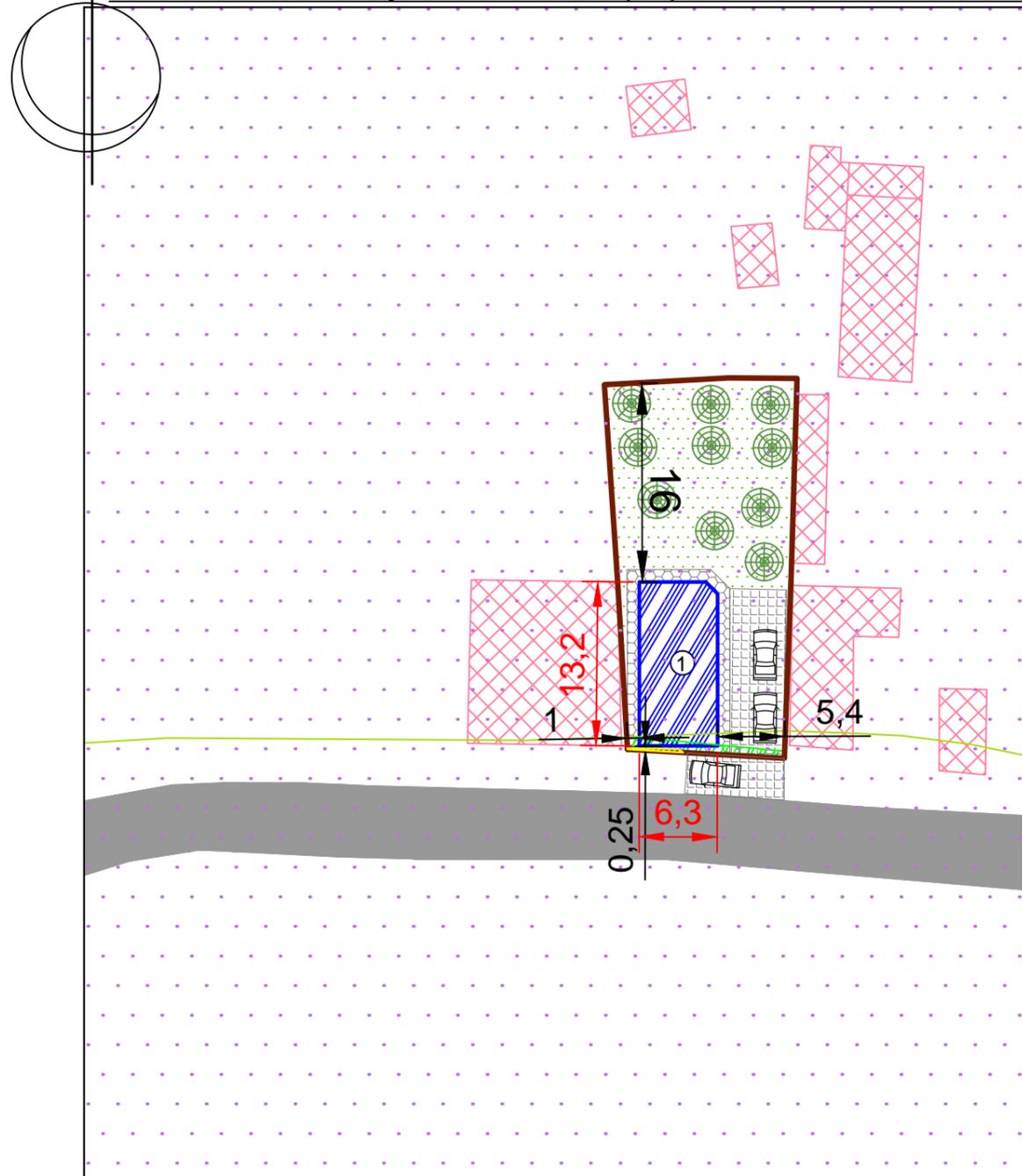
На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ с учётом внесенных изменений, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного мной строительства индивидуального жилого дома неблагоприятными характеристиками для застройки являются, размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, и сложная конфигурация земельного участка, что препятствует его эффективному освоению в соответствии со статьей 40 пунктом 1 Градостроительного кодекса РФ.

Учитывая вышеизложенного, прошу разрешить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по улице Карасунской Набережной, 251 в Центральном внутригородском округе, города Краснодара, определив отступ от границ земельного участка:

- по ул. Карасунской Набережной, 249 с Западной стороны — 1,0 м;
- от земель общего пользования ул. Карасунская Набережная — 0,25 м с Южной стороны.

↑ Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



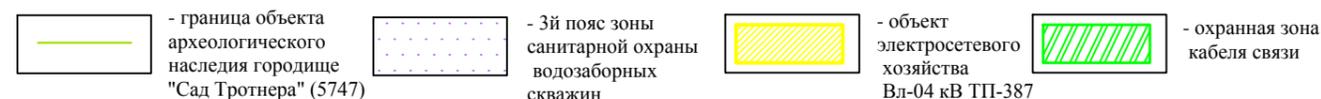
Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1), в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30,48), в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, частично в охранной зоне ограничения от объектов связи, (ФГУП "Российская телевизионная и радиовещательная сеть", ЗАО ТРК "ФОТОН", ОАО МТТРК "Краснодар", ООО "7ТВ", ООО "РТС", ООО "Телеканал ТВ-3", ФГУП РТРС "Краснодарский КРТПЦ"), частично расположен: в границах объекта археологического наследия городище "Сад Тротнера" (5747), 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин (23:43-6.7397-скважина № 21132/469, 23:43-6.7693- скважина №36434/470), в границах зоны с реестровым номером 23:43- 6.3925- объект электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП -387, в границах зоны с реестровым номером 23:43- 6.4339-зона ограничений передающего радиотехнического объекта (ПРТО) РТПС "Краснодарский КРТПЦ", охранная зона кабеля связи).

Технико-экономические показатели  
Объекта капитального строительства с планируемым отклонением  
от предельных параметров.

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	422.0
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м2	83.2
3	Общая площадь жилого дома	м2	127.1
4	Строительный объём	м3	520.0
5	Этажность жилого дома		2
6	Количество подземных этажей		0
7	Высота дома	м	6.25
8	Процент застройки земельного участка	%	19.72
9	Процент озеленения земельного участка	%	58.75

Примечания: Технико-экономические показатели посчитаны приблизительно, проект не предоставлен.

Зоны с особыми условиями использования территории



Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м2
1	Проектируемый индивидуальный 2-этажный жилой дом	2	83.2

Условные обозначения



Схема планировочной организации земельного участка ( КН 23:43:0304054:27) по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Карасунская Набережная, 251

застройщик: Растатурин Александр Иванович

**Российская Федерация**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«ЮГ ГЕО Альянс»**

Регистрационный номер члена СРО Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики» от 15.01.2018 № 292

Заказчик: Растатурин А.И.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о соответствии запрашиваемого отклонения  
от предельных параметров разрешённого строительства земельного  
участка с кадастровым номером 23:43:0304054:27, расположенного по  
адресу: Краснодарский край,  
город Краснодар, Центральный внутригородской округ,  
улица Карасунская Набережная, 251  
требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений  
использования

(приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), 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, зона ограничения от объектов связи (ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть», ЗАО ТРК «Фотон», ОАО МТРК «Краснодар», ООО «7ТВ», ООО «РТС», ООО «Телеканал ТВ-3», ФГУП РТРС «Краснодарский КРТЦ»), частично расположен: в границах объекта археологического наследия городище «Сад Тротнера» (5747), 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин (23:43-6.7397 — скважина № 21132/469, 23:43-6.7693 — скважина № 36434/470), в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.3925- объект электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-387, в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4339 — зона ограничений передающего радиотехнического объекта (ПРТО) РТРС «Краснодарский КРТЦ», охранная зона

Генеральный директор

Е.В.Захаров

г. Краснодар

12.12.2023 г.

В ООО «ЮГ ГЕО Альянс» обратился гражданин Растатурин А.И. с заявлением о подготовке заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отступом от границ земельного участка КН 23:43:0304054:27:

- по ул. Карасунской Набережной, 249 с Западной стороны — 1,0 м;  
- от земель общего пользования ул. Карасунская Набережная — 0,25 м с Южной стороны;

требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка: приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), 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, зона ограничения от объектов связи (ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть», ЗАО ТРК «Фотон», ОАО МТРК «Краснодар», ООО «7ТВ», ООО «РТС», ООО «Телеканал ТВ-3», ФГУП РТРС «Краснодарский КРТПЦ»), частично расположен: в границах объекта археологического наследия городище «Сад Тротнера» (5747), 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин (23:43-6.7397 — скважина № 21132/469, 23:43-6.7693 — скважина № 36434/470), в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.3925- объект электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-387, в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4339 — зона ограничений передающего радиотехнического объекта (ПРТО) «РТПС Краснодарский КРТПЦ», охранная зона кабеля связи).

Растатуриным А.И. зарегистрировано право собственности от 10.07.2014 и сделана запись регистрации № 23-23-01/2065/2014-742 (выписка ЕГРН от 29.06.2022) на земельный участок КН 23:43:0304054:27 по ул. Карасунской Набережной, 251 в Центральном внутригородском округе города Краснодара.

Вышеуказанный земельный участок имеет вид разрешённого использования — для ведения личного подсобного хозяйства, который является одним из основных видов (код 2.2) в зоне Ж.1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами (Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённые решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6).

### **Цель работы.**

Разработка заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1), в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)

часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48), в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, зона ограничения от объектов связи, частично расположен: в границах объекта археологического наследия городище «Сад Тротнера» (5747), 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин (23:43-6.7397 — скважина № 21132/469, 23:43-6.7693 — скважина № 36434/470), в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.3925-объект электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-387, в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4339 — зона ограничений передающего радиотехнического объекта (ПРТО) «РТПС Краснодарский КРТПЦ», охранная зона кабеля связи), расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Карасунская Набережная, 251.

На вышеуказанном земельном участке площадью 422 кв.м с кадастровым номером 23:43:0304054:27 определить размещение двухэтажного индивидуального жилого дома размерами 13,2х6,3 м с отступом от границ земельного участка:

- по ул. Карасунской Набережной, 249 с Западной стороны — 1,0 м;
- от земель общего пользования ул. Карасунская Набережная — 0,25 м с Южной стороны;

Согласно пункту 7.9.СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники). Подъезд пожарных машин к проектируемому индивидуальному жилому дому предусмотрен с улицы Карасунской Набережной. Проектируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках.

Согласно п. 4.11 СП.4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», экспертом определено следующее. «Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа».

Стены здания на соседнем участке № 249 по ул. Карасунская Набережная — 1 го типа и более высокая, также стены проектируемого здания также запроектированы широкими 1 -го типа, что соответствует вышеизложенным требованиям.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение проектируемого индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объёмно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению

безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СП 52 13330 2016 Естественное и искусственное освещение, актуализированная редакция СНиП 23-05-85».

Согласно представленной схеме земельного участка, разработанной на топографической съёмке в масштабе 1:500 (ИП Андреев В.А.) в августе 2023 года, на территории земельного участка по улице Карасунской Набережной, 251 расположена уборная, временный навес, в Северной части земельного участка - клумбы, оформленные кирпичной кладкой, деревья. С западной стороны и восточной ограничен объектами капитального строительства на соседних земельных участках, расположенных по границе.

Объёмно - планировочные решения разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

Несущие элементы жилого дома - фундамент монолитный ленточный на естественном основании. Плита по грунту монолитная железобетонная, несущие стены железобетонные, широкие. Отмостки не будет, слив воды предусмотрен в ливневую канализацию.

0,25 м — обосновано сложившейся застройкой, с восточной и западной границы участка, расположены здания по этой линии застройки, что только улучшит архитектурный облик улицы. Застройщик обязуется в соблюдении требований к колористике наружных стен и их отдельных элементов

Согласно пункту 5 градостроительного плана от 15.09.2023 № РФ-23-2-06-0-00-2023-1993-0 рассматриваемый земельный участок имеет **ограничения:**

Рассматриваемый земельный участок расположен полностью в приаэродромной территории **Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)** (до установления приаэродромной территории)

Здание проектируемого одноэтажного индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативного воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не создаёт помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) **часть 1 (сектор 1 часть 1)**, где ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности - высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха  $H=186.00$  м в Балтийской системе высот 1977 года.

Проектируемый индивидуальный жилой дом на рассматриваемом земельном участке имеет высоту 6,25 м, что не превышает допустимую отметку.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) **часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48)**. Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Ограничения определяются от места расположения объекта; 2) Высота объекта не должна превышать максимальную абсолютную отметку

верха в диаметре  $H=95.00\text{м} - 100.00\text{ м}$  в Балтийской системе высот 1977 года; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот  $0,03\text{МГц}-300\text{МГц}$ ,  $329\text{МГц}=335\text{МГц}$ ,  $740-1215\text{МГц}$ ,  $2700\text{МГц}-2900\text{МГц}$ ,  $26500\text{МГц}-40000\text{МГц}$ ; 4) Размещение любых объектов сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по предоставлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

Проектируемый индивидуальный жилой дом на рассматриваемом земельном участке имеет высоту  $6,25\text{ м}$ , что не превышает допустимую, не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативного воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не создаёт помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности : 1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 2) Высота, объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха  $186.00$  в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничение распространяется на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; 4) Ограничения не распространяются на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов, при условии не нарушения безопасности полетов (наличии декларации промышленной безопасности).

Проектируемый индивидуальный жилой дом на рассматриваемом земельном участке имеет высоту  $6,25\text{ м}$ , что не превышает допустимую, не является производственным объектом.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для проектируемого здания, на участке строительства с кадастровым номером  $23:43:0304054:27$  не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни, подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, реки, болота; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц; вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выпас скота.

Индивидуальный жилой дом не является источником привлечения массового скопления птиц, не предусмотрено по проекту размещение каких либо хозяйственных объектов для массового содержания животных и птиц, для мусора оборудованы специальные закрытые баки, для дальнейшей сдачи в мусороуборочную машину, которая регулярно приезжает для их сбора.

Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть». Санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки для строений высотой до 6,3 м отсутствует (максимальная протяженность ЗОЗ для строений высотой более 6,3 метров не превышает 736,2 м).

Проектируемый индивидуальный жилой дом на рассматриваемом земельном участке имеет высоту 6,25 м, что не превышает допустимую.

Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи ЗАО ТРК «Фотон», ОАО МТРК «Краснодар», ООО «7ТВ», ООО «РТС», ООО «Телеканал ТВ-3», ФГУП РТРС «Краснодарский КРТПЦ». Высотная отметка зоны ограничения застройки с максимальным радиусом 183,0 м, максимальный радиус зоны ограничения застройки 647,1 м.

Санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки для строений высотой до 6,3 м отсутствует, высота проектируемого объекта 6,25 м.

Земельный участок частично расположен в границах объекта археологического наследия: **городище «Сад Тротнера» (5747).**

Получено письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 23.08.2023 № 38-15-14576/23, согласно которому перед началом строительства необходимо:

- все виды земляных и строительных работ на земельных участках на территории объекта культурного наследия производить только под наблюдением специалиста-археолога;
- о начале проведения земляных работ и привлекаемой для проведения археологического наблюдения специализированной организации (специалисте-археологе) сообщить государственному органу по охране памятников в письменном виде не позднее 10-ти дней до начала работ;

- в случае обнаружения в ходе наблюдения специалистом археологических участков памятника с сохранившимся (стратифицированным) культурным слоем, либо конструктивных составляющих объектов археологического наследия (погребений, материковых ям, конструкций и др.), для их исследования необходимо выполнить археологические раскопки в соответствии со ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Гражданин Растатурин А.И., собственник рассматриваемого земельного участка, в обосновании дал письменное согласие о выполнении им всех вышеуказанных пунктов, кроме того при возведении индивидуального жилого дома земляной слой нарушен не будет. Основная часть плиты запроектированного жилого дома на месте демонтированного.

Земельный участок полностью расположен в **3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин (23:43-6.7397 — скважина № 21132/469, 23:43-6.7693 — скважина № 36434/470)**. Владелец: ООО «Краснодар Водоканал». Запрещается: размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков; производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Проектируемый индивидуальный жилой дом не является складом горючесмазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков. Кроме того проектируемый индивидуальный жилой дом будет расположен на месте демонтированного жилого дома, без повреждения почвенного покрова, залита будет плита по существующему грунту монолитная железобетонная.

Земельный участок имеет ограничение прав: **частично расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.3925- объект электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-387 (1 кв.м), условный номер части: 23\_43\_0304054271**, однако проектируемый объект капитального строительства в данную охранную зону не входит, находится за ее границами.

Максимальная ширина охранной зоны в границах участка составляет 0, 22 м, отступ от границы участка проектируемого жилого дома — 0, 25 м.

Согласно СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (таблица 1, п. 20) предельно-допустимые и допустимые уровни звукового давления, уровни звука эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума в помещениях жилых и общественных зданий и шума на территории жилой застройки не должны превышать 75 дБ., проектируемый индивидуальный жилой дом не превышает допустимых уровней звукового давления.

Земельный участок полностью расположен в границах **зоны с реестровым номером 23:43:6.4339 — зона ограничения передающего радиотехнического объекта**, являющегося объектом капитального строительства (ПРТО) РТПС «Краснодарский КРТЩ». Отсутствует необходимость ограничения Зоны ограничения застройки для строений высотой до 6,3 метров.

Проектируемый индивидуальный жилой дом имеет высоту 6,25 м, строения такой высоты, с учетом размещения, азимутов излучения антенны и рельефа местности, не входят в границы зон ограничения застройки.

Земельный участок частично расположен в охранный зоне кабеля связи, ширина на участке составляет 0,82 м, имеется согласование с ПАО «Ростелеком» и другими его структурами.

Согласно кадастровых границ КН 23:43:0304054:27 земельный участок имеет площадь участка меньше минимальной, неправильную трапециевидную форму, расположен в сложившейся застройке, где индивидуальные жилые дома расположены в основном по фасадной части земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, в связи с невозможностью его размещения на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, а также сложную конфигурацию, что препятствует его эффективному освоению, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации расположение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома размерами 13,2х6,3 м на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304054:27 с планируемым отклонением от предельных параметров от границ земельного участка по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Карасунская Набережная, 251, определив отступ от границ земельного участка:

- по ул. Карасунской Набережной, 249 с Западной стороны — 1,0 м;
- от земель общего пользования ул. Карасунская Набережная — 0,25 м с Южной стороны;

определено с соблюдением технических регламентов, запрашиваемое отклонение от предельных параметров соответствует СНиПам и ограничениям использования земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территорий (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), территории), 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, зона ограничения от объектов связи (ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть», ЗАО ТРК «Фотон», ОАО МТРК «Краснодар», ООО «7ТВ», ООО «РТС», ООО «Телеканал ТВ-3», ФГУП РТРС «Краснодарский КРТЩ»), частично расположен: в границах объекта

археологического наследия городище «Сад Тротнера» (5747), 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин (23:43-6.7397 — скважина № 21132/469, 23:43-6.7693 — скважина № 36434/470), в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.3925- объект электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-387, в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4339 — зона ограничений передающего радиотехнического объекта (ПРТО) РТПС «Краснодарский КРТЩ», охранная зона кабеля связи).

2311151140-20231124-1425

(регистрационный номер выписки)

24.11.2023

(дата формирования выписки)

## ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

**Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ ГЕО Альянс"**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1122311012856

(основной государственный регистрационный номер)

### 1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2311151140
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ ГЕО Альянс"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "ЮГ ГЕО Альянс"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350000, Россия, Краснодарский край, Краснодар, им. 1 Мая, 184, литер А
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз "Саморегулируемая организация "Краснодарские проектировщики" (СРО-П-156-06072010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-156-002311151140-0292
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	15.01.2018
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, 15.01.2018	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	05.09.2018
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

### 5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	16736646,5 руб.
-----	--	-----------------

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

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

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский

