

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0205026:35 по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Бабушкина, 186**


/Е.Ф.Прибылова/

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0205026:35** по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Бабушкина, 186, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6, установлен градостроительный регламент, территориальной зоны Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), где согласно части 8 статьи 8 для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства; Бытовое обслуживание; Дошкольное, начальное и среднее общее образование; Магазины; Общественное питание; Обеспечение занятий спортом в помещениях; Историко-культурная деятельность» установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: от границ смежных земельных участков - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.; максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 1; максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Процент застройки подземной части не регламентируется; минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

На земельном участке расположен жилой дом (КН 23:43:0205026:107), имеющий высокий процент физического и морального износа, в связи с чем было принято решение о его демонтаже.

В связи с необходимостью организации строительства жилого дома и осуществления хозяйственно-бытовой деятельности на рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство объекта вспомогательного использования - нежилого здания хозяйственного назначения.

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 60 м²;
- общая площадь – 100 м²;
- строительный объем – 300 м³;

- максимальная высота – 9 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – нежилое здание хозяйственного назначения.

Технико-экономические показатели земельного участка с планируемым отклонением составят:

- площадь земельного участка - 700 м²;
- площадь застройки – 272 м²,
в том числе площадь застройки нежилого здания – 60 м²;
- процент застройки - 39%;
- процент озеленения - 24%.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой. Из прилагаемого графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) видно, что земельный участок имеет сложную непропорционально вытянутую форму, а также ширину земельного участка в месте строительства равной 13м, что позволяет говорить о неблагоприятной для застройки конфигурации.

Для осуществления хозяйственно-бытовой деятельности на рассматриваемом земельном участке необходимо предусмотреть места для хранения строительных материалов, сезонного инвентаря, малогабаритной техники, инструментов для ручного труда, а также отдельные помещения для хранения пищевых продуктов, бытовой химии. В виду неблагоприятной конфигурации земельного участка, а также необходимости обеспечить организацию парковочных мест и благоустройство территории, у меня отсутствует возможность разместить несколько подобных объектов высотой до 5 метров. В связи с чем мной запланировано строительство одного объекта вспомогательного использования размерами в плане 6х10 метров, количеством этажей – 2, с максимальной высотой – 9 м.

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

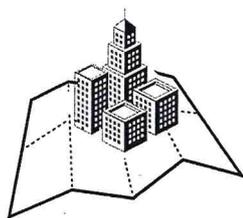
В связи с неблагоприятной конфигурацией земельного участка размещение нежилого здания с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение нежилого здания хозяйственного назначения с планируемым отклонением, которое позволяет обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Место расположения объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено за границами охранных зон инженерных сетей.

Исходя из вышеизложенного, для строительства нежилого здания, *в связи с невозможностью размещения на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, ввиду неблагоприятной конфигурации*, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение нежилого здания хозяйственного назначения со следующими минимальными отступами:

- от границы земельного участка с северо-западной стороны – 1 м,
- от границы земельного участка с территорией общего пользования по улице им. Бабушкина – 0,3 м;
- количеством этажей – 2;
- максимальной высотой – 9 м.



12.02.2025 № 3
На № б/н от 10.02.2025

Прибыловой Е.Ф.
г. Краснодар
350073

О соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, отступ нежилого здания хозяйственного назначения от границы земельного участка с северо-западной стороны – 1 м, от границы земельного участка с территорией общего пользования по улице им. Бабушкина – 0,3 м, количеством этажей – 2; максимальной высотой – 9 м требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0205026:35 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Бабушкина, 186 поясняем следующее:

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке) и обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0205026:35 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Бабушкина, 186, идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":

- 1) назначение - нежилого здания хозяйственного назначения;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки -7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.4;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - отсутствует;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

На земельном участке расположен жилой дом (КН 23:43:0205026:107), имеющий высокий процент физического и морального износа, в связи с чем подлежит демонтажу.

В связи с необходимостью организации строительства жилого дома и осуществления хозяйственно-бытовой деятельности, на рассматриваемом земельном

участке собственником запланировано строительство объекта вспомогательного использования - нежилого здания хозяйственного назначения.

Согласно информационному письму МЧС России от 4 сентября 2020 г. N 43-6900 "О порядке применения свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" положениями части 4 статьи 16.1 Федерального закона от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" определено, что неприменение стандартов и (или) сводов правил, включенных в перечень документов, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов, не может оцениваться как несоблюдение требований технических регламентов. В этом случае допускается применение предварительных национальных стандартов Российской Федерации, стандартов организаций и (или) иных документов для оценки соответствия требованиям технических регламентов. Одновременно сообщается, что при отступлениях от нормативных требований пожарная безопасность объекта защиты достигается выполнением требований Технического регламента и обеспечением величины пожарного риска в пределах допустимых значений.

Согласно п 4.13 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее СП 4.13130.2013) противопожарные расстояния (разрывы) между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства не нормируются (не устанавливаются).

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом требований подраздела 5.3 СП 4.13130.2013 при организованной малоэтажной застройке.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), расстояния между проектируемым объектом капитального строительства и зданиями, расположенными на смежных земельных участках, составляют 7,50м и 11,50м, что соответствует минимальным противопожарным расстояниям при степени огнестойкости (I, II, III) и классе конструктивной пожарной опасности (C0).

Подъезд пожарных автомобилей к зданию предусмотрен с ул. им. Бабушкина. Планируемое к строительству нежилое здание не ограничивает доступ пожарных машин к существующим и проектируемым объектам.

Таким образом, при строительстве ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

Проектируемый ОКС принят размерами в плане 6х10 метров.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет обеспечить непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, коэффициент естественной

освещенности (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении будет составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 0,7 %, что отвечает требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона) устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией. В соответствии с таблицей 7.1. вышеуказанных правил нежилое здание хозяйственного назначения не относится к источникам воздействия на среду обитания и здоровье человека, в связи с чем санитарно-защитная зона не устанавливается.

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

Место расположения объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено за границей охранной зоны водопровода.

Земельный участок расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории). Планируемое к строительству нежилое здание хозяйственного назначения не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Исходя из вышеизложенного, а также учитывая предоставленную схему земельного участка на топографической съемке, расположение проектируемого нежилого здания хозяйственного назначения с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления приаэродромной территории); охранная зона водопровода).

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова

234705403233-20250213-1218

(регистрационный номер выписки)

13.02.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

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

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

Индивидуальный предприниматель Соколова Юлия Федоровна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

323237500411974

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

| | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Идентификационный номер налогоплательщика | 234705403233 |
| 1.2 | Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) | Индивидуальный предприниматель Соколова Юлия Федоровна |
| 1.3 | Сокращенное наименование юридического лица | ИП Соколова Ю.Ф. |
| 1.4 | Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя) | 353217, Россия, Краснодарский край, р-н. Динской, п Южный, ул. Есаульская, д. 16, корп.1 |
| 1.5 | Является членом саморегулируемой организации | Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация (СРО-П-034-12102009) |
| 1.6 | Регистрационный номер члена саморегулируемой организации | П-034-234705403233-0319 |
| 1.7 | Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации | 23.10.2023 |
| 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, 23.10.2023 | Нет | Нет |



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

| | | |
|-----|---|---|
| 3.1 | Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда | Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей) |
| 3.2 | Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства | |

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

| | | |
|-----|--|-----|
| 4.1 | Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств | |
| 4.2 | Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств | Нет |
| 4.3 | Дата уплаты дополнительного взноса | Нет |
| 4.4 | Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров | |

5. Фактический совокупный размер обязательств

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

Руководитель аппарата

НОПРИЗ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

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

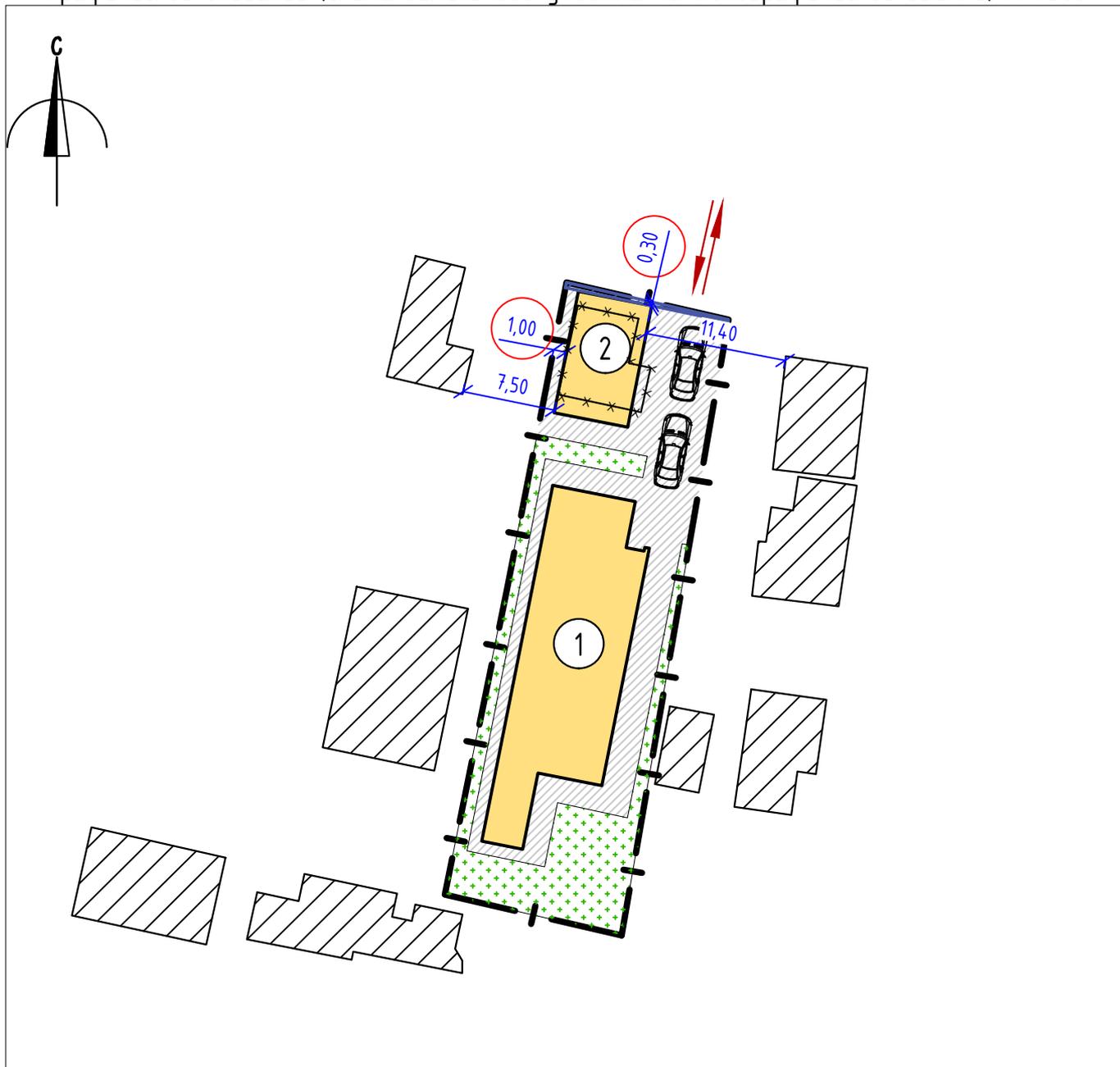
СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский

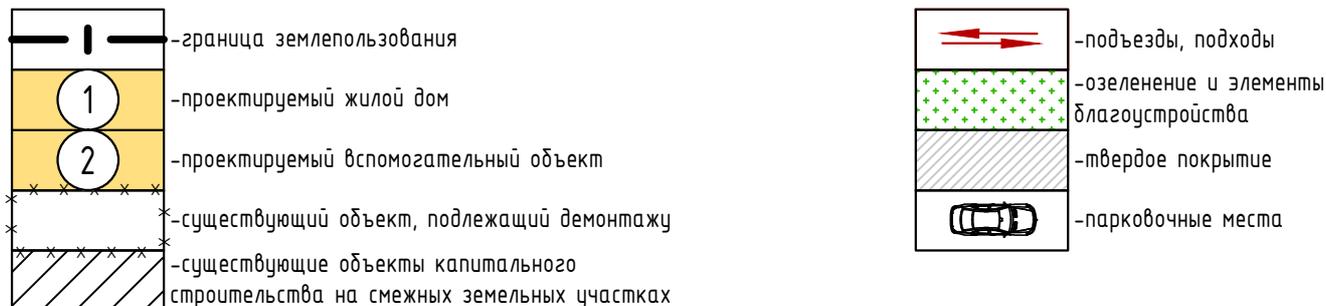


Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке) М 1:500



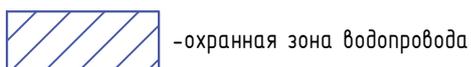
кадастровый номер земельного участка: 23:43:0205026:35, площадь земельного участка - 700 м²,
 площадь застройки - 272 м², в том числе площадь застройки объекта вспомогательного
 использования - 60 м², процент застройки - 39%, процент озеленения - 24%

Условные обозначения



Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления приаэродромной территории); охранный зона водопровода.



*максимальная высота проектируемого объекта - 9 м