

Общество с  
Ограниченной  
Ответственностью  
«Кубаньюгсервис»

Институт Территориального  
Развития Крыма и Кубани

**ИТРК&К**

Юр. адрес:  
350000, РФ,  
г. Краснодар,  
ул. Калинина, 126/3  
**ИНН 2311073189**

**Заказчик:**  
**Воротченко Александр Николаевич**

**Обоснование необходимости получения  
разрешения на отклонение от предельных  
параметров разрешенного строительства,  
реконструкции объектов  
капитального строительства,**

**расположенного по адресу:  
Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. Российская, 592.**

**Кадастровый номер земельного  
участка: 23:43:0130011:105**

**Заказчик:**  
**Воротченко Александр Николаевич**

**Обоснование необходимости получения  
разрешения на отклонение от предельных  
параметров разрешенного строительства,  
реконструкции объектов  
капитального строительства,**

**расположенного по адресу:  
Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. Российская, 592.**

**Кадастровый номер земельного  
участка: 23:43:0130011:105**

Директор



Чуприн В.Б.

Архитектор

Кольцов П.Ю.

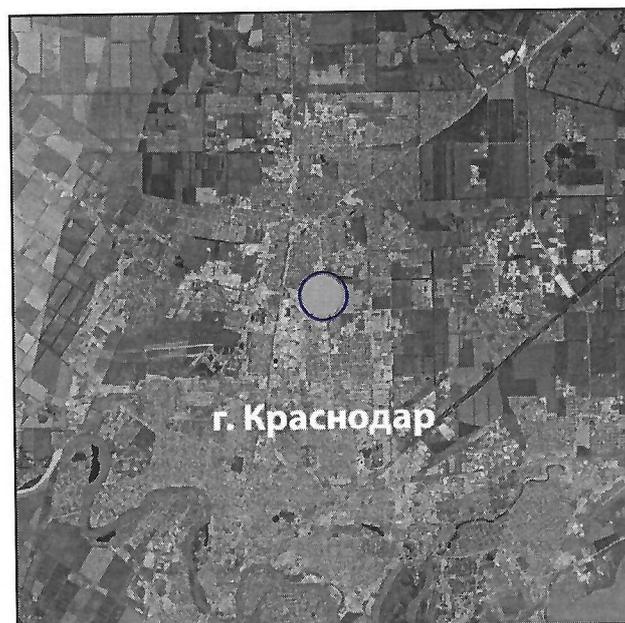
### **Введение.**

Согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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.

Настоящее обоснование подготовлено на основании обращения Воротченко А.Н. о необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для объекта, планируемого к размещению на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0130011:105 по ул. Российская, 592, г. Краснодар.

### **Характеристика земельного участка.**

Земельный участок площадью 410 кв. м с кадастровым номером 23:43:0130011:105 (далее – земельный участок) имеет вид разрешенного использования «ИЖС», расположен в сложившейся застройке по ул. Российской, 592 в г. Краснодаре, Краснодарский край.



Земельный участок частично застроен, на нем расположен жилой дом. Участок благоустроен, устроены покрытия площадок, озеленение, обеспечен подъездом в том числе для пожарных машин, вдоль фасада планируемого объекта по ул. Российской.

Земельный участок, согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 года № 19 п. 6 (в редакции от 29 мая 2023 года № 57 п. 4, далее – Правила), расположен в границах

территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов» (Ж-1-1).

Градостроительным регламентом указанной территориальной зоны предусмотрены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства»:

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 населенных 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.

2.3. 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 февраля 2007 года) 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 %.

Согласно информации, содержащейся в градостроительном плане земельного участка от 25 октября 2023 года № РФ-23-2-06-0-00-2023-2404-0, земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

приаэродромная территория военного аэродрома «Краснодар (Центральный)»;

подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);

подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 7 (сектор 4 часть 1);

подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 1;

подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 1;

третий пояс зоны санитарной охраны проектируемой артезианской скважины;

ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта).

#### **Неблагоприятные характеристики для застройки земельного участка.**

Земельный участок частично застроен, на нем расположен существующий жилой дом, что не позволяет разместить объекты капитального строительства без отступа от предельных параметров разрешенного строительства.

Площадь земельного участка (410 кв. м) меньших размеров, указанных в градостроительном регламенте территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов» (Ж-1-1) – 600 кв. м.

Согласно справке по инженерно-геологическим изысканиям № 15-01/2024-РД-ИИ.1-ИГДИ, выполненной ООО «Изыскательгруп», по категории сложности инженерно-геологических условий площадка относится к III категории (сложная).

Указанные факторы влияют на применяемые решения по инженерно-технической подготовке территории строительства, которые влекут за собой

удорожание планируемого возведения жилого дома и объектов вспомогательного использования. Строения либо их фундаменты необходимо заглублять, для передачи нагрузок в более нижние слои грунта, чтобы исключить нагрузку на соседние сооружения.

Внутренняя часть участка распланирована для благоустройства территории.

Неблагоприятные условия земельного участка не позволяют собственнику земельного участка реализовать свое право его использования в полном объеме.

### **Характеристики отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 410 кв. м, расположенном по ул. Российской, 592, г. Краснодар, с кадастровым номером 23:43:0130011:105 необходимо в части отступа от границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:000000:20160 до 1 м, от границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0130011:109 до 1,2 м, от границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0130011:106 до 1 м.

Согласно статье 7 Федерального Закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», строительные конструкции и основание здания или сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Учитывая положения статьи 8 вышеуказанного Федерального Закона, в части обеспечения при строительстве и в процессе эксплуатации здания исключения возможности возникновения пожара, обеспечения предотвращения или ограничения опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечения защиты людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничения последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение, необходимо обеспечить при проектировании и строительстве жилого дома образование противопожарной стены, что в соответствии с пунктом 4.11 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» позволит не нормировать противопожарные расстояния между зданиями.

Пределы огнестойкости и типы строительных конструкций, выполняющих функции противопожарных преград, соответствующие им типы заполнения

проемов и тамбур-шлюзов приведены в таблице 23 приложения к Федеральному Закону от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (часть 2 статьи 88):

Пределы огнестойкости противопожарных преград

Наименование противопожарных преград	Тип противопожарных преград	Предел огнестойкости противопожарных преград	Тип заполнения проемов в противопожарных преградах	Тип тамбур-шлюза
Стены	1	REI 150	1	1
	2	REI 45	2	2
Перегородки	1	EI 45	2	1
	2	EI 15	3	2
Светопрозрачные перегородки с остеклением площадью более 25 процентов	1	EIW 45	2	1
	2	EIW 15	3	2
Перекрытия	1	REI 150	1	1
	2	REI 60	2	1
	3	REI 45	2	1
	4	REI 15	3	2

При проектировании и реконструкции пределы огнестойкости строительных конструкций должны быть определены согласно приложению 21 к Федеральному Закону от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (пункт 2 статьи 87):

Соответствие степени огнестойкости и предела огнестойкости строительных конструкций зданий, сооружений и пожарных отсеков

Степень огнестойкости зданий, сооружений и пожарных отсеков	Предел огнестойкости строительных конструкций						
	Несущие стены, колонны и другие несущие элементы	Наружные несущие стены	Перекрытия междуэтажные (в том числе чердачные и над подвалами)	Строительные конструкции бесчердачных покрытий		Строительные конструкции лестничных клеток	
				настилы (в том числе с утеплителем)	фермы, балки, прогоны	внутренние стены	марши и площадки лестниц
I	R 120	E 30	REI 60	RE 30	R 30	REI 120	R 60
II	R 90	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 90	R 60
III	R 45	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 60	R 45
IV	R 15	E 15	REI 15	RE 15	R 15	REI 45	R 15
V	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется

Для обеспечения соответствия проектируемого здания классу конструктивной пожарной опасности С0 необходимо учесть следующие классы пожарной опасности строительных конструкций (пункт 6 статьи 87):

Соответствие класса конструктивной пожарной опасности и класса пожарной опасности строительных конструкций зданий, сооружений и пожарных отсеков

Класс конструктивной пожарной опасности здания	Класс пожарной безопасности строительных конструкций				
	Несущие стержневые элементы (колонны, ригели, фермы)	Наружные стены с внешней стороны	Стены, перегородки, перекрытия и бесчердачные покрытия	Стены лестничных клеток и противопожарные преграды	Марши и площадки лестниц в лестничных клетках

C0	K0	K0	K0	K0	K0
C1	K1	K2	K1	K0	K0
C2	K3	K3	K2	K1	K1
C3	не нормируется	не нормируется	не нормируется	K1	K3

Согласно таблице «Пределы огнестойкости противопожарных преград», предел противопожарных стен 1 типа – REI 150. Преграды с максимальной границей огнестойчивости (стены REI 150), где «150» обозначает время (в мин.), в течение которого преграда способна сохранять свои огнеупорные свойства, «R» – потерю несущей способности, «E» – потерю целостности, «I» – потерю теплоизолирующей способности конструкции.

Учитывая вышеприведённые сведения огнестойкость противопожарных стен I-го типа должна быть не менее REI 150, то есть в течение 150 минут они должны сохранять несущую способность, не менять геометрические размеры, быть абсолютно целыми по всей площади, не пропуская высокотемпературный тепловой поток, открытое пламя, токсичные дымовые газы.

Противопожарные стены 1-го типа изготавливаются из:  
кирпичей;

блоков строительных с наполнителем из гипса, шлаковых смесей;

панелей железобетонных сборного типа либо выполненных с помощью опалубки и стальной арматуры методом заливки.

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам (здания на соседних участках) необходимо запроектировать противопожарными 1-го типа.

При размещении объектов капитального строительства на земельном участке следует учитывать требования главы 18 «Общие требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений» указанного Федерального Закона.

Также необходимо предусмотреть противопожарные требования в части отсутствия оконных блоков с открывающимися створками в наружных стенах объекта, обращенного в сторону земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0130011:106, 23:43:0130011:109.

Размеры планируемого к строительству жилого дома составляют 11 м на 6,55 м. Объемно-планировочные решения должны быть приняты с учетом характера существующей застройки, не противоречить природной среде, отвечать функциональному назначению здания и целевому назначению земельного участка.

Ориентировочные технико-экономические показатели объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома:

площадь застройки – 71 кв. м;

ориентировочная площадь жилого дома – 120 кв. м;

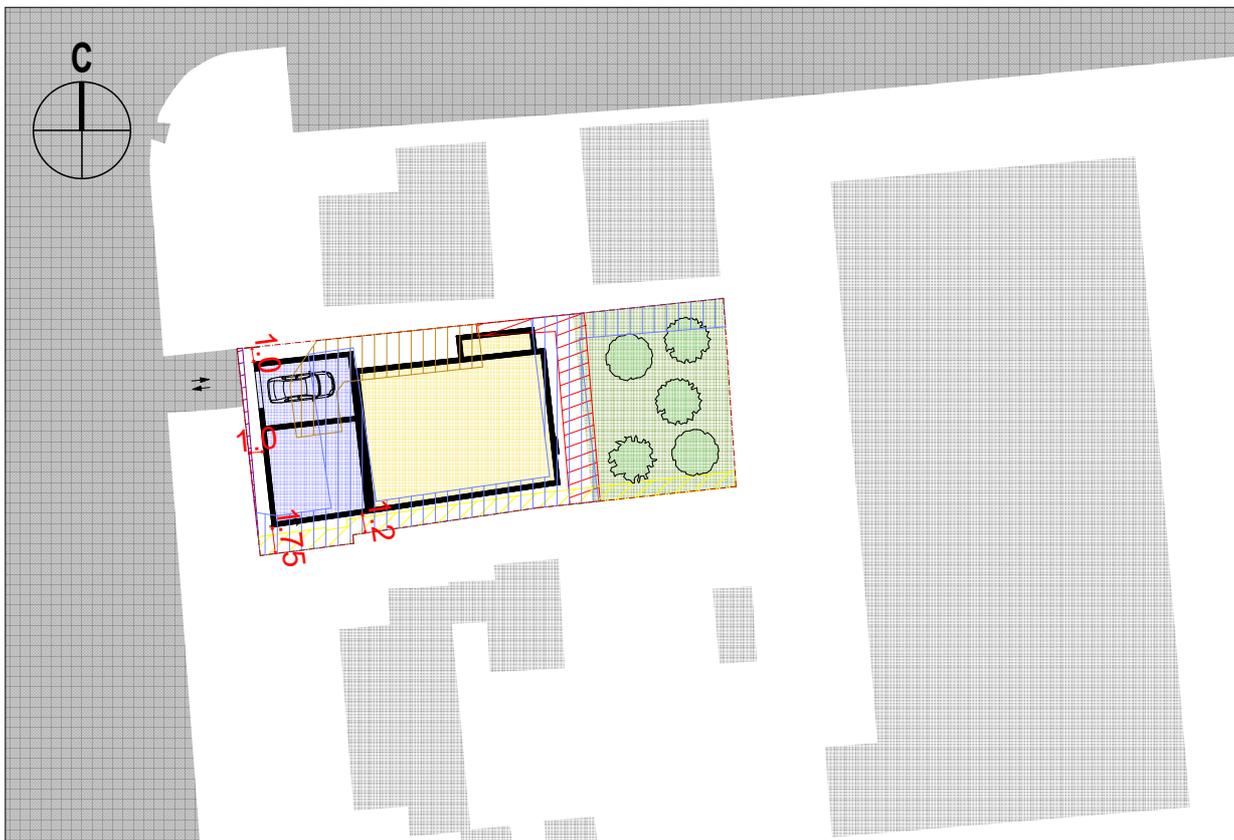
этажность – 2 этажа;

Графическая часть прилагается.

**Вывод.**

При условии выполнения всех требований, указанных в настоящем обосновании, размещение объекта с отступом от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:000000:20160 в 1 м, от границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0130011:109 в 1,2 м, от границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0130011:106 до 1 м не противоречит требованиям технических регламентов и может быть рассмотрено в порядке, предусмотренном положениями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

- Приложение:**
- 1. графическая часть;**
  - 2. копия градостроительного плана земельного участка от 25 октября 2023 года № РФ-23-2-06-0-00-2023-0;**
  - 3. копия справки по инженерно-геологическим изысканиям № 15-01/2024-РД-ИИ.1-ИГДИ;**
  - 4. копия свидетельства о государственной регистрации права 23-АЕ 643211.**



Земельный участок площадью 410 кв.м с кадастровым номером 23:43:0130011:105 расположен по ул. Российской, 592 в г. Краснодаре, имеет вид разрешенного использования: "ИЖС". Масштаб 1:500

Условные обозначения:

	Границы земельного участка		Зона подхода, подъезда к земельному участку
	Планируемая пристройка		Охранная зона линии связи
	Существующий жилой дом		Охранная зона сети водоотведения
	Проектируемый гараж на 1 м/м		Охранная зона канализации
	Озеленение		Охранная зона линии электропередачи
	Существующие здания на соседних земельных участках		Охранная зона газопровода

Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- приаэродромная территория военного аэродрома «Краснодар (Центральный)»;
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 7 (сектор 4 часть 1);
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 1;
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 1;
- третий пояс зоны санитарной охраны проектируемой артезианской скважины;
- ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта).

Технико-экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Знач.
1	Площадь земельного участка	кв. м	410
2	Площадь застройки	кв. м	196,26
3	Процент застройки	%	47,87
4	Площадь застройки проектируемой пристройки	кв. м	71,04
5	Высота проектируемой пристройки	м	7,55
6	Количество этажей проектируемой пристройки	шт.	2
7	Процент озеленения земельного участка	%	29,71



**Индивидуальный предприниматель**

**Лыков Андрей Сергеевич**

352803 Краснодарский край, Туапсинский район, г. Туапсе, пер. Володарского, 2, стр. 1  
р/сч 40802810647870000725 Дополнительный офис «Туапсинский» Филиала «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ»  
БИК 040349700 , ОКПО 81822928, ОГРН 100280000190, ОКТМО 03701000  
ОГРНИП 317237500390441  
ИНН 235207954409 СРО-П-133-01022010

Заказчик:  
Воротченко Александр Николаевич

## Заключение

**О соответствии запрашиваемого отклонения  
от предельных параметров требованиям  
технических регламентов, сводов правил  
и ограничений использования территории  
земельного участка,  
расположенного по адресу:  
Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. Российская, 592.**

**Кадастровый номер земельного  
участка: 23:43:0130011:105**

+7-961-503-88-67



andreilik@mail.ru



г. Туапсе



Индивидуальный предприниматель  
**Лыков Андрей Сергеевич**

г.Туапсе

ИНН 235207954409 ОГНИП 317237500390441 СРО-П-133-01022010

## Заключение

**О соответствии запрашиваемого отклонения  
от предельных параметров требованиям  
технических регламентов, сводов правил  
и ограничений использования территории  
земельного участка,  
расположенного по адресу:  
Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. Российская, 592.**

**Кадастровый номер земельного  
участка: 23:43:0130011:105**

Индивидуальный предприниматель: \_\_\_\_\_

Лыков А.С.

*01.11.2023*



Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 410 кв. м с кадастровым номером 23:43:0130011:105, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «ИЖС», расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Российская, 592, принадлежащего на праве собственности Воротченко А.Н., ООО «Кубаньюгсервис» изучено обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с графическим описанием указанного обоснования (далее – обоснование).

При реконструкции рассматриваемого объекта (индивидуальный жилой дом) должны соблюдаться требования, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, должны соблюдаться минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Согласно пункту 7.9 свода правил СП 55.13330.2016 «Свод правил. Дома жилые многоквартирные СНиП 31-02-2001», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 октября 2016 года № 725/пр, степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов.

В соответствии с пунктом 4.11 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом Министерства Российской Федерации по делам Гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24 апреля 2013 года № 288, 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 проектируемого реконструируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), должны быть запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. Российской. Проектируемый объект должен соответствовать требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением

городской Думы Краснодара от 30 января 2007 года № 19 п. 6, земельный участок площадью 410 кв. м с кадастровым номером 23:43:0130011:105 расположен в территориальной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1-1).

Назначение проектируемого реконструируемого здания (индивидуальный жилой дом) соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства указанной территориальной зоны и виду разрешенного использования земельного участка.

Согласно положениям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74, для строительства индивидуального жилого дома установление санитарно-защитной зоны не требуется.

Исходя из графической части обоснования, расположение индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объемно-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», утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 года № 2.

Согласно пункту 9.11 свода правил СП 17.13330.2017 «Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 мая 2017 года № 827/пр, на кровлях зданий с наружным неорганизованным и организованным водостоком следует предусматривать снегозадерживающие устройства, которые должны быть закреплены к фальцам кровли (не нарушая их целостности), обрешетке, прогонам или несущим конструкциям крыши. Снегозадерживающие устройства устанавливаются на карнизном участке над несущей стеной (0,6 – 1,0 м от карнизного свеса), выше мансардных окон, а также, при необходимости, на других участках крыши.

При реконструкции индивидуального жилого дома на кровле должен быть установлен водосток и снегозадерживающие устройства, которые помогут избежать падение снега, воды и льда на смежные земельные участки.

При реконструкции индивидуального жилого дома должно быть соблюдено достаточное расстояние до соседних объектов капитального строительства, что позволит проводить строительные работы, не оказывающие негативного воздействия на объекты на соседних земельных участках: а именно не должно произойти разрушение конструктивных элементов смежных объектов.

Согласно информации, содержащейся в градостроительном плане земельного участка от 25 октября 2023 года № РФ-23-2-06-0-00-2023-2404-0,

земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

приаэродромная территория военного аэродрома «Краснодар (Центральный)»;

подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);

подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 7 (сектор 4 часть 1);

подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 1;

подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 1;

третий пояс зоны санитарной охраны проектируемой артезианской скважины;

ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта).

Проектируемый реконструируемый индивидуальный жилой дом не будет угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создаст помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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.

Площадь земельного участка (410 кв. м) меньших размеров, указанных в градостроительном регламенте территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов» (Ж-1-1) – 600 кв. м.

Согласно справке по инженерно-геологическим изысканиям № 15-01/2024-РД-ИИ.1-ИГДИ, выполненной ООО «Изыскательгрупп», по категории сложности инженерно-геологических условий площадка относится к III категории (сложная).

Исходя из подготовленного обоснования, планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при реконструкции индивидуального жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии

с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», свода правил СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», а так же должно соответствовать требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона от 30 декабря 2019 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», свода правил СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом Министерства Российской Федерации по делам Гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24 апреля 2013 года № 288.

**Вывод.**

Учитывая вышеизложенное, а также схему земельного участка (графическая часть), расположение планируемого к реконструкции индивидуального жилого дома с планируемым отклонением:

отступ 1 м от границы земельного участка с северной стороны;

отступ 1,2 м от границы земельного участка с южной стороны;

отступ 1 м от границы земельного участка с восточной стороны

на земельном участке площадью 410 кв. м, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Российская, 592 с кадастровым номером 23:43:0130011:105 соответствует требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка.