

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 37/1 кад. № 23:43:0306030:29

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 391 кв.м
Площадь застройки проектируемого ОКС	- 215,9 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 215,9 кв.м
Общая площадь проектируемого ОКС	- 340 кв.м
Строительный объем проектируемого ОКС	- 1870 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 55,2 %
Процент озеленения земельного участка	- 29 %
Количество этажей в том числе подземных	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота проектируемого ОКС	- 10 м.
Назначение проектируемого объекта	- индивидуальный жилой дом

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Земельный участок площадью 391 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0306030:29, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 37/1 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) согласно единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства (далее по тексту - ОКС): индивидуальный жилой дом.

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

В соответствии со ст. 40 п.1 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.

Размеры рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, а также конфигурация земельного участка (в том числе в части ширины) неблагоприятна для застройки без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Вышеуказанные характеристики земельного участка затрудняют разработку проектной документации объекта капитального строительства в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»; СП 55.13330.2016 «Свод правил. Дома жилые многоквартирные».

Планируемое размещение обеспечивает инсоляцию не менее двух комнат более 3 часов в день с 22 февраля по 22 октября.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются отступы от: северной границы земельного участка – 1,0 метр; южной границы земельного участка – 1,6 метра; процент застройки земельного участка – 55,2%.

Размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 37/1 определено с учетом расположения в: приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (ЗОУИТ23:43-6.1410); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4809); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4867); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4870); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4850); 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4865); зоне ограничения от объектов связи ПАО "Мегафон"; зоне ограниченной высоты строительства метровой башни сотовой связи ЗАО "Мобиком-Кавказ"; охранной зоне сетей газоснабжения; охранной зоне кабеля связи.

ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

По данному разделу проекта предусмотрены следующие мероприятия. Создание проектных уклонов. Исключающих эрозию почвы и обеспечивающих своевременный отвод поверхностных вод на земельный участок, предохраняющих территорию от подтопления. Твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек, уменьшает количество

пыли при эксплуатации, снижает уровень шума продолжительность его воздействия. Территорию максимально озеленить для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

Предусматривается устройство отмостки по периметру жилого дома, устройства площадки для стоянки личного автотранспорта, пешеходной дорожки, входа и въезда на земельный участок, ограждений (заборов) размерами и высотой в соответствии с требованиями установленными Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар и иными действующими законами и регламентами федерально регионального законодательства РФ.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Строения расположены на площадке со следующими природными условиями:

- рельеф участка спокойный;
- преобладающее направление ветров северо-восточное;
- сейсмичность района строительства - 7 баллов
- нормативная глубина промерзания грунтов - 0,8м;

Степень огнестойкости зданий – II; Класс конструктивной пожарной опасности С0.

Земельный участок ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский). ✓

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (ЗОУИТ23:43-6.1410). ✓

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4809). ✓

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4867). ✓

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4870). ✓

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4850). ✓

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442). ✓

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4865). ✓

Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи ПАО "Мегафон".

Земельный участок полностью расположен в зоне ограниченной высоты строительства метровой башни сотовой связи ЗАО "Мобиком-Кавказ". ✓

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения. ✓

Земельный участок частично расположен в охранной зоне кабеля связи. ✓

ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЛЬЕФА

Организация рельефа решена с учетом своевременного стока поверхностных вод с территории участка, минимального объема земляных работ.

Вертикальная планировка решена таким образом, чтобы предотвратить попадание поверхностных стоков на соседние участки.

Незагрязненные поверхностные стоки со стороны главного фасада жилого дома свести на улицу, на землю общего пользования.

Перед началом строительства под площадями проезда, отмостки рекомендуется срезать почвенно-растительный слой на глубину 0.5м с использованием его для подсыпки цветников, газонов, огорода.

Лишний почвенно-растительный грунт вывозится на поля рекультивации, недостающий минеральный грунт (II группы) подвозится из карьеров по указанию местной администрации.

БЛАГОУСТРОЙСТВО. ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

Вдоль участка выполнить тротуар шириной 1.5м для двухстороннего пешеходного движения. При отрывании ворот не препятствовать пешеходному движению вдоль участка. После выполнения внешнего благоустройства прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных коммуникаций.

При озеленении участка предусмотрены следующие нормы:

- от соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2м высокорослых - 4м, до кустарника - 1м;
 - от фундаментов зданий и сооружений, дорог до ствола дерева - 5м, до кустарника - 1.5м;
 - от края тротуаров и садовых дорожек до ствола дерева - 0.7м, до кустарников - 0.5м.
- Высокорослыми деревьями являются груша, абрикос, орех, дуб, граб, акация, тополь и т.д.

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Архитектурно-планировочное решение принято с учетом существующего рельефа местности и окружающей застройки, а также в соответствии со:

СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства".

Размеры элементов генплана приняты с учетом раскладки инженерных сетей, с соблюдением санитарных, противопожарных норм.

Привязка зданий и сооружений осуществлена от существующих границ участка

По данному разделу предусмотрены следующие мероприятия:

- твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек, уменьшает количество пыли при эксплуатации, снижает уровень шума и продолжительность его воздействия;
- территория максимально озеленяется для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

Строительство будет вестись методами, исключающими возможность повреждения объектов строительства на соседних земельных участках.

ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Подготовка к застройке территории должна осуществляться в соответствии с требованиями Строительных норм и правил "Благоустройство территорий" СП 82.13330.2016. Она должна начинаться с выноса коммуникаций, используемых в процессе строительства, отключения газоснабжения на вводе его на территорию и продувки отключенных газовых сетей сжатым воздухом, отключения водопровода, канализации, теплоснабжения, электросетей и связи на вводах на земельный участок. Демонтировать подлежащие сносу объекты.

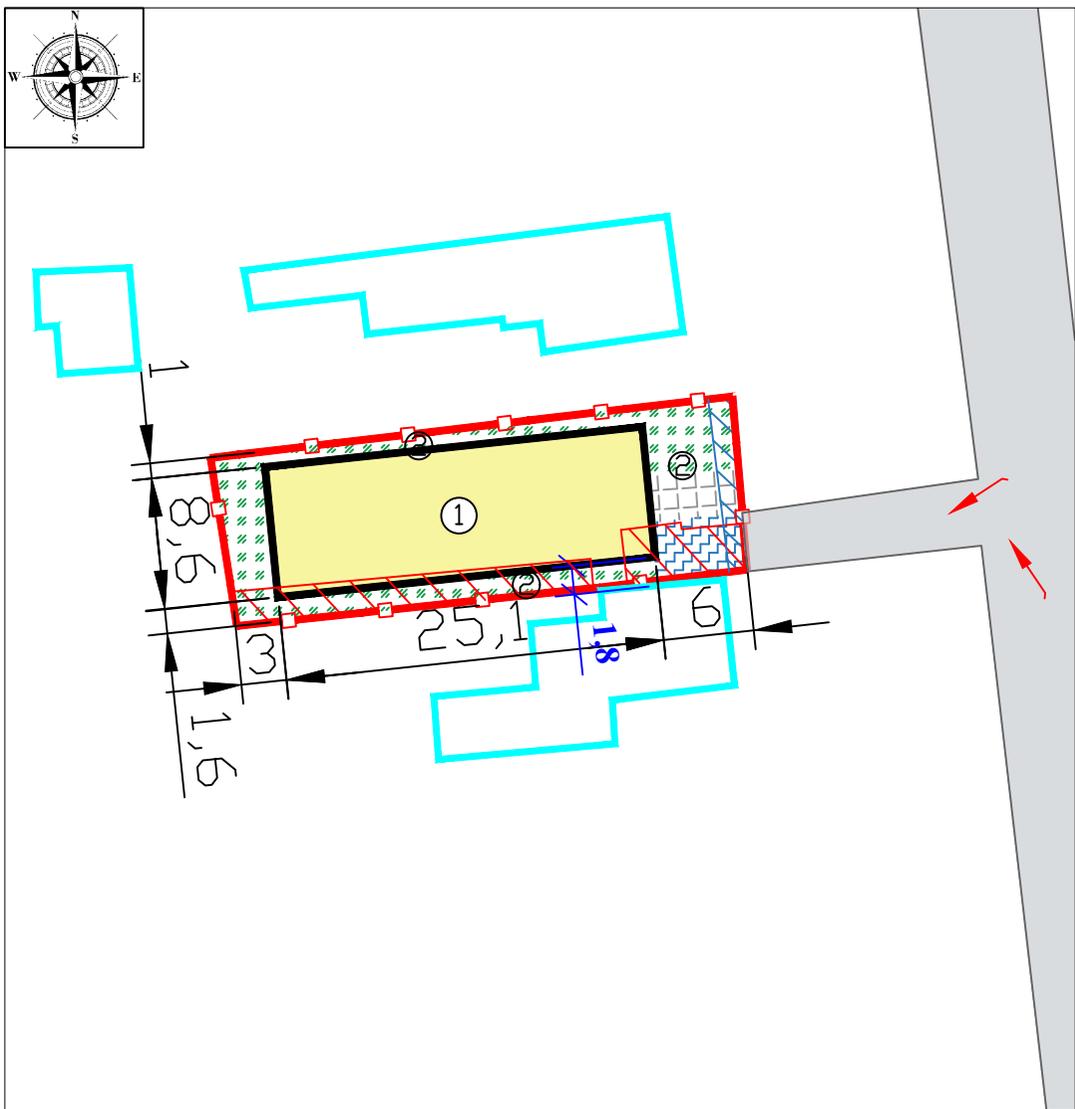
ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения; стены проектируемого объекта капитального строительства, обращенные к соседним объектам защиты планируется противопожарными 1-го типа.

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Шевченко.

 Куршов ИВ.
/на доверенности/

Генплан земельного участка М 1:500



Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы проектируемого жилого дома
	Плиточное покрытие
	Территория озеленения с элементами благоустройства
	ОКС расположенные на смежных земельных участках
	Площадка для парковки личного транспорта
	Проезды
	Подъезды и подходы к ОКС
	Охранная зона сетей газоснабжения
	Охранная зона кабеля связи

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	391м ²
2	Площадь застройки проектируемого ОКС	215,9м ²
3	Площадь застройки земельного участка	215,9м ²
4	Общая площадь проектируемого ОКС	340м ²
5	Строительный объем проектируемого ОКС	1870м ³
6	Процент застройки земельного участка	55,2%
7	Процент озеленения земельного участка	29%
8	Этажность проектируемого ОКС	2
9	Высота проектируемого ОКС	10м

Экспликация:

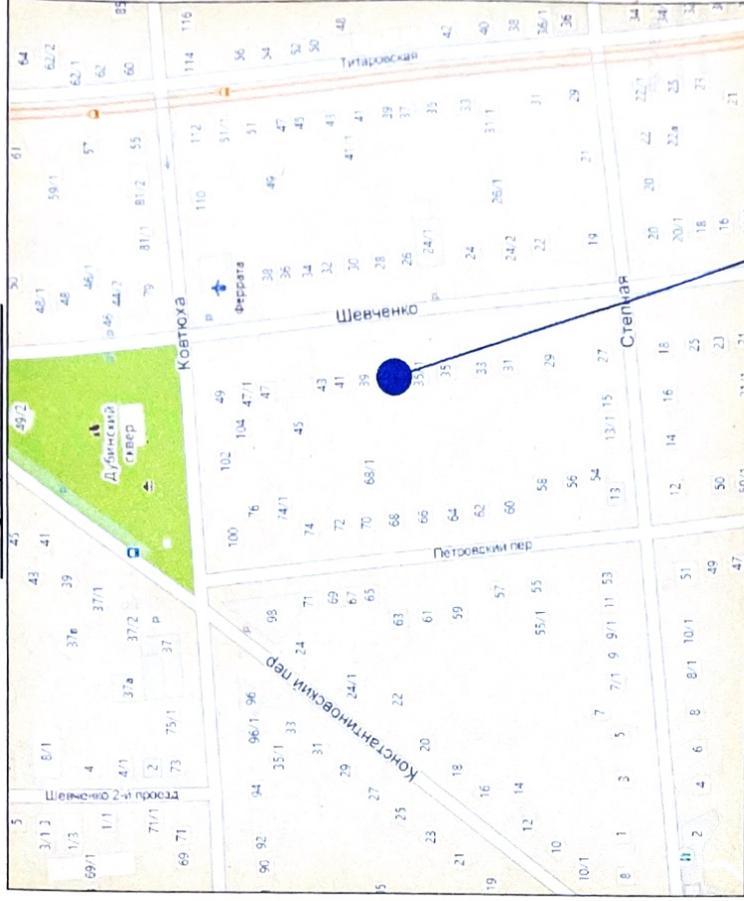
1	Проектируемый индивидуальный жилой дом
2	Существующие ОКС (подлежат демонтажу)

				Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 37/1			
				Кадастровый номер 23:43:0306030:29	Стадия	Лист	Листов
					П	6	7
				Масштаб 1:500	г. Краснодар		

Зоны с особыми условиями использования территории

- Земельный участок ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).
- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (ЗОУИТ23:43-6.1410).
- Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4809).
- Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора СОО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4867).
- Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4870).
- Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4850).
- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442).
- Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4865).
- Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи ПАО "Мегафон".
- Земельный участок полностью расположен в зоне ограниченной высоты строительства метровых башни сотовой связи ЗАО "Мобиком-Кавказ".
- Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.
- Земельный участок частично расположен в охранной зоне кабеля связи.

Ситуационный план



Место расположения объекта

Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Шенченко, 371		Стадия	Лист	Листов
Кадастровый номер 23:43:0306030:29		П	7	7
Масштаб 1:500		г. Краснодар		

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ИСПРАШИВАЕМОГО
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ
РЕГЛАМЕНТОВ, СНиПам И ОГРАНИЧЕНИЯМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (приаэродромной территории аэродрома Краснодар
(Пашковский); 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО
"Аванта" г. Краснодар (ЗОУИТ23:43-6.1410); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса
водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»
(ЗОУИТ23:43-6.4809); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины
№36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4867); зоне
санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального
водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4870); зоне санитарной охраны
границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО
«Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4850); 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной
скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса
водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»
(ЗОУИТ23:43-6.4865); зоне ограничения от объектов связи ПАО "Мегафон"; зоне ограниченной
высоты строительства метровой башни сотовой связи ЗАО "Мобиком-Кавказ"; охранной зоне
сетей газоснабжения; охранной зоне кабеля связи)

Краснодарский край, г. Краснодар,
Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 37/1
кад. № 23:43:0306030:29

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ИСПРАШИВАЕМОГО ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ, СНиПам И ОГРАНИЧЕНИЯМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (ЗОУИТ23:43-6.1410); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4809); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4867); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4870); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4850); 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4865); зоне ограничения от объектов связи ПАО "Мегафон"; зоне ограниченной высоты строительства метровой башни сотовой связи ЗАО "Мобиком-Кавказ"; охранной зоне сетей газоснабжения; охранной зоне кабеля связи)

Согласно схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемого индивидуального жилого дома, этажность, назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства, соответствуют регламенту зоны застройки Ж1.

1. По соблюдению противопожарных норм.

Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом (далее по тексту - ОКС) на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 3711 кад. № 23:43:0306030:29, принят степенью огнестойкости II и класса конструктивной пожарной опасности С0.

В соответствии с п. 4. СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 должны составлять - 6 метров.

Согласно обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства планируется оборудование проектируемого объекта капитального строительства автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для

внутриквартирного пожаротушения; стены проектируемого объекта капитального строительства, обращенные к соседним объектам защиты планируются противопожарными 1-го типа.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (далее по тексту' - СП 4.13130.2013), п. 4.6. «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения». п. 4.11 «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».

Согласно п. 2 ст. 88 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», установлено: «Пределы огнестойкости и типы строительных конструкций, выполняющих функции противопожарных преград, соответствующие им типы заполнения проемов и тамбур-шлюзов приведены в таблице 23 приложения к настоящему Федеральному закону».

При проектировании и реконструкции пределы огнестойкости строительных конструкций должны быть определены согласно приложению №21 к Федеральному закону №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и соответствовать следующим значениям:

Выдержка из прил. 21 к ФЗ-123

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	R120	E 30	REI 60	RE 30	R 30	REI 120	R 60
II	R90	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 90	R 60
III	R45	E 15	REI 45	RE 15	R 15	R860	A 45

Для обеспечения соответствия проектируемого здания классу конструктивной пожарной опасности С0 необходимо учесть следующие классы пожарной опасности строительных конструкций:

Выдержка из прил. 22 к ФЗ-123

Класс конструктивной пожарной опасности здания	Класс пожарной опасности строительных конструкций				
	Несущие стержневые элементы (колонны, ригели, фермы)	Наружные стены с внешней стороны	Стены, перегородки, перегородки бесчердачные покрытия	Стены лестничных клеток и противопожарные преграды	Марши и площадки лестниц в лестничных клетках
С0	К0	К0	К0	К0	К0

Согласно таблице №23 «Пределы огнестойкости противопожарных преград» ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», определено, что предел противопожарных стен 1 типа — REI 150.

На основании вышеуказанного:

Проектируемый жилой дом является более высоким и широким объектом защиты. Стена проектируемого жилого дома, обращенная к соседнему объекту защиты, запроектирована противопожарной 1-го типа. Противопожарные, расстояния не нормируются. Проектируемый жилой дом соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

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

2. По соблюдению санитарных норм.

Согласно требований СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" коэффициент естественной освещенности (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении должен составлять не менее 2,0 %; при боковом не менее 0,5 %.

Проектируемый ОКС согласно графической части - лист схемы размещения планируемого ОКС, (приложение к Обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагается таким образом, что обеспечивается 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".

3. По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, нормативное расстояние от проектируемого ОКС до границ соседних земельных участков составляет 3,0 м. но т.к. рассматриваемый земельный участок обладает неблагоприятными характеристиками, то при этом расстояние от ОКС до границ соседнего земельного участка может быть уменьшено в соответствии со ст. 13, Приложения № 3 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утверждённого решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4 «Порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», при получении Застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Этажность проектируемого ОКС, соответствуют требованиям Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 37\1 кад. № 23:43:0306030:29, а также:

- при положительном заключении о результатах общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- при вынесении решения администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

отступ от границ соседних земельных участков до проектируемого объекта капитального строительства можно сократить.

Земельный участок ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский). В соответствии с приказом Министерства РФ агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 03.04.2025 № 251-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский)». До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны (далее – Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации,

предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (ЗОУИТ23:43-6.1410). Согласно проекту организации зон санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар в Заключении о соответствии предполагаемого использования участка санитарным правилам (приложение №4) п.11: Класс объекта по санитарной классификации, соответствие ориентировочному размеру санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1. 1200-03, и возможность ее организации: не классифицируется. Режим использования установлен в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02. Мероприятия по третьему поясу: Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или не правильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. На территории третьего пояса ЗСО запрещается: - строительство новых объектов, без согласования ТО Роспотребнадзора по Краснодарскому краю и Управление по недропользованию по Краснодарскому краю; - сброс неочищенных хозяйственно-фекальных и промышленных сточных вод в существующую эрозионно-гидрографическую систему; - размещение складов, ядохимикатов, минеральных удобрений и др. объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; Санитарные мероприятия в пределах третьего пояса ЗСО должны выполняться владельцами объектов, оказывающих или могущих оказать отрицательное влияние на качество воды источника водоснабжения.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4809). 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с

нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4867). 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4870). 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4850). 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно

эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442). 1. Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4865). 1. Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи ПАО "Мегафон". Санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки для строений высотой до 10,7 м отсутствует (максимальная протяженность зоны ограничения

застройки для строений высотой более 10,7 метров составляет 113,0 м). Письмо Роспотребнадзора 01-02/6110-15-13 30.03.2015, протокол измерений уровней электромагнитного поля ФБУЗ "ЦГиЭ в Краснодарском крае" 871/06-4-Д 27.04.2018, экспертное заключение ФБУЗ "ЦГиЭ в Краснодарском крае" 9752/031 27.11.2018, письмо Роспотребнадзора 23-00-02/19-36714-2018 25.12.2018. Владелец: ПАО "Мегафон".

Проектируемый индивидуальный жилой дом планируется высотой менее 10,7 метров.

Земельный участок полностью расположен в зоне ограниченной высоты строительства метровой башни сотовой связи ЗАО "Мобиком-Кавказ". В пределах 200м ЗАПРЕТ строительства выше 20 м. Владелец: ЗАО "Мобиком-Кавказ".

Проектируемый индивидуальный жилой дом планируется высотой менее 20 метров.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения. Правообладателем рассматриваемого земельного участка будут получены письменные согласия эксплуатирующей организации на размещение проектируемого жилого дома в пределах охранной зоны сетей газоснабжения.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне кабеля связи. Проектируемый объект капитального строительства расположен за пределами охранной зоны кабеля связи.

Строительство будет вестись методами, исключающими возможность повреждения объектов строительства на соседних земельных участках.

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 37/1 кад. № 23:43:0306030:29 определено с учетом расположения в: приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (ЗОУИТ23:43-6.1410); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4809); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4867); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4870); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4850); 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4865); зоне ограничения от объектов связи ПАО "Мегафон"; зоне ограниченной высоты строительства метровой башни сотовой связи ЗАО "Мобиком-Кавказ"; охранной зоне сетей газоснабжения; охранной зоне кабеля связи.

Основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров послужили неблагоприятные для застройки размеры рассматриваемого земельного участка (меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков), а также неблагоприятная для застройки конфигурация земельного участка (в том числе в части ширины)

Вывод: Учитывая изложенное, исходя из схемы земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 37/1 кад. № 23:43:0306030:29 испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов от проектируемого объекта капитального строительства до: северной границы земельного участка – 1,0 метр; южной границы земельного участка – 1,6 метра; процент застройки земельного участка – 55,2% - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПам, ограничениям использования земельного участка (приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (ЗОУИТ23:43-6.1410); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4809); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4867); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4870); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4850); 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4865); зоне ограничения от объектов связи ПАО "Мегафон"; зоне ограниченной высоты строительства метровой башни сотовой связи ЗАО "Мобиком-Кавказ"; охранной зоне сетей газоснабжения; охранной зоне кабеля связи).

ИП Курносов П.В.



17.07.2025

230907557310-20250715-1113

(регистрационный номер выписки)

15.07.2025

(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 Курносов Павел Валерьевич
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

323237500401522

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	230907557310
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Курносов Павел Валерьевич
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Курносов П.В.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация Саморегулируемая организация «Национальное объединение научно-исследовательских и проектно-изыскательских организаций» (СРО-П-029-25092009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-029-230907557310-2383
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	17.10.2023
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, 17.10.2023	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
129090, Москва, пр-т Мира, 3 стр. 3

СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский

