

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 100



П.В. Петько

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0409038:30**, расположенный по адресу: *край Краснодарский, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 100*, в отношении которого Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар (далее – Единый документ), утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 N 82 п.4, установлен градостроительный регламент территориальной зоны – **Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Общими предельными параметрами разрешенного строительства, действующими в территориальной зоне Ж1 в части размеров отступов от границ земельного участка для видов разрешенного использования, предусматривающих размещение объектов капитального строительства, определены: 3 м от границ земельного участка с каждой из сторон.

Для вида разрешенного использования "*Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)*" установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

- минимальная площадь – 600 кв. м;
- максимальная площадь – 30000 кв. м.

1.2. В сельских населенных пунктах:

- минимальная площадь – 600 кв. м;
- максимальная площадь – 30000 кв. м.

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.

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;
- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 0 м;
- в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

- от границ смежных земельных участков – 1 м;
- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 3 м;
- в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 3 м.

2.2. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов

капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Единым документом. 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. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.
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 зданий, 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 %.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий на рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство индивидуального жилого дома.

Расчетные технико-экономические показатели индивидуального жилого с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 72,00 м²;
- общая площадь – 125,87 м²;
- строительный объем – 339,85 м³;
- максимальная высота – 9,00 м;
- количество этажей – 2;
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные". Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 273 кв. м, из чего следует, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для вида разрешенного использования "Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)" в территориальной зоне Ж1.

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.

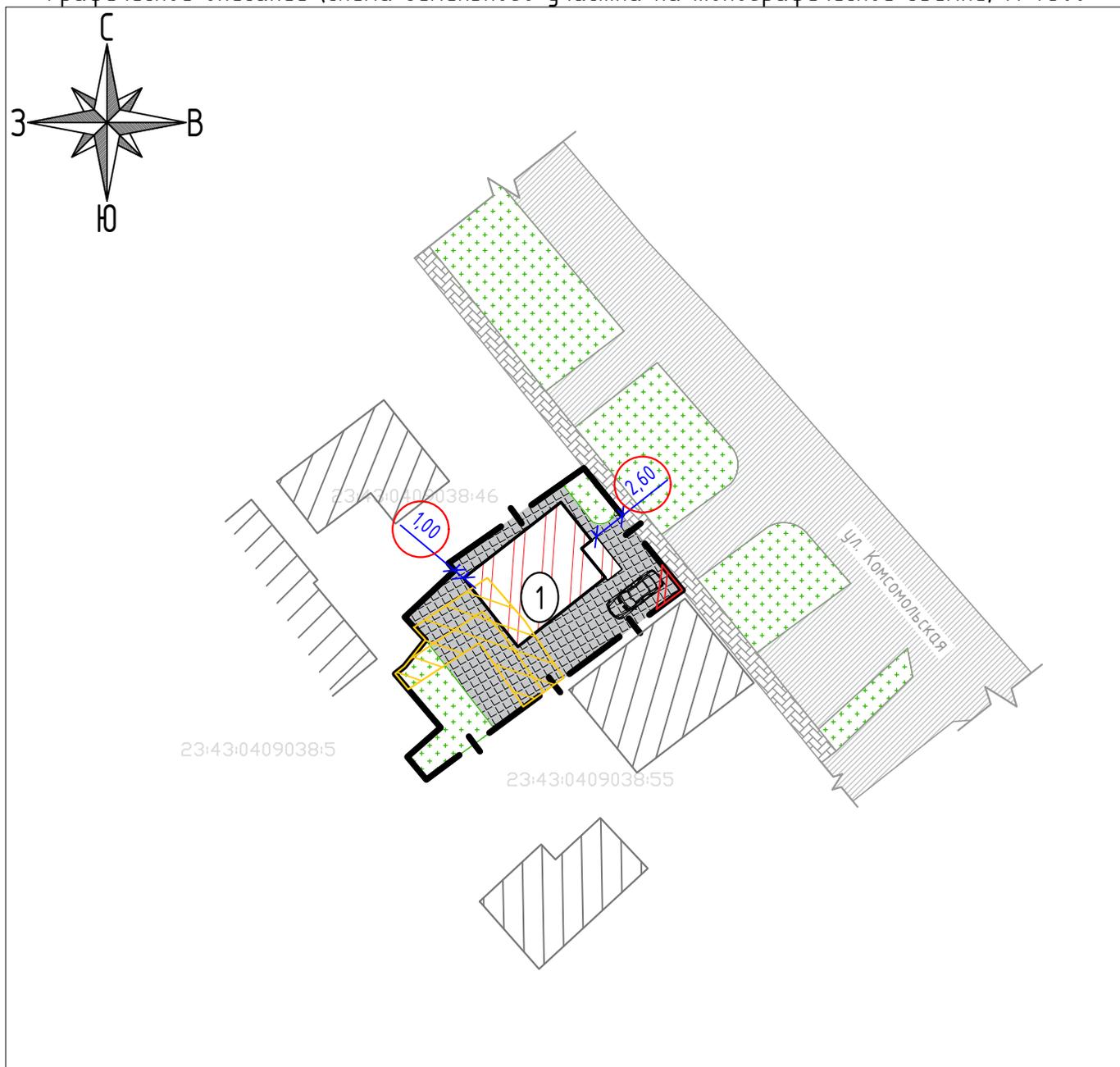
В связи с маленькой площадью земельного участка размещение проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

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

Исходя из вышесказанного, для реализации запланированного строительства в связи с маленькой площадью земельного участка, которая меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северо-западной стороны – 1,00 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с северо-восточной стороны – 2,60 м.

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



кадастровый номер земельного участка 23:43:0409038:30, площадь з/у - 273 кв.м, площадь застройки - 72,00 кв.м, процент застройки - 27%, процент озеленения - 18%

Условные обозначения

| | | | |
|--|--|--|--|
| | -граница землепользования | | -подходы/подъезды |
| | -проектируемый объект | | -озеленение и элементы благоустройства |
| | -существующие объекты капитального строительства | | -плиточное покрытие |
| | | | -парковочные места |

Зоны с особыми условиями использования территории

3,4,5 и 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)*; Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборных скважин Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал": №78820/248 (реестр. №23:43-6.4860); №65661/89 (реестр. №23:43-6.4810); №26653/249 (реестр. №23:43-6.4833); №51446/307 (реестр. №23:43-6.4871); охранная зона газопровода; охранная зона ЛЭП

| | | | |
|--|--------------------|--|----------------------------|
| | -охранная зона ЛЭП | | -охранная зона газопровода |
|--|--------------------|--|----------------------------|

*максимальная высота проектируемого объекта - 9,00 м

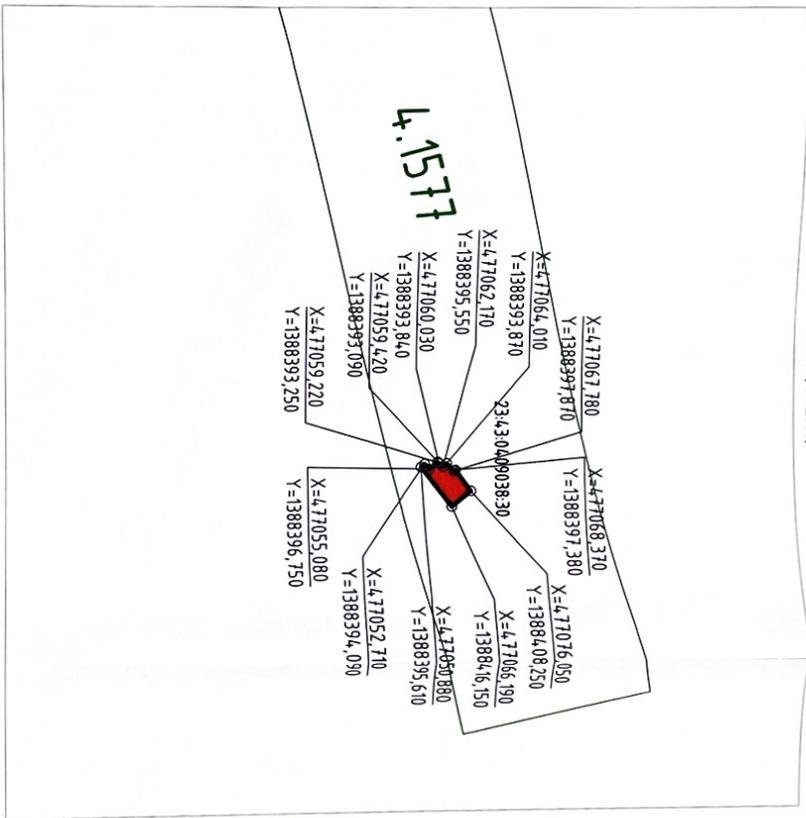
Графическое изображение границ приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснояр (Пашковский) (фрагмент схемы 1.1)



Графическое изображение границ секторов третьей позоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснояр (Пашковский) (схема 4.3)



Схема расположения земельного участка в координатах МСК-23 (М 1:2000)



Условные обозначения



Согласно приложению к приказу Министерства транспорта Российской Федерации ФАВТ от 03.04.2025 № 251-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснояр (Пашковский)", расширяемый земельный участок расположен в 3 (сектор 1), 4 (сектор 4,1577), 5 и 6 зонах приаэродромной территории аэродрома Краснояр (Пашковский)".

Графическое изображение границ секторов черпковой позоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснояр (Пашковский) (фрагмент схемы 5.3.28)



| № п/п | Перечень координат сектор 4.1577 | |
|-------|----------------------------------|------------|
| | X | Y |
| 1 | 477070,00 | 1388536,96 |
| 2 | 476950,77 | 1388051,06 |
| 3 | 477052,71 | 1388026,87 |
| 4 | 477163,43 | 1388514,77 |
| 1 | 477070,00 | 1388536,96 |

| № п/п | Классификация | Имя | Подп. | Дата | Содержание | |
|--|---------------|----------|--------|----------|------------|------|
| | | | | | ЭП | Лист |
| 1 | Контракт | Контракт | Иванов | 15.07.25 | 1 | 1 |
| кредит Красноярский, г. Краснояр, ул. Комсомольская, 100 (ИН 23-43/01/9038-30) | | | | | Содержание | Лист |
| Графическое изображение границ приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснояр (Пашковский) | | | | | 1 | 1 |

25.06.2025 № 17
На № б/н от 21.04.2025

Петько П.В.
ул. им. Кирова, дом 185,
г. Краснодар, 350910

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: определить отступ объекта капитального строительства от границы рассматриваемого земельного участка с **северо-западной стороны – 1,00 м**, от границы рассматриваемого земельного участка с **северо-восточной стороны – 2,60 м** требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для строительства двухэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером **23:43:0409038:30** по адресу: *край Краснодарский, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 100*, исходя из предоставленного графического описания (схема земельного участка на топографической съемке), Отчета по результатам определения безопасных противопожарных разрывов (расстояний) между жилыми, общественными зданиями, сооружениями подготовленного ООО "ПРОЕКТ-СТРОЙ-ДИЗАЙН" № 02-20255-PP и заключения № 463 от 21.05.2025 № ИП-8052 предоставленного АО "Краснодаргоргаз" поясняем следующее:

На основании информации сервиса "Публичная кадастровая карта" (<https://nspd.gov.ru/>) получены следующие сведения о рассматриваемом земельном участке:

- земельный участок принадлежит к категории земель - земли населенных пунктов;
- установленный вид разрешенного использования - Для ведения личного подсобного хозяйства;
- площадь – 273 кв. м;
- земельный участок полностью расположен в границах следующих зон с особыми условиями использования территории: Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №78820/248 Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал"; Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал"; Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №26653/249 Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал"; Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал".

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 - индивидуальный жилой дом;
- 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; категория по пожарной и взрывопожарной опасности — классификации не подлежит (объект непроизводственного назначения);
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - для постоянного проживания;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

Предоставленный отчет по результатам определения безопасных противопожарных разрывов (расстояний) между жилыми, общественными зданиями, сооружениями содержит следующие выводы: Пожарная безопасность объекта жилой дом по адресу: г. Краснодар, ул. Комсомольская, 100 считается обеспеченной в соответствии с требованиями Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.08 г. "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности". ст.6.часть 1. п.1.

1) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом "О техническом регулировании", и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом.

Подъезд пожарных автомобилей к проектируемому зданию предусмотрен с ул. Комсомольской. Проектируемое здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке) расположение проектируемого 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".

В границах рассматриваемого земельного участка расположены следующие охранные зоны: охранный зона газопровода, охранный зона ЛЭП. Расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров определено за границами охранный зоны ЛЭП, но в границах охранный зоны газопровода. Расположение проектируемого жилого дома в охранный зоне газопровода согласовано с АО "Краснодаргоргаз" о чем получено заключение № 463 от 21.05.2025 № ИП-8052.

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 (таб. 7.1. вышеуказанных правил), куда индивидуальные жилые дома не отнесены.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборных скважин Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал": №78820/248 (реестр. №23:43-6.4860); №65661/89 (реестр. №23:43-6.4810); №26653/249 (реестр. №23:43-6.4833); №51446/307 (реестр. №23:43-6.4871). В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02: "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" п. 3.2.2.4. индивидуальный жилой дом не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

Согласно приложению к приказу Министерства транспорта Российской Федерации ФАВТ от 03.04.2025 № 251-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Папковский)" рассматриваемый земельный участок расположен:

- в подзоне №3 (сектор 7) где запрещается размещать объекты, высота которых превышает следующие ограничения: от 160,00 м до 165,00 м. Строительство и реконструкция зданий или сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания или сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года;

- в подзоне №4 (Сектор 4.1577) где запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающие следующие абсолютные высотные ограничения: от 108,83 м до 114,74 м (в Балтийской системе высот 1977 года). В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

- в подзоне №5 где запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

- в подзоне № 6 где запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Проектирование и (или) размещение объектов капитального строительства, вспомогательных зданий, стросний, сооружений необходимо производить с учетом вышеуказанных ограничений.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке) и прилагаемых документов расположение проектируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3,4,5 и 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Папковский); Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборных скважин Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал": №78820/248 (реестр. №23:43-6.4860); №65661/89 (реестр. №23:43-6.4810); №26653/249 (реестр. №23:43-6.4833); №51446/307 (реестр. №23:43-6.4871); охранная зона газопровода; охранная зона ЛЭП).

Приложение:

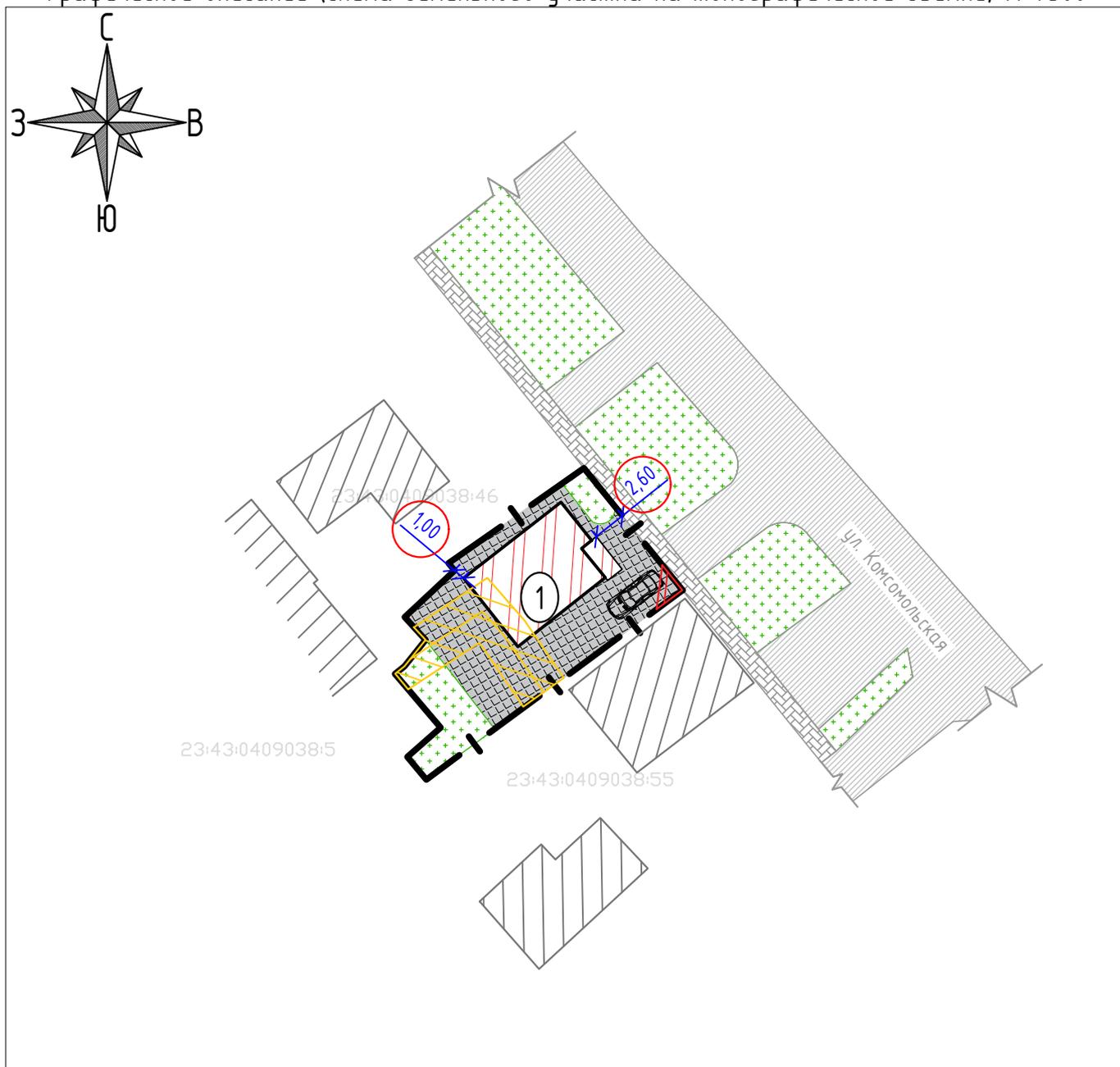
1. Отчёт по результатам определения безопасных противопожарных разрывов (расстояний) между жилыми, общественными зданиями, сооружениями № 02-20255-PP;
2. Заключение № 463 от 21.05.2025 № ИП-8052;
3. Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке (М1:500)).

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхунова

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



кадастровый номер земельного участка 23:43:0409038:30, площадь з/у - 273 кв.м, площадь застройки - 72,00 кв.м, процент застройки - 27%, процент озеленения - 18%

Условные обозначения

| | | | |
|--|--|--|--|
| | -граница землепользования | | -подходы/подъезды |
| | -проектируемый объект | | -озеленение и элементы благоустройства |
| | -существующие объекты капитального строительства | | -плиточное покрытие |
| | | | -парковочные места |

Зоны с особыми условиями использования территории

3,4,5 и 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)*; Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборных скважин Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал": №78820/248 (реестр. №23:43-6.4860); №65661/89 (реестр. №23:43-6.4810); №26653/249 (реестр. №23:43-6.4833); №51446/307 (реестр. №23:43-6.4871); охранная зона газопровода; охранная зона ЛЭП

| | | | |
|--|--------------------|--|----------------------------|
| | -охранная зона ЛЭП | | -охранная зона газопровода |
|--|--------------------|--|----------------------------|

*максимальная высота проектируемого объекта - 9,00 м

231295691903-20250625-1450

(регистрационный номер выписки)

25.06.2025

(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 Порхунова Татьяна Александровна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

322237500360653

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

| | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Идентификационный номер налогоплательщика | 231295691903 |
| 1.2 | Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) | Индивидуальный предприниматель Порхунова Татьяна Александровна |
| 1.3 | Сокращенное наименование юридического лица | ИП Порхунова Татьяна Александровна |
| 1.4 | Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя) | 350080, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Приозерная, д.13, кв.197 |
| 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-034-231295691903-0312 |
| 1.7 | Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации | 10.10.2022 |
| 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, 10.10.2022 | 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

