

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома и летней кухни на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0136037:29 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Черняховского, 15



/А.Е. Мусельян/

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0136037:29** по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Черняховского, 15, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6, установлен градостроительный регламент, территориальной зоны Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), где для вида разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 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. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки.

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 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. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 1.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 5 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

9. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство индивидуального жилого дома и нежилого здания летней кухни.

На земельном участке расположены жилой дом (КН 23:43:0136037:34) и хозяйственные постройки. Вышеуказанные объекты имеют высокий процент физического и морального износа, в связи с чем было принято решение о сносе построек.

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

- площадь застройки – 205,80 м²;
- общая площадь – 162,89 м²;
- строительный объем – 488,67 м³;
- максимальная высота – 7,00 м;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом, летняя кухня.

Технико-экономические показатели земельного участка с планируемым отклонением составят:

- площадь земельного участка - 427 м²;
- площадь застройки – 205,80 м²;
- процент застройки - 48%;
- процент озеленения - 16%.

Объемно-планировочные решения планируемых к строительству индивидуального жилого дома и летней кухни разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 427 кв.м. из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для вида разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства» в территориальной зоны Ж-1.

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 жилого дома и летней кухни 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 и летней кухни с планируемым отклонением, которое позволяет обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

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

Исходя из вышеизложенного, для строительства жилого дома и летней кухни, *в связи с невозможностью размещения на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, ввиду маленькой площади земельного участка,* что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение

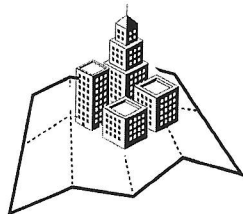
индивидуального жилого дома со следующими отступами:

- от границы земельного участка по ул. им. Черняховского, 13 – 1 м,
- от границы земельного участка по ул. им. Доватора 37/1 – 1 м,
- от территории общего пользования по ул. им. Доватора – 1 м;

нежилого здания летней кухни со следующими отступами:

- от территории общего пользования по ул. им. Доватора – 0,8 м;
- от территории общего пользования по ул. им. Черняховского – 0,8 м.

Индивидуальный предприниматель
Соколова Юлия Федоровна
ИНН 234705403233
ОГРНИП 323237500411974



тел.: +7-952-86-05-406
e-mail: sokol_888@list.ru
адрес: ул. Коммунаров, 173, оф. 104
г. Краснодар, 350015

16.05.2024 № 10
На № б/н от 13.05.2024

Мусельян А.Е.
г. Краснодар
350073

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

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, отступ индивидуального жилого дома от границы земельного участка по ул. им. Черняховского, 13 – 1 м, от границы земельного участка по ул. им. Доватора 37/1 – 1 м, от территории общего пользования по ул. им. Доватора – 1 м, нежилого здания летней кухни от территории общего пользования по ул. им. Доватора – 0,8 м, от территории общего пользования по ул. им. Черняховского – 0,8 м, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для строительства жилого дома и летней кухни, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0136037:29 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Черняховского, 15 поясняем следующее:

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;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - для постоянного проживания;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

- 1) назначение – нежилое здание летней кухни;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит;

- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки - 7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.4;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - отсутствует;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

На земельном участке расположены жилой дом (КН 23:43:0136037:34) и хозяйственные постройки. Вышеуказанные объекты имеют высокий процент физического и морального износа, в связи с чем подлежат демонтажу.

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

Расчет безопасных противопожарных разрывов (расстояний) между индивидуальным жилым домом, планируемым к строительству на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0136037:29 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Черняховского, 15 и соседними зданиями и сооружениями, разработанный ООО «СТР» от 24.04.2024, подтверждает достаточность противопожарных разрывов (расстояний) между объектом капитального строительства (индивидуальный жилой дом), расположенным по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Черняховского, 15, и другими зданиями или сооружениями, расположенными на смежных земельных участках. Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома не превышают допустимое максимальное значение расчетной величины пожарного риска, установленное статьей 79 Федерального закона от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Подъезд пожарных автомобилей к зданию предусмотрен с ул. им. Черняховского. Планируемые к строительству здания жилого дома и летней кухни не ограничивают доступ пожарных машин к существующим объектам.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), расположение индивидуального жилого дома и

нежилого здания летней кухни 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".

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

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» реестровый № 23:43-6.4580. В соответствии с СанПиНом 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.

Земельный участок расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории). Здания планируемого к строительству индивидуального жилого дома и летней кухни не угрожают безопасности полётов воздушных судов, не оказывают негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создают помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

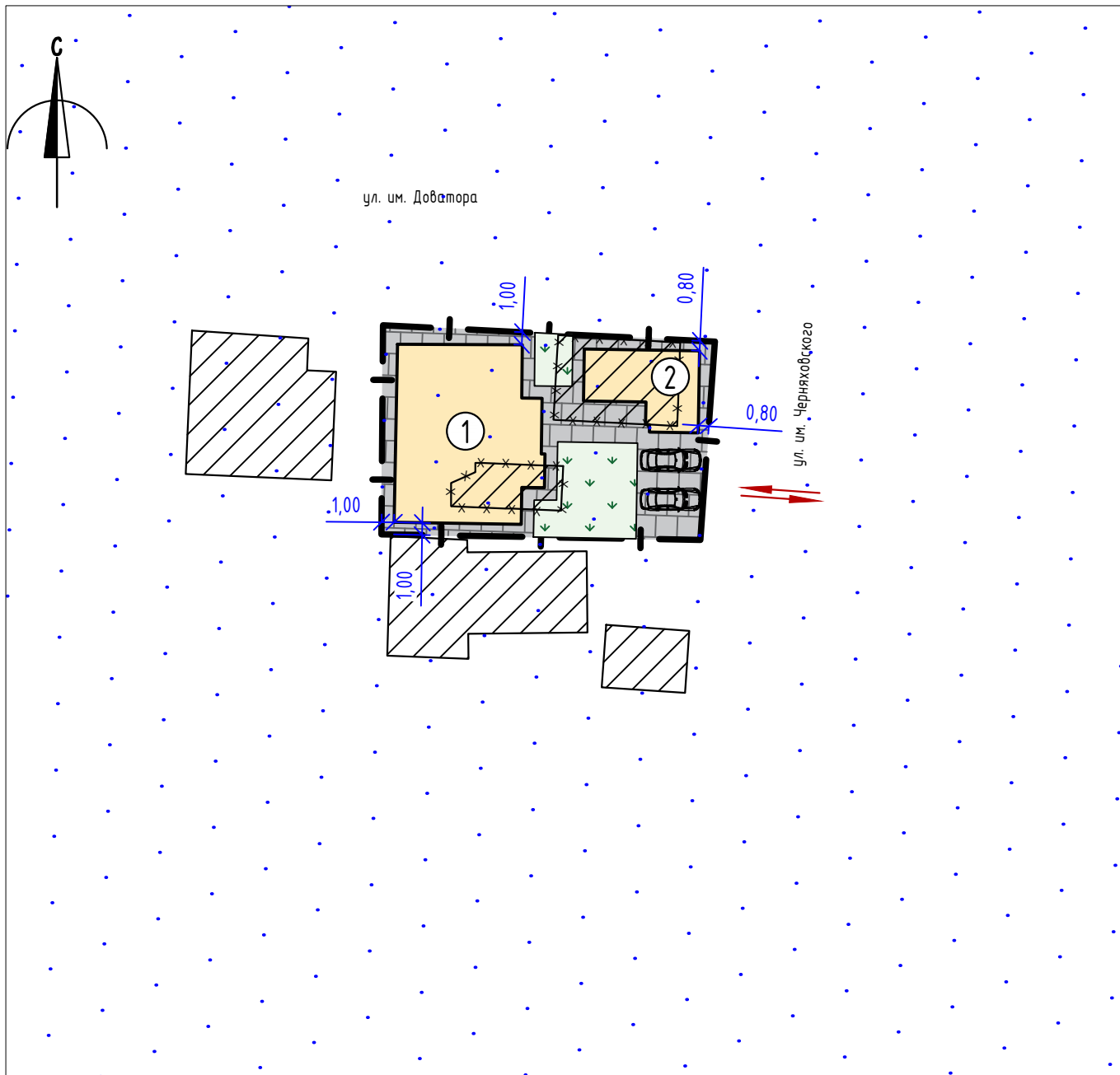
Исходя из вышеизложенного, а также учитывая предоставленную схему земельного участка на топографической съемке, расположение проектируемых зданий жилого дома и летней кухни с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); Зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» реестр № 23:43-6.4580).

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова

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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0136037:29; ВРИ - под строительство индивидуального жилого дома, площадь земельного участка - 427 м²; площадь застройки - 205,8 м²; процент застройки - 48%; процент озеленения - 16%.

Условные обозначения

	-граница земельного участка		-подъезды, подходы
	-проектируемый объект: Жилой дом		-озеленение
	-проектируемый объект: Летняя кухня		-твердые покрытия
	-существующие объекты капитального строительства		-парковочные места
	-демонтируемые объекты капитального строительства		- Зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» реестр № 23:43-6.4580

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления приаэродромной территории); Зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» реестр № 23:43-6.4580.

234705403233-20240419-1006

(регистрационный номер выписки)

19.04.2024

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

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

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

Индивидуальный предприниматель Соколова Юлия Федоровна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

323237500411974

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

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

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 23.10.2023	Нет	Нет

