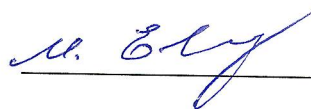


Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства объекта общественного питания (здания закусочной) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0203020:50 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Каляева, 140



/М.П.Евтушенко/

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0203020:50** по адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Каляева, 140**, 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 - «общественное питание» 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 границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.

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 (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. Максимальное количество надземных этажей - 3

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 10 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

На рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство одноэтажного объекта общественного питания (закусочная) на 15 посадочных мест, благоустройство и озеленение участка.

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

- площадь застройки – 137,90 м²;
- общая площадь – 129,32 м²;
- строительный объем – 503,26 м³;
- максимальная высота – 5,00 м;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – объект общественного питания (закусочная).

Технико-экономические показатели земельного участка с планируемым отклонением составят:

- площадь земельного участка - 345 м²;
- площадь застройки – 137,90 м²;
- процент застройки – 40,0%;
- процент озеленения - 15%.

В соответствии с решением городской Думы Краснодара 19.07.2012г №32 п.3 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар": на 5 посадочных мест требуется 1м/м ($15/5 = 3$ м/м). Согласно графическому описанию парковочная зона для проектируемого объекта капитального строительства предусматривает 3 м/м, в том числе 1 м/м для маломобильных групп населения, что полностью обеспечивает расчетную потребность объекта.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 345 кв.м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для вида разрешенного использования - «Общественное питание» в территориальной зоне 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 объекта общественного питания (закусочная) 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 объекта общественного питания (закусочная) с планируемым отклонением, которое позволяет обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

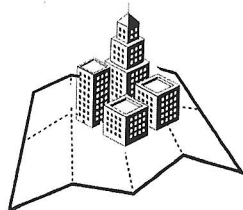
Место расположения объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено за границами охранных зон электрокабеля.

Согласно заключению № 343 от 31.05.2024 АО «Краснодаргоргаз», место расположения объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства согласовано на расстоянии не менее 1,0 м по горизонтали от действующих надземных газопроводов низкого давления.

Исходя из вышеизложенного, для строительства объекта общественного питания (закусочная), 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 объекта общественного питания (закусочная) со следующими отступами:

- от границы земельного участка по ул. им. Бабушкина, 50/1 – 1,30 м,
- от границы земельного участка по ул. им. Бабушкина, 48 – 1,30 м,
- от границы земельного участка по ул. им. Каляева, уч. 142/1 – 1,30 м,
- от границы земельного участка по ул. им. Каляева, уч. 140/1 – 1,40 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

30.07.2024 № 11
На № б/н от 22.07.2024

Евтушенко М.П.
с. Красная Поляна,
Великоновоселовский р-н,
Донецкой обл.

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 минимальные отступы от границы земельного участка по ул. им. Бабушкина, 50/1 – 1,30 м, от границы земельного участка по ул. им. Бабушкина, 48 – 1,30 м, от границы земельного участка по ул. им. Каляева, уч. 142/1 – 1,30 м, от границы земельного участка по ул. им. Каляева, уч. 140/1 – 1,40 м, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0203020:50 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Каляева, 140 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 – объект общественного питания (закусочная) (далее- ОКС);
- 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 –сейсмичность площадки -7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 3.2;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей – имеются помещения с постоянным пребыванием людей;
- 7) уровень ответственности – нормальный.

Проектируемое здание закусочной на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0203020:50 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Каляева, 140 принят II степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0.

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.

По методике, утвержденной приказом МЧС России от 14.11.2022 №1140, для проектируемого объекта выполнен расчет величины пожарного риска, в котором подтверждается не превышение допустимого значения, установленного Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ. Достаточность существующих противопожарных расстояний между проектируемым зданием и соседними существующими зданиями подтверждена расчетом на основе определения интенсивности теплового потока (расчеты выполнены ООО «Управление пожарными рисками»). Более того ввиду отсутствия нормативных требований пожарной безопасности к выбору противопожарных преград для ограничения распространения пожара между проектируемым зданием и соседними зданиями ООО «Управление пожарными рисками» были разработаны специальные технические условия на проектирование систем противопожарной защиты объекта 4/05.24 СТУ.

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

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

Согласно заключению № 343 от 31.05.2024 АО «Краснодаргоргаз», место расположения объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства согласовано на расстоянии не менее 1,0 м по горизонтали от действующих надземных газопроводов низкого давления.

Согласно требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" коэффициент естественной освещенности (КЕО) кабинетов, рабочих комнат, офисов, представительств при верхнем или комбинированном освещении должен составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 1,0 %.

Проектируемый ОКС принят размерами в плане 22,40х6,05 метров.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет обеспечить непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, коэффициент естественной освещенности (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении будет составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 0,7 %, что отвечает требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

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

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

Земельный участок полностью расположен зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» реестровый № 23:43-6.4580. В соответствии с письмом от 06.05.2024 №23-00-03/19-5341-2024 Управление Роспотребнадзора по Краснодарскому краю считает возможным согласовать строительство объекта «Объект общественного питания» по адресу Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Каляева, 140 (КН 23:43:0203020:50) при условии соблюдения требований п. 3.2.2. СанПиН 2.1.4.1110-02: "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Земельный участок расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории). Проектируемое одноэтажное здание (максимальной высотой 5 м) не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Расположение проектируемого объекта капитального строительства принято с учетом красных линий.

Исходя из вышеизложенного, а также учитывая предоставленную схему земельного участка на топографической съемке, расположение проектируемого объекта общественного питания (здание закусочной) 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» реестровый № 23:43-6.4580; охранный зона газопровода; охранный зона электрокабеля).

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова

234705403233-20240730-1527

(регистрационный номер выписки)

30.07.2024

(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)

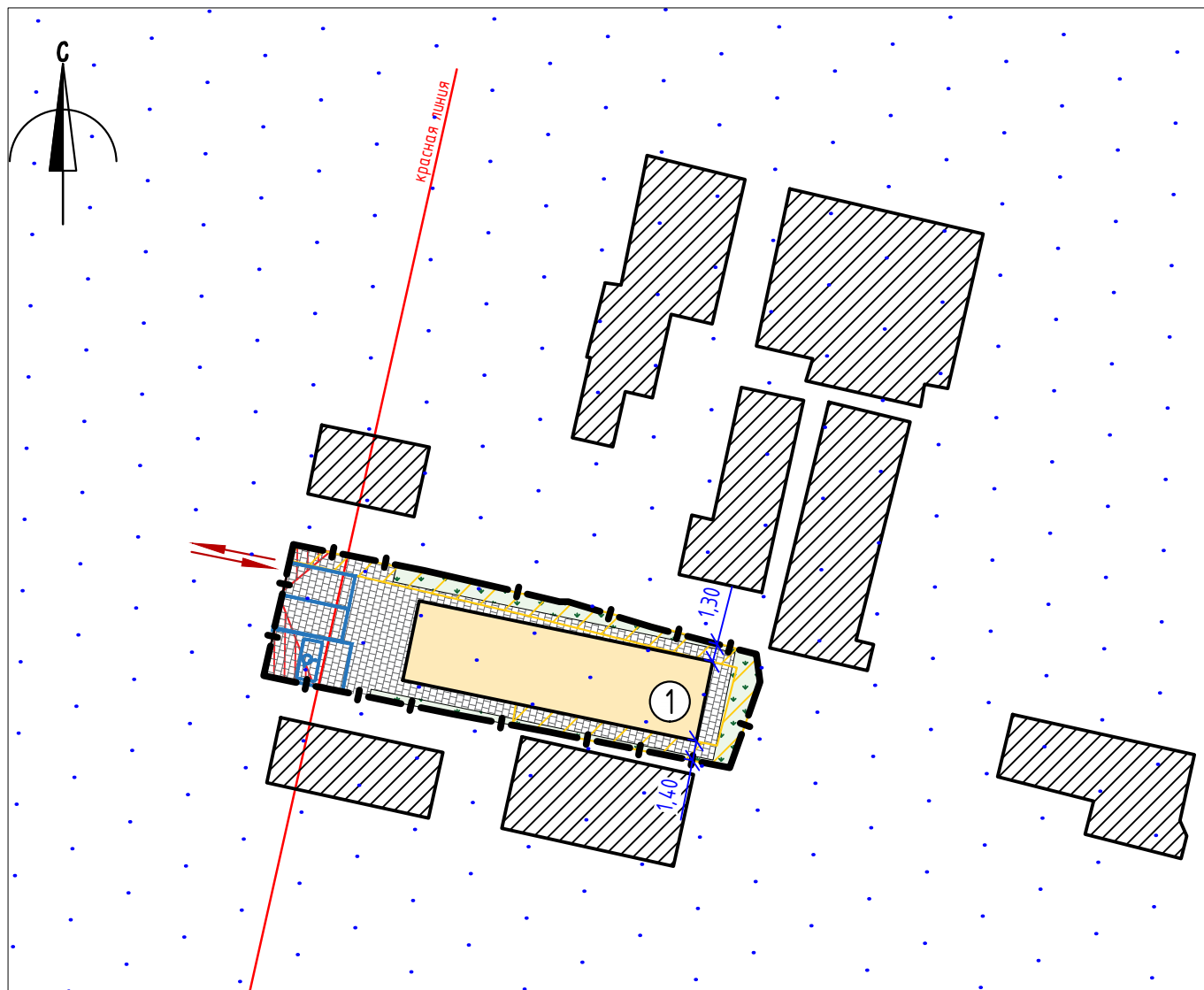
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

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





кадастровый номер земельного участка: 23:43:0203020:50; ВРИ - общественное питание;
площадь земельного участка - 345 м²; площадь застройки - 137,9 м²; процент застройки - 40%; процент озеленения - 15%.

Условные обозначения

	-граница земельного участка		-подъезды, подходы
	-красная линия		-парковочные места (3 м/м)
	-проектируемый объект: здание закусочной		-Зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» реестр № 23:43-6.4580
	-существующие объекты капитального строительства		-охранная зона газопровода
	-озеленение		-охранная зона электрокабеля
	-твердые покрытия		

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; охранный зона газопровода; охранный зона электрокабеля.