

«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Жлобы, уч. 3/1»



Симонова А.А.

Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:14933, площадью 444 кв. м, с видом разрешённого использования «индивидуальное жилищное строительство» расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Жлобы, уч. 3/1.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, где установлены следующие предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

Текстовая часть

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разраб.					12.22	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. им. Жлобы, уч. 3/1.	Стадия	Лист	Листов
							П	1	6

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 – 2.

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 – 9 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.

Расчётные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением:

№ п/п	Наименование параметра	Кол-во	Ед. изм
1	Площадь застройки	132	м ²
2	Общая площадь	368	м ²
3	Строительный объем	1056	м ³
4	Максимальная высота	8	м
5	Количество этажей, в т.ч. подземных	3 1	Шт
6	Процент застройки	30	%
7	Функциональное назначение	Индивидуальный жилой дом	

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

Объемно-планировочные решения разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

Геометрия проектируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяющие уменьшить расчётную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты здания».

Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличии зон с особыми условиями использования территории.

Земельный участок полностью расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) (3,4,5 и 6 подзоны);
- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории);
- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО "Краснодар Водоканал";
- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО "Филипп Моррис Кубань";
- в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №17/442(Реестровый номер 23:43-6.7438);
- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №022юас/466(Реестровый номер 23:43-6.7517).

На земельном участке установлено наличие охранных зон газопровод и линии связи.

Согласно Приказа № 50-П от 29.01.2021г. Федерального Агентства Воздушного Транспорта, земельный участок расположен в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) и в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории). Высота проектируемого индивидуального жилого дома, составляет – 8 м, что не превышает ограничения установленные 3,4,5 и 6 подзонами аэродрома Краснодар (Пашковский). Проектируемый индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		3

окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО "Краснодар Водоканал"; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО "Филипп Моррис Кубань"; в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №17/442(Реестровый номер 23:43-6.7438); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №022юас/466(Реестровый номер 23:43-6.7517). Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Ограничения: выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. Запрещено размещение 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 зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		4

заклучения органов геологического контроля. Новое строительство индивидуального жилого дома будет согласовано с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градостроительные объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения.

Сведения о границах особо охраняемых природных территориях в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

На прилагаемой схеме земельного участка на топографической съемке предусмотрено расположение проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

В связи с тем, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы смежных земельных участков по ул. им. Жлобы, 3 – 1,0 метр, по ул. им. Жлобы, 5 – 2,0 метра.

						ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Российская Федерация
Краснодарский край г. Краснодар
ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»
ИНН 2374002198
Юр.адрес: 350000, Краснодарский край,
Лабинский р-н, г. Лабинск, ул. Энгельса,
д. 68, пом. 6
от 29.12.22 № 160
на № _____ от _____

Симонова Александра Александровна
паспорт: 0322 415980, выдан
ГУ МВД России по
Краснодарскому краю
15.12.2022г.

*О соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства 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 расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы смежных земельных участков по ул. им. Жлобы, 3 – 1,0 метр, по ул. им. Жлобы, 5 – 2,0 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для строительства индивидуального жилого дома, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:14933, площадью 444 кв. м, с видом разрешённого использования «индивидуальное жилищное строительство» расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Жлобы, уч. 3/1, исходя из предоставленного вами графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) 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.

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

Проектируемый индивидуальный жилой дом принят: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0.

Согласно пункту 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6,0 м.

Проектируемый индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Жлобы.

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

Исходя из предоставленной схемы организации земельного участка планируемое расположение проектируемого объекта соответствует

требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288).

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 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Проектируемый индивидуальный жилой дом не попадает в охранную зону газопровода и линии связи, который установлены на земельном участке.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для проектируемого здания, на участке строительства не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Согласно Приказа № 50-П от 29.01.2021г. Федерального Агентства Воздушного Транспорта, земельный участок расположен в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) и в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории). Высота проектируемого индивидуального жилого дом, составляет – 8 м, что не превышает ограничения установленные 3,4,5 и 6 подзонами аэродрома Краснодар (Пашковский). Проектируемый индивидуальный жилой дом 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, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц. Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО "Краснодар Водоканал"; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО "Филипп Моррис Кубань"; в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №17/442(Реестровый номер 23:43-6.7438); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №022юас/466(Реестровый номер 23:43-6.7517). Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Ограничения: выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. Запрещено размещение 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 зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. Новое

строительство индивидуального жилого дома будет согласовано с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Исходя из предоставленного графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) расположение проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территории аэродрома Краснодар (Пашковский) (3, 4, 5, 6 подзоны); приаэродромная территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО "Краснодар Водоканал"; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО "Филипп Моррис Кубань"; зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №17/442(Реестровый номер 23:43-6.7438); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №022юас/466(Реестровый номер 23:43-6.7517); охранная зона газопровода; охранная зона линии связи.

Генеральный директор
ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»



Д.А. Яковенко



**Саморегулируемая организация
Ассоциация проектных организаций
«ПроектСтройСтандарт»**

125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.7А, тел. +7 (499) 270-05-81 ИНН/КПП 7733184224/774301001 ОГРН 1097799003543, р/с 40703810538170002053 в ПАО Сбербанк г. Москва, кор./сч. 30101810400000000225, БИК 044525225

УТВЕРЖДЕНА
приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 4 марта 2019 г. N 86

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ**

«05» декабря 2022 г.

№230

**Саморегулируемая организация Ассоциация проектных организаций
«ПроектСтройСтандарт»
(Ассоциация «ПроектСтройСтандарт»)**

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 7А, <http://psstandart.ru/>, psstandart@mail.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-121-18012010

выдана обществу с ограниченной ответственностью «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП» (ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2374002198
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1152374000349
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	352501, Краснодарский край, Лабинский район, г. Лабинск, ул. Энгельса, д.68, пом.6
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	

2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	197
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	6 сентября 2017 г.
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	6 сентября 2017 г., №183
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	6 сентября 2017 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
6 сентября 2017 г.	---	---

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.

в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 руб. и более
д) пятый	---	---
е) простой	---	---

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 руб. и более
д) пятый	---	---

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Заместитель директора

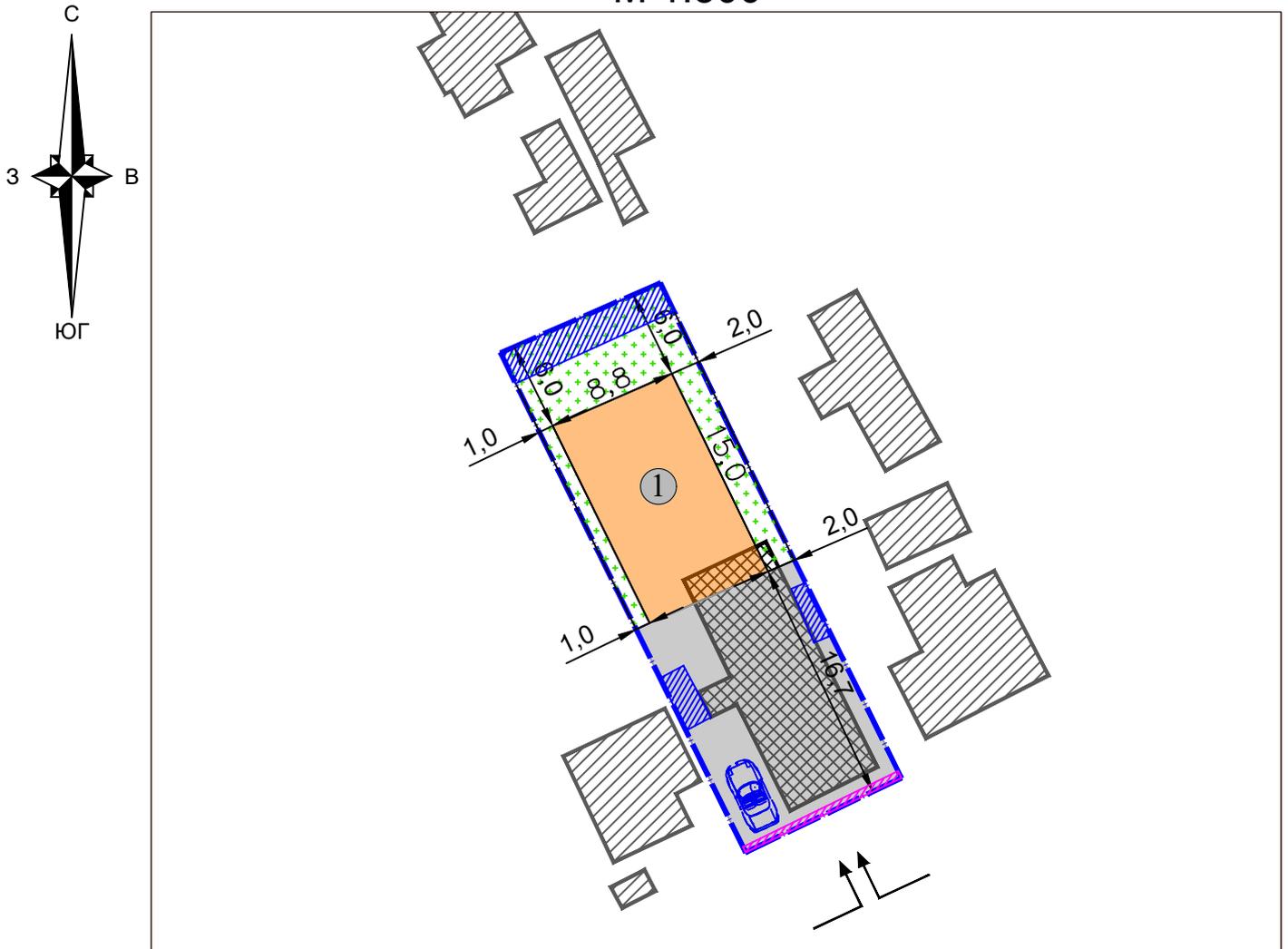
М.П.



В.М. Журавлева
(подпись)

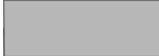
В.М. Журавлева

Графическое описание Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



Кадастровый номер земельного участка 23:43:0000000:14933 площадь-444 кв.м, площадь застройки -132 кв.м., процент застройки - 30%

Условные обозначения:

	- граница землепользования		- травяной газон озеленение
	- проектируемый индивидуальный жилой дом		- асфальтобетонное покрытие
	- существующие объекты капитального строительства, подлежащие сносу		- охранная зона газопровода
	- существующие объекты капитального строительства на смежных земельных участках		- охранная зона линии связи
	- подъезды и подходы		

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен

- в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
- в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный»(до установления приаэродромной территории);
- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО "Краснодар Водоканал";
- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО "Филипп Моррис Кубань";
- в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №17/442(Реестровый номер 23:43-6.7438);
- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №022юас/466(Реестровый номер 23:43-6.7517).