

Чистяк Н.Н.



ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешённого строительства
для строительства индивидуального жилого дома
на земельном участке
с кадастровым номером 23:43:0132045:23

по адресу:

Краснодарский край
город Краснодар,
ст. Елизаветинская
улица Маслобойная, 17

г. Краснодар

2025 г.

Пояснительная записка

Мне, Чистяку Николаю Николаевичу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 792 кв.м с кадастровым номером 23:43:0132045:23, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, станция Елизаветинская, улица Маслобойная, 17 на который зарегистрировано право собственности от 04.04.2016 и сделана запись регистрации № 23-23/001-23/001/841/2016-3230/2.

На рассматриваемом земельном участке расположен жилой дом КН 23:43:0132045:111 (1960 года постройки) в котором я проживаю и нежилые здания.

Вид разрешенного использования вышеуказанного участка – для ведения личного подсобного хозяйства (код вида 2.2).

Земельный участок с КН 23:43:0132045:23 имеет ограничения: ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодара (Пашковский), охранная зона газопровода, охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-2-807, реестровый номер 23:43-6.2710).

Красные линии на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4. установлен градостроительный регламент, согласно которому вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1. – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, где вид разрешённого использования — для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) — код 2.2. является одним из основных видов.

Вышеуказанная территориальная зона выделена для размещения индивидуального жилищного строительства — отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Территориальная зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в Едином документе, принимаются в соответствии с заданием

на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Новое жилищное строительство должно осуществляться на основании решений о комплексном развитии территорий, договоров о комплексном развитии территорий и (или) утвержденной документации по планировке территорий, за исключением земельных участков, не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства.

Виды разрешенного использования и параметры разрешенного строительства, предусмотренные градостроительным регламентом настоящей территориальной зоны не применяются в отношении земельных участков (объектов капитального строительства), которые расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, если указанные виды разрешенного использования земельных участков и параметры разрешенного строительства не соответствуют ограничениям, установленным в отношении указанной зоны с особыми условиями использования территории. В указанных случаях использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется с учётом видов разрешённого использования, соответствующих режиму использования территории и параметров разрешённого строительства, не превышающих установленные для объектов капитального строительства соответствующего вида в зоне с особыми условиями использования территории.

Собственник объекта недвижимости несёт риски, связанные с несоблюдением действующих ограничений в отношении земельных участков и объектов капитального строительства и непринятием мер, связанных с получением информации о наличии ограничений использования земельного участка и объектов капитального строительства в установленном законодательством порядке.

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

- 1) допускается размещение гаражей за пределами пятна застройки (за границами в которых разрешается строительство объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка), но не менее чем на расстоянии 1 м от границ смежных земельных участков, а от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети без отступа;

- 2) допускается размещение вспомогательных сооружений за пределами пятна застройки (за границами в которых разрешается строительство объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка), но не менее чем на расстоянии 1 м от границ смежных земельных участков, а от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети не менее 3 м.

Перечисленные в градостроительном регламенте в отношении конкретных видов разрешённого использования земельных участков размеры отступов (цифровые значения) от границ земельного участка для размещения объектов капитального строительства применяются только в целях подготовки и утверждения документации по планировке территории и реализации такой документации.

В рассматриваемой территориальной зоне 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 земельных участков - 600 кв.м;
- максимальная площадь земельных участков - 30000 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 ведения личного подсобного хозяйства;

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м;
- максимальная площадь земельных участков - 1000 кв.м;

1.2 В сельских населённых пунктах:

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м
- максимальная площадь земельных участков - 30000 кв.м;

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м
- максимальная площадь земельных участков - 2500 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 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 территории общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007).

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. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007)./

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. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряются от цоколя или стен дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

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

5. Максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования — 1;

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением 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%

11. Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства на одном земельном участке — 2.

Учитывая вышеизложенное рассчитаны технико-экономические показатели объекта капитального строительства — индивидуального жилого дома.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано строительство индивидуального двухэтажного жилого дома, границы которого расположены на прилагаемой схеме земельного участка (КН 23:43:0132045:23) с минимальным отступом от границ земельного участка:

- с Северной стороны земельный участок по ул. Маслобойной, 19 — 1,5 м;

- с Южной стороны земельный участок по ул. Маслобойной, 15 — 2,3 м.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов, для обеспечения соблюдения необходимых для проживания параметров жилого дома, необходимо отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Кровля у проектируемого объекта, четырёхскатная с организованным наружным водостоком и снегозадержанием, что предусматривает непопадания сточных вод на соседние участки.

Стены жилого дома будут запроектированы в соответствии с необходимыми пожарными нормами, с учетом расстояния согласно прилагаемой схемы.

При строительстве индивидуального жилого дома будет соблюдено достаточное расстояние до соседних объектов капитального строительства, что позволит проводить строительные работы, не оказывающие негативного воздействия на объекты на соседних земельных участках: а именно не должно произойти разрушение конструктивных элементов смежных объектов.

Технико – экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров (площадь застройки, общая площадь, строительный объем, высота, количество этажей, в том числе подземных).

Технико – экономические показатели проектируемого жилого дома:

1. площадь застройки жилого дома – 142,47 кв.м;
2. общая площадь жилого дома – 193,55 кв.м, в том числе площадь террасы — 18,21 кв.м;
3. строительный объём жилого дома – 1023,7 куб.м;
4. количество надземных этажей жилого дома – 2 этажа;
5. количество подземных этажей — 0;
6. высота жилого дома – 9,39 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0132045:23

1. площадь земельного участка – 792 кв.м;
2. Площадь застройки жилого дома 23:43:0132045:111 и нежилых зданий - 89,7 кв.м;
3. Процент озеленения земельного участка — 41,6 %
4. Процент застройки земельного участка – 29,31 %.

Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства

На земельном участке, свободном от застройки, с кадастровым номером 23:43:0132045:23, с видом разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства. Разрешённое использование — для ведения личного подсобного хозяйства, является одним из основных видов в зоне Ж-1. где разрешено строительство жилого дома (код 2.2).

Обоснование содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

На земельном участке по ул. Маслобойной. 17 в станице Елизаветинской КН 23:43:0132045:23 площадью 792 кв.м, имеющим сложную конфигурацию, запланировано строительство индивидуального жилого дома с отступом от границ земельного участка:

- с Северной стороны земельный участок по ул. Маслобойной, 19 — 1,5 м;

- с Южной стороны земельный участок по ул. Маслобойной, 15 – 2,3 м,
что не соответствует действующим предельным параметрам разрешённого строительства, установленным для территориальной зоны Ж-1.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, объемно-планировочные решения проектируемого жилого дома разрабатываются с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные».

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

Сложная конфигурация земельного участка, **ширина участка в зоне строительства** достигает **12 и менее метров**, существующие инженерные коммуникации и жилой дом в котором проживаем, существующий жилой

дом на соседнем участке с северной стороны из чего следует, что сложная конфигурация, инженерные коммуникации и сложившаяся застройка не позволяют эффективно использовать его без отклонений от предельных параметров разрешённого строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0132045:23 расположены охранные зоны инженерных коммуникаций: **охранная зона газопровода, охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-2-807, реестровый номер 23:43-6.2710.**

В границы вышеуказанной охранной зоны воздушной линии электропередач проектируемый жилой дом не входит.

Обязуюсь перед началом строительства и проектирования индивидуального жилого дома провести инженерные изыскания, согласовать размещение и заказать проект в соответствии с техническими условиями балансодержателями сетей.

Земельный участок с КН 23:43:0132045:23 имеет ограничения: ориентировочно расположен в **приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодара (Пашковский).**

Проектируемый индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полетов 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 полетов воздушных судов.

Согласно письма **Управления Государственной охраны объектов культурного наследия от 26.05.2025 № 78-14-8757/25** рассматриваемый земельный участок расположен **вне зоны охраны и защитных зон объектов культурного наследия.**

Объёмно - планировочные решения разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». На соседних земельных участках отсутствуют близко расположенные объекты капитального строительства имеющие окна жилых комнат.

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

Земельный участок **имеет неправильную конфигурацию, существующие инженерные коммуникации** подходящие к существующему жилому дому, поэтому в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешённого строительства, невозможно, что

препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ с учётом внесенных изменений, 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

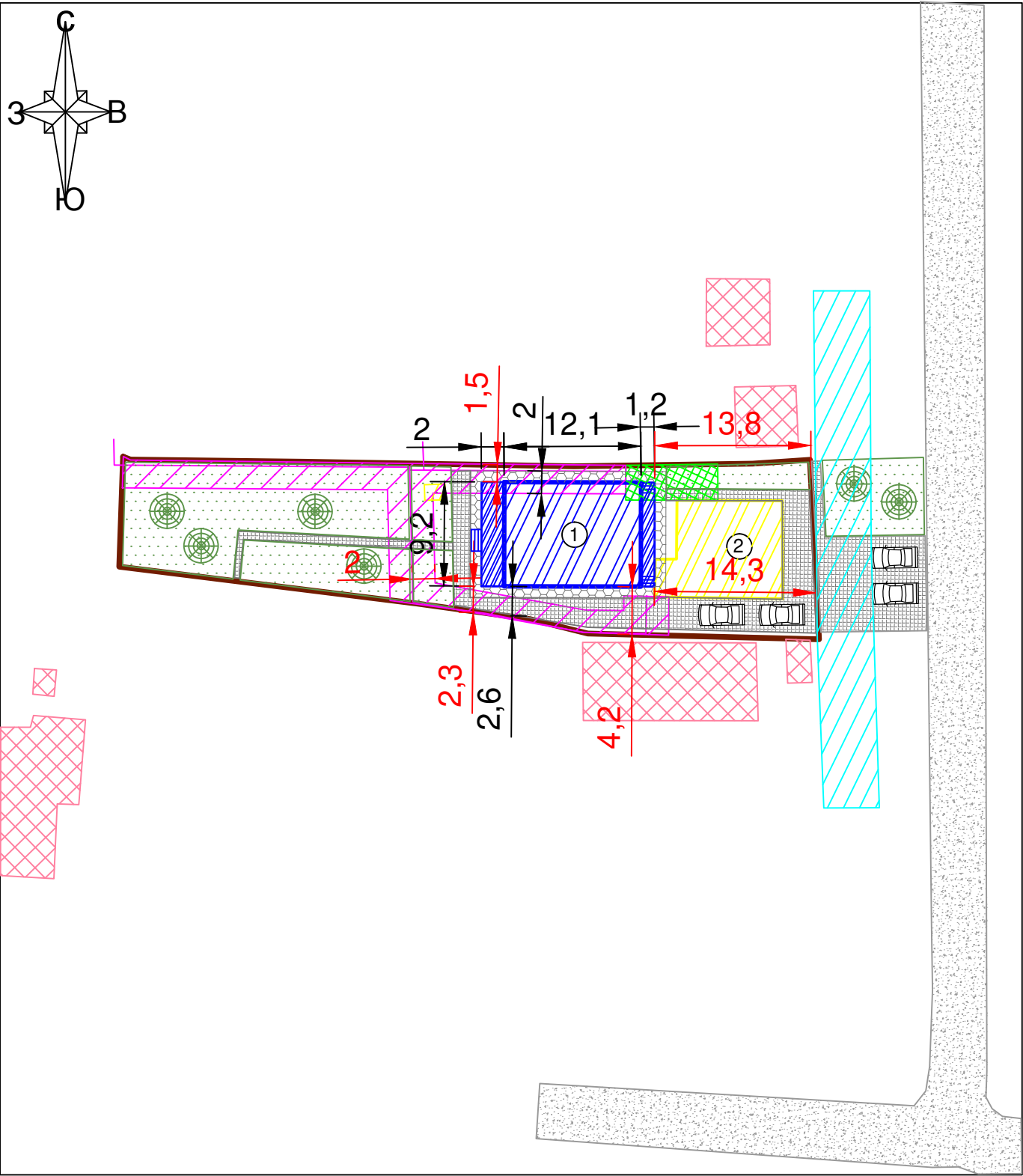
Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства индивидуального жилого дома неблагоприятными характеристиками для застройки является сложная конфигурация земельного участка, что препятствует его эффективному освоению в соответствии со статьей 40 пунктом 1 Градостроительного кодекса РФ.

Учитывая вышеизложенного, прошу разрешить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по улице Масlobойной, 17 в станице Елизаветинской города Краснодара, определив отступ от границ земельного участка:

- с Северной стороны земельный участок по ул. Масlobойной, 19 — 1,5 м;

- с Южной стороны земельный участок по ул. Масlobойной, 15 — 2,3 м.

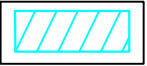
Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



Зоны с особыми условиями использования территории



- охранная зона газопровода



- охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кв ТП ЕЛ-2-807

Земельный участок ориентировочно расположен приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский), охранная зона газопровода, охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ -0,4 кв ТП ЕЛ-2-807, реестровый номер 23:43-6.2710.

Технико-экономические показатели
Объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	792
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м2	142.47
3	Общая площадь жилого дома, в том числе площадь террасы	м2	193.55
4	Строительный объём	м3	1023.7
5	Площадь застройки существующих строений	м2	89.7
6	Общая площадь застройки территории	м2	232.17
7	Количество этажей проектируемого жилого дома		2
8	Количество подземных этажей		0
9	Высота дома	м	9.39
10	Процент озеленения земельного участка	%	41.6
11	Процент застройки земельного участка	%	29.31

Примечания: Техничко-экономические показатели посчитаны приблизительно, проект не предоставлен.

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м2
1	Проектируемый индивидуальный 2-этажный жилой дом	2	142.47
2	Существующая 1-этажная жилой дом	1	87

Условные обозначения



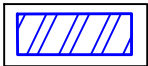
- граница земельного участка



- Подходы (плиточное покрытие)



- травяной газон



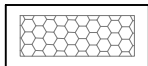
- проектируемый жилой дом



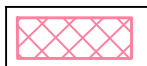
- Подъезды (гравийное покрытие)



- деревья



- отмоска



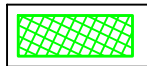
- объекты капитального строительства на смежных з/у



- парковочное место



- объекты капитального строительства на участке



- объекты подлежащие сносу



- терраса и крыльцо

Схема планировочной организации земельного участка
(КН 23:43:0132045:23)

по адресу: город Краснодар, ст.Елизаветинская, ул.Маслобойная, 17

застройщик: Чистяк Николай Николаевич

**Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ЮГ ГЕО Альянс»**

Регистрационный номер члена СРО Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики» от 15.01.2018 № 292

Заказчик: Чистяк Н.Н..

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения
от предельных параметров разрешённого строительства земельного
участка с кадастровым номером 23:43:0132045:23, расположенного по
адресу: Краснодарский край,
город Краснодар, станица Елизаветинская,
улица Маслобойная, 17
требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений
использования

Генеральный директор



Е.В.Захаров

г. Краснодар

20.06.2025

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ЮГ ГЕО Альянс»

Регистрационный номер члена СРО Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики» от
15.01.2018 № 292

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства **объекта** капитального строительства на **земельном участке площадью 792 кв.м** кадастровым номером 23:43:0132045:23, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, станица Елизаветинская, улица Маслобойная, 17 **требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования (приаэродромная территории аэродрома гражданской авиации Краснодара (Пашковский), охранная зона газопровода, охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-2-807, реестровый номер 23:43-6.2710).**

В ООО «ЮГ ГЕО Альянс» обратился гражданин Чистяк Николай Николаевич с заявлением о подготовке заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома, с отступом от границ земельного участка:

- с Северной стороны земельный участок по ул. Маслобойной, 19 — 1,5 м;
- с Южной стороны земельный участок по ул. Маслобойной, 15 — 2,3 м.

требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодара (Пашковский), охранной зоне газопровода, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, станица Елизаветинская, улица Маслобойная, 17.

Чистяк Н.Н. зарегистрировано право собственности на земельный участок 23:43:0132045:23 (выписка из ЕГРН от 19.02.25), представлено обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства индивидуального жилого дома на указанном земельном участке.

Данный земельный участок имеет вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства, который является одним из основных видов (код 2.2) в территориальной зоне Ж.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Решение городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4

«О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар»).

Цель работы.

Разработка заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодара (Пашковский), охранной зоне газопровода) расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, станица Елизаветинская, улица Маслобойная, 17.

На вышеуказанном земельном участке площадью 792 кв.м, с шириной участка доходящей до 10,0 м, имеющем многоугольную вытянутую форму, с кадастровым номером 23:43:0132045:23, определить размещение двухэтажного индивидуального жилого дома с отступом от границ земельного участка:

- с Северной стороны земельный участок по ул. Маслобойной, 19 — 1,5 м;

- с Южной стороны земельный участок по ул. Маслобойной, 15 — 2,3 м.

Идентификация здания согласно ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 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 помещения с постоянным пребыванием людей — для постоянного проживания людей;
- 7) уровень ответственности — пониженный.

Согласно пункту 7.9.СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники). Подъезд пожарных машин к проектируемому индивидуальному жилому дому предусмотрен с улицы Маслобойной, 17 в станице Елизаветинской. Проектируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом не ограничивает

доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках.

В обосновании Чистяк Н.Н. гарантирует, что стены жилого дома будут запроектированы в соответствии с необходимыми пожарными нормами, с учетом расстояния согласно прилагаемой схемы и **в соответствии с отчетом соответствующей противопожарной службы (прилагается)**. Согласно представленного графического описания составлен отчет, вывод в котором говорит, что **сокращение противопожарного расстояния между зданиями, сооружениями можно считать допустимым и обоснованным, а также подтверждает возможность сокращения исходного нормативного значения противопожарного расстояния, а также что противопожарные расстояния между зданиями обеспечивают нераспространение пожара.**

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение проектируемого индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объёмно-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», СП 52 13330 2016 Естественное и искусственное освещение, актуализированная редакция СНиП 23-05-85».

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 с кадастровым номером 23:43:0132045:23 не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Согласно пункту 9 «СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП П-26-76 (утв. Приказом Минстроя России от 31.05.2017 №827/пр) на кровлях зданий с наружным неорганизованным и организованным водостоком следует предусматривать снегозадерживающие устройства, которые должны быть закреплены к фасадам кровли (не нарушая их целостности), обрешетке, прогонам или несущим конструкциям крыши. Снегозадерживающие устройства устанавливают на карнизном участке над несущей стеной (0,6-1,0 м от карнизного свеса), выше мансардных окон, а также при необходимости, на других участках крыши.

Согласно обоснованию Чистяк Н.Н. гарантирует установку водостоков и снегозадерживающих устройств в соответствии с требованиями.

При строительстве индивидуального жилого дома будет соблюдено достаточное расстояние до соседних объектов капитального строительства, что позволит проводить строительные работы, не оказывающие негативного воздействия на объекты на соседних земельных участках, а именно не должно произойти разрушение конструктивных элементов смежных объектов.

Рассматриваемый земельный участок расположен:

• в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодара (Пашковский),

Проектируемый индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полетов 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 полетов воздушных судов.

- в охранной зоне воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-2-807, реестровый номер 23:43-6.2710),

В границы вышеуказанной охранной зоны воздушной линии электропередач проектируемый жилой дом не входит.

- в охранной зоне газопровода.

В целях актуализации информации о наличии или отсутствии сетей инженерно-технического обеспечения на земельном участке Чистяк Н.Н. обязуется при строительстве согласовать вынос существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласовать размещения объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных коммуникаций в соответствии с техническими условиями балансодержателями сетей.

На основании с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее — ГрК 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Для реализации запланированного строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, **неблагоприятными характеристиками являются:**

- сложная конфигурация земельного участка;

(согласно статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ)

Учитывая представленную схему рассматриваемого земельного участка, где видна **сложная конфигурация земельного участка, сложившаяся застройка, инженерные коммуникации** и обоснование необходимости

получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства индивидуального жилого дома представленное Чистяк Н.Н., планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при строительстве индивидуального жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», а так же должно соответствовать 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 объекты защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка представленную в обосновании, ООО «ЮГ ГЕО Альянс» приходит к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно:

- с Северной стороны земельный участок по ул. Маслобойной, 19 — 1,5 м;
- с Южной стороны земельный участок по ул. Маслобойной, 15 — 2,3 м,

на земельном участке КН 23:43:0132045:23 по адресу: г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Маслобойная, 17 соответствует требованиям СНиПов и ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодара (Пашковский), охранный зона газопровода, охранный зона воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-2-807, реестровый номер 23:43-6.2710).

2311151140-20250529-1408

(регистрационный номер выписки)

29.05.2025

(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:

Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ ГЕО Альянс"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1122311012856

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2311151140
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ ГЕО Альянс"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "ЮГ ГЕО Альянс"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350000, Россия, Краснодарский край, Краснодар, им. 1 Мая, 184, литер А
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз "Саморегулируемая организация "Краснодарские проектировщики" (СРО-П-156-06072010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-156-002311151140-0292
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	15.01.2018
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, 15.01.2018	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	05.09.2018
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	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
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	16736646.50 руб.
-----	--	------------------

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский

