

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ»

Заказчик: Степанов Г. Г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

индивидуального жилого дома

*Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский
сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Лазаретная, 67/1
кадастровый номер участка 23:43:0132051:128*

Генеральный директор
ООО ПИ «Центрэкспертпроект»



 Толпекин Д.Г.

г. Краснодар
2024 г

Содержание

Пояснительная записка

1. Техничко-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров	2
2. Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров	3
3. Градостроительные и природные условия	4
4. Инженерные сети	4
5. Генеральный план	5
6. Вывод	6

Графическое описание

7. Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков	7
8. Схема земельного участка с обозначением места размещения объекта кап. строительства М 1: 500	8

Взам. инв. N	Подпись и дата.									
Инв. N подл.							Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Лазаретная, 67/1			
	ГИП	Толпекин	подпись	дата	Содержание	стадия		лист	листов	
								1	1	
						ООО ПИ				
						"Центрэкспертпроект"				

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132051:128 принадлежит на праве собственности: Степанову Г. Г. и расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Лазаретная, 67/1.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, земельный участок площадью 400 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0132051:128 имеет виды разрешенного использования: для ведения приусадебного хозяйства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 31.12.2014) 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.

Заказчиком выступает гр. Степанов Г. Г. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального двухэтажного жилого дома, размером 8,5м. х 13,2м. (№1 по схеме) планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0132051:128 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Лазаретная, 67/1.

Взам. инв. N	Инв. N подл.	Подпись и дата					Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Лазаретная, 67/1 Пояснительная записка	стадия	лист	листов
								ГП	1	
								ООО ПИ "Центрэкспертпроект"		
			ГПП	Толпекин		02.24				

Новое строительство двухэтажного индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства на рассматриваемом земельном участке планируется: - с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Лазаретная, 67 - 1,0м.; - с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Лазаретная, 69 - 1,0м.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул.Лазаретная,67/1 выполнено на основании:

-ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ.

В работе использованы документы предоставленные заказчиком:

-Градостроительный план земельного участка, разработанный в феврале 2024г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГК "Градинформ";

-Топографическая съемка земельного участка, выполненная ПКП "Геоплан" в декабре 2023г.;

-Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.01.2024г. №КУВИ-001/2024-27916717.

Технико-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

1	Площадь застройки проектируемого жилого дома	112,2 м2
2	Общая площадь проектируемого жилого дома	190 м2
3	Строительный объем проектируемого жилого дома	610 м3
4	Высота проектируемого жилого дома	7,5 м.
5	Этажность проектируемого жилого дома	2 эт.
6	Подземных этажей	0 эт.
7	Площадь рассматриваемого земельного участка	400 м2
8	Процент застройки земельного участка	28,1 %
9	Процент озеленения земельного участка	40,0 %

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

					подпись	дата
						02.24

Пояснительная записка

лист

2

Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров

Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома (№1 по схеме) планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132051:128 площадью - 400 кв.м., меньше установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков. Минимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства составляет - 600 кв.м.

Размеры земельного участка не позволяют организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Фактическая ширина фасада, равная - 10,5 м., является меньше минимальной ширины вновь образуемых земельных участков установленных градостроительным регламентом.

Конфигурация рассматриваемого земельного участка является неблагоприятной для организации нового строительства без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Минимальная площадь земельного участка, а так же неблагоприятная конфигурация земельного участка, являются факторами неблагоприятными для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.

Инв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N					Пояснительная записка	Лист
								3
					подпись	дата		
						02.24		

Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый объект капитального строительства запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0132051:128, расположенном в западной части г. Краснодара по адресу: Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Лазаретная, 67/1.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный).

Земельный участок частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; ЕЛ-8-950

Реестровый номер: 23:43-6.2701

Участок граничит с севера, юга и запада с соседними земельными участками для ведения приусадебного хозяйства.

С восточной стороны участок граничит с территорией общего пользования - ул. Лазаретная.

Подъезд к участку осуществляется с ул. Лазаретная.

Площадь земельного участка - 400 кв.м.

На участке отсутствуют объекты капитального строительства.

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в северо-восточном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 22.50 - 22.76м. Согласно климатическому районированию по СП 131.1333.2015

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2018 г. Краснодар относится к III району и подрайону ШБ, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: Среднемесячная температура воздуха составляет в январе от -5 до +2*С, в июле от +21 до +25*С, среднегодовая температура +11,8*С. Согласно СП 20.13330.2016 для г. Краснодара

Согласно СП 20.13330.2016 для г. Краснодара принимаются:
- ветровой район - IV, расчетные значения ветрового давления - 0,48 кПа;
- снеговой район - III, расчетные значения веса снегового покрова земли - 1,1 кПа.
Нормативная глубина сезонного промерзания

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, определенная согласно рекомендациям п.5.5.3 СП 22.13330.2016, составляет - 0,1м. По опыту строительства в Краснодарском крае, нормативная глубина промерзания составляет -0,8м.

Согласно СП 50.13330.2012 (приложение В), зона влажности - 3 (сухая). Нормативная (исходная) температура воздуха в помещении - 18 °С.

Нормативная (исходная) интенсивность сейсмических воздействий района

Инженерные сети

Инженерные коммуникации: электрические сети, кабель связи, сети водоснабжения расположены на землях общего пользования и проходят по ул. Лазаретная.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций. Вдоль западной границы земельный участок пересекает линия газопровода ст.108 н.д. Фасадная, восточная часть земельного участка частично попадает в охранную зону воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; ЕЛ-8-950.

Проектируемый индивидуальный жилой дом не попадает в охранные зоны транзитных инженерных сетей.

Взам. инв. N	<u>Инженерные сети</u>																						
Подпись и дата	Инженерные коммуникации: электрические сети, кабель связи, сети водоснабжения расположены на землях общего пользования и проходят по ул. Лазаретная. Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций. Вдоль западной границы земельный участок пересекает линия газопровода ст.108 н.д. Фасадная, восточная часть земельного участка частично попадает в охранную зону воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; ЕЛ-8-950. Проектируемый индивидуальный жилой дом не попадает в охранные зоны транзитных инженерных сетей.																						
инв. N подл.	<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>подпись</td><td>дата</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>02.24</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					подпись	дата						02.24							<table><tr><td rowspan="3">Пояснительная записка</td><td>лист</td></tr><tr><td>4</td></tr></table>	Пояснительная записка	лист	4
				подпись	дата																		
					02.24																		
Пояснительная записка	лист																						
	4																						

Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения двухэтажного индивидуального жилого дома, выполнена привязка планируемого объекта капитального строительства к границам земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с максимально возможными отступами от фасада и границ смежных земельных участков, в сложившейся планировочной ситуации.

Красная линия отсутствует.

Присутствуют охранные зоны инженерных сетей.

Размещение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома в границах рассматриваемого участка, с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Лазаретная, 67 - 1,0м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Лазаретная, 69 - 1,0м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Красная, 374 - 5,0м.; с отступом от границы зем. уч-ка со стороны примыкающей к улично-дорожной сети (ул. Лазаретная) - 19,2м. не нарушает сформированную линию застройки жилыми домами по ул. Лазаретная.

Уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов при строительстве жилого дома в связи с конфигурацией места допустимого размещения зданий и сооружений обосновывается СП 4.13130-2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Проектируемый индивидуальный жилой дом предполагается с - III степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий - С 1. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, CO), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП 4.13130-2013, составляют 6 метров. Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов до 50%, при условии соблюдения п.5.3.4. СП 4.13130-2013.

Размещение двухэтажного жилого дома не противоречит СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме. Требования к инсоляции жилых зданий, в случае их строительства на соседних земельных участках не нарушаются.

Проектируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом расположен на нормативном расстоянии по отношению к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.

Инв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N					Пояснительная записка	лист 5
					подпись	дата		
						02.24		

Вывод

Проектируемое здание двухэтажное, кирпичное с монолитным железобетонным перекрытием, ленточным фундаментом и скатной кровлей.

Жилой дом включает в себя оптимальный набор жилых и подсобных помещений для комфортного проживания семьи, обслуживания инженерных коммуникаций.

Учитывая небольшую площадь рассматриваемого земельного участка - 400 кв.м., фактическую ширину фасада земельного участка - 10,5 м., полное отсутствие возможности строительства нового жилого дома, размером 8,5 м. х 13,2 м. в месте допустимого размещения зданий в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар, уменьшение отступов привязки жилого дома к границе земельного участка, позволит организовать оптимальное расположение планируемого объекта капитального строительства, сформировать достойный внешний облик здания и внутреннее пространство помещений.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства несомненно улучшит условия проживания собственника, решит вопрос благоустройства земельного участка и безопасности эксплуатации инженерных коммуникаций, не будет осложнять эксплуатацию объектов на смежных земельных участках.

На основании вышеизложенного ООО ПИ "Центрэкспертпроект" делает вывод, что строительство двухэтажного индивидуального жилого дома, размером 8,5м.х13,2м. по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул.Лазаретная, 67/1, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с учетом выше перечисленных характеристик земельного участка, препятствующих его эффективному использованию, с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Лазаретная, 67 - 1,0м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Лазаретная, 69 - 1,0м., не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым жилым домом и существующими строениями на соседних земельных участках, не расположено в охранных зонах и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Проектируемое строительство жилого дома соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; ЕЛ-8-950 реестровый номер 23:43-6.2701 ; Охранная зона газопровода).

Инв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N	соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.				
			Проектируемое строительство жилого дома соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; ЕЛ-8-950 реестровый номер 23:43-6.2701 ; Охранная зона газопровода).				
			Пояснительная записка				
				подпись	дата		лист
					02.24		6



Ситуационный план
Схема расположения земельного участка в окружении
смежно расположенных земельных участков

рассматриваемый участок
КН 23:43:0132051:128



Взам. инв. N
инв. N подл.
Подпись и дата.

подпись	дата
	02.24

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

27 февраля 2024г.

(дата)

№ 4

(номер)

Ассоциация проектировщиков «СтройОбъединение»

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация: АС «СтройОбъединение»

основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование

(вид саморегулируемой организации)

188309, РФ, Ленинградская область, г. Гатчина

ул. Генерала Кныша, д. 8а

www.stroy-sro.su

bestsro29@mail.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта
в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)

СРО-П-145-04032010

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
«ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ»

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя – физического лица
или полное наименование заявителя – юридического лица)

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 ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ» (ООО ПИ «Центрэкспертпроект»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	ИНН 2308168835
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	ОГРН 1102308005557
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350051, Краснодарский край, Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Дзержинского, дом № 93
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	Регистрационный номер в реестре членов: 270710/810
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Дата регистрации в реестре: 27.07.2010
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение б/н от 27.07.2010
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	вступило в силу 27.07.2010
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Действующий член Ассоциации
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):	

Наименование		Сведения
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
27.07.2010	-	-

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	x	до 25000000 руб.
б) второй	-	до 50000000 руб.
в) третий	-	до 300000000 руб.
г) четвертый	-	300000000 руб. и более

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	x	до 25000000 руб.
б) второй	-	до 50000000 руб.
в) третий	-	до 300000000 руб.
г) четвертый	-	300000000 руб. и более

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 *	-

* указывается сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия

Генеральный директор
АС «СтройОбъединение»

(должность
уполномоченного лица)



Погодин В.С.
(инициалы, фамилия)

МП.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ»

Заказчик: Степанов Г. Г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

*Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский
сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Лазаретная, 67/1
кадастровый номер участка 23:43:0132051:128*

Генеральный директор
ООО ПИ «Центрэкспертпроект»



Толпекин Д.Г.

г. Краснодар
2024 г

ООО ПИ «Центрэкспертпроект»
Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации
№ 4 от 27.02.2024.
г. Краснодар, ул. Дзержинского, 93
ИНН 2308168835

Степанову Григорию Григорьевичу

29.02.2024.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; ЕЛ-8-950 реестровый номер 23:43-6.2701; Охранная зона газопровода).

Уважаемый, Григорий Григорьевич!

В ответ на ваше обращение с просьбой предоставить документ подтверждающий, что проведение запланированного Вами строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, общей площадью 190 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0132051:128, площадью 400 кв.м. по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Лазаретная, 67/1, соответствует техническим регламентам, поясняем следующее, исходя из части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 11 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ввиду того что на сегодняшний день вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства находится на рассмотрении, а в случае принятия главой муниципального образования город Краснодар, положительного решения, это повлечет за собой изменения градостроительного регламента для рассматриваемого земельного участка, информация о котором согласно части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса РФ является обязательной для подготовки градостроительного плана, подготовка проектной документации до принятия главой муниципального образования г.Краснодар, решения о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не возможна.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, земельный участок площадью 400 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0132051:128 имеет виды разрешенного использования: для ведения приусадебного хозяйства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Заключение о соответствии техническим регламентам к обоснованию отклонения от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного индивидуального жилого дома выполнено на основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ, и документов, предоставленных заявителем:

Градостроительный план земельного участка, разработанный в феврале 2024г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГК "Градинформ";

Топографическая съемка земельного участка, выполненная ПКП "Геоплан" в декабре 2023г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.01.2024г. №КУВИ-001/2024-27916717.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка -50% ;
- 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.
- минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м.
- минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Проектируемый объект капитального строительства предполагается с - III степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий - С 1. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, CO), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП4.13130-2013, составляют 6 метров.

Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов до 50%, при условии соблюдения п.5.3.4.СП4.13130-2013.

Согласно СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные», пункт 7.9 Степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности *не нормируются* для одноэтажных и двухэтажных домов.

Согласно СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, *уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме.*

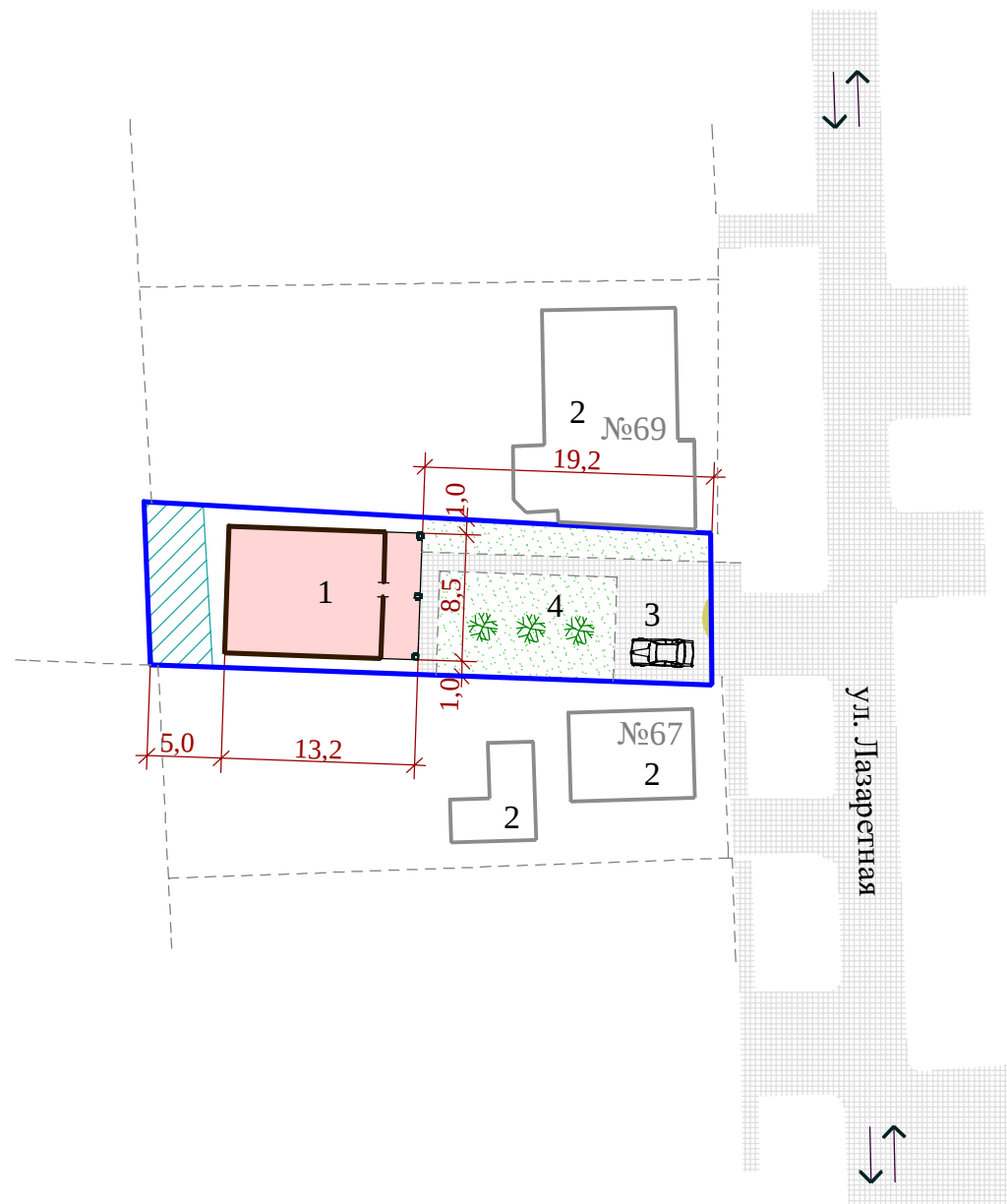
Зоны с особыми условиями использования территорий:

Согласно данным схемы земельного участка на топографической съёмке (М1:500) с обозначением места размещения планируемого объекта капитального строительства, инженерные коммуникации: электрические сети, кабель связи, сети водоснабжения расположены на землях общего пользования и проходят по ул. Лазаретная.

Рассматриваемый земельный участок *попадает* в охранные зоны инженерных коммуникаций. Вдоль западной границы земельный участок пересекает линия газопровода ст.108 н.д. Фасадная, восточная часть земельного участка частично попадает в охранную зону воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; ЕЛ-8-950.



Схема земельного участка
с размещением объекта капитального строительства,
М 1: 500



**Примечание.
Привязка объекта капитального строительства к границам земельного участка
выполнена по наружным граням стен*

Экспликация зданий и сооружений

№ по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Двухэтажный индивидуальный жилой дом	Проектируемый
2	Объекты капитального строительства на смежных земельных участках	Существующие
3	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
4	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая

Зоны с особыми условиями использования территорий

- Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный).
- Земельный участок частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; ЕЛ-8-950 Реестровый номер: 23:43-6.2701

Условные обозначения

	Граница земельного участка		Охранная зона газопровода
	Проектируемый жилой дом		Зона подъездных и пешеходных путей
	Существующие объекты капитального строительства		Территория озеленения с элементами благоустройства
	Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ; ЕЛ-8-950 реестровый номер 23:43-6.2701		

						Схема земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Лазаретная, 67/1		
				подпись	дата			
ГИП	Толпекин			02.24		Схема земельного участка	стадия	лист
							ГП	8
							ООО ПИ "Центрэкспертпроект"	