Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Ольгинский, 14

_____ О.А. Иванова

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0202056:67** расположенный по адресу: *край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Ольгинский, 14*, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6, установлен градостроительный регламент, территориальной зоны **Ж-1** "Зона застройки индивидуальными жилыми домами", где для вида разрешенного использования "*Для индивидуального жилищного строительства*" установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь - 600 кв. м;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

1.2. В сельских населенных пунктах:

минимальная площадь - 600 кв. м;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.

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;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети - 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков - 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети - 3 м.

3. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены 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 зданий, 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%.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий на рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство индивидуального жилого дома.

Расчетные технико-экономические показатели индивидуального жилого с планируемым отклонением, составят:

- **площадь застройки – 127,20 м^2;**
- **общая площадь – 103,00 м^2;**
- **строительный объем – 309,00м^3;**
- **максимальная высота – 7,41 м;**
- **количество этажей – 1;**
- **функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.**

Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные". Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 390 кв. м, из чего следует, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для вида разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" в территориальной зоне Ж-1.

В соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо

конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В связи с маленькой площадью земельного участка размещение проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

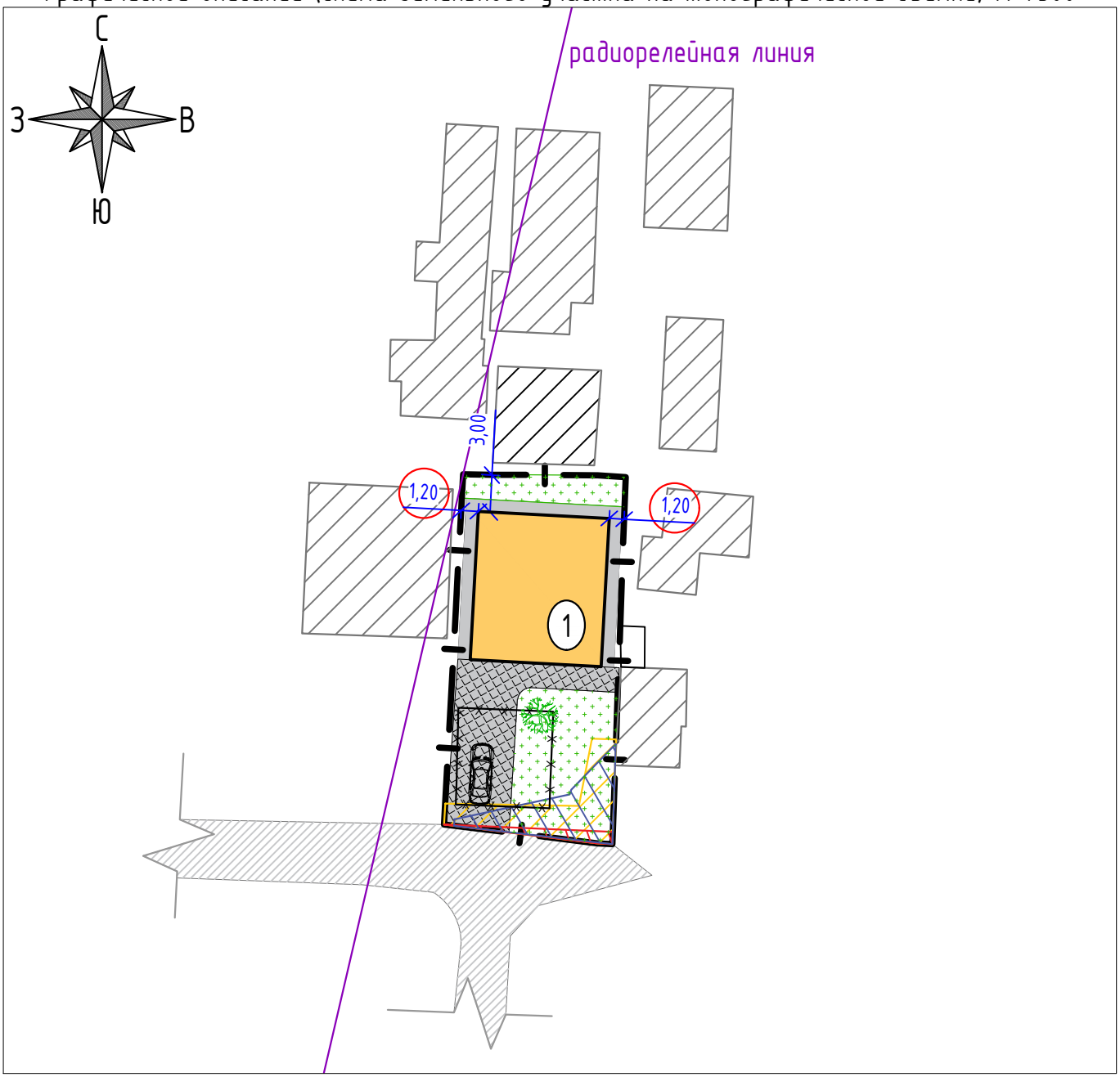
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию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

Место расположения индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства определено за границами охранных зон транзитных инженерных сетей.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства *в связи с маленькой площадью земельного участка, которая меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков*, что препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка **с восточной стороны – 1,20 м**;
- от границы рассматриваемого земельного участка **с западной стороны – 1,20 м**.

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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0202056:67, площадь земельного участка - 390 кв.м, площадь застройки - 127,20 кв.м, процент застройки - 32,6%, процент озеленения - 32%

Условные обозначения

- -граница землепользования
- 1 -проектируемый объект
- -существующие объекты капитального строительства
- -существующие объекты, подлежащие сносу
- -подходы/подъезды
- -озеленение и элементы благоустройства
- -плиточное покрытие
- -парковочные места

Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); 4 подзона приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)*; III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; радиорелейная линия; охранная зона газопровода; охранная зона водопровода; охранная зона ЛЭП

- -охранная зона водопровода
- -охранная зона газопровода
- -охранная зона ЛЭП

*максимальная высота проектируемого объекта - 7,41 м

Индивидуальный предприниматель
Порхунова Татьяна Александровна
ИНН 231295691903
ОГРНИП 322237500360653

ArchiOptimus

тел.: +7(918)210-00-55
e-mail: archioptimus@mail.ru
ф. адрес: Коммунаров ул., 173, оф.172
г. Краснодар, 350015

14.10.2024 № 31
На № б/н от 02.10.2024

Ивановой О.А.
Космонавта Гагарина, дом 99, кв. 29, г. Краснодар, 350062

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

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно: определить отступ объекта капитального строительства от границы рассматриваемого земельного участка **с восточной стороны – 1,20 м**, от границы рассматриваемого земельного участка **с западной стороны – 1,20 м** требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для строительства одноэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером **23:43:0202056:67** по адресу: *край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Ольгинский, 14*, исходя из предоставленного графического описания (схема земельного участка на топографической съемке), Расчета безопасных противопожарных разрывов (расстояний) и Отчета по результатам расчета величины индивидуального пожарного риска от 27.09.2024, подготовленных ООО "Специальные Технические Решения" поясняем следующее:

На основании информации сервиса "Публичная кадастровая карта" (https://pkk.rosreestr.ru/) получены следующие сведения о рассматриваемом земельном участке:

- земельный участок принадлежит к категории земель - земли населенных пунктов;
- установленный вид разрешённого использования - ИЖС;
- площадь – 390 кв. м.

Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":
1) назначение - индивидуальный жилой дом;
2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит;
3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки -7 баллов;
4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.4;

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

Предоставленный расчёт безопасных противопожарных разрывов (расстояний) подтверждает достаточность противопожарных разрывов (расстояний) между объектом защиты – «Индивидуальный жилой дом, планируемый к строительству на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202056:67 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. Ольгинский, 14» и соседними зданиями и сооружениями, расположенными по адресам: г. Краснодар, пр. Ольгинский, 12 и пр. Ольгинский, 16, с учетом принятых конструктивных решений зданий, решений по планировке территории и дополнительных противопожарных мероприятий в соответствии с требованиями п. 4.3 СП 4.13130.2013.

Подъезд пожарных автомобилей к проектируемому зданию предусмотрен с пр. Ольгинского. Проектируемое здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства.

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 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

В границах рассматриваемого земельного участка расположены следующие охранные зоны: охранная зона газопровода, охранная зона водопровода, охранная зона ЛЭП. На предоставленном графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) расположение проектируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров определено за границами охранных зон транзитных инженерных сетей.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона) устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией (таб. 7.1. вышеуказанных правил), куда индивидуальные жилые дома не отнесены.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны третьего пояса артезианской скважины. В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02: "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" п. 3.2.2.4. индивидуальный жилой дом не является объектом, обусловливающим опасность химического загрязнения подземных вод. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

Через земельный участок проходит трасса радиорелейной связи. На предоставленном графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) расположение проектируемого объекта капитального

строительства с планируемым отклонением от предельных параметров определено за границами указанной трассы.

Земельный участок расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории) и в 4 подзоне приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский). Здание проектируемого индивидуального жилого дома 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.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке) расположение проектируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); 4 подзона приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)*; III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; радиорелейная линия; охранная зона газопровода; охранная зона водопровода; охранная зона ЛЭП).

Приложение: 1. Расчет безопасных противопожарных разрывов (расстояний) от 27.09.07.2024;
2. Отчет по результатам расчета величины индивидуального пожарного риска от 27.09.2024.

Индивидуальный предприниматель Т.А. Порхунова

С содержанием ответа ознакомлен(а) _____ О.А. Иванова

НОПРИЗ

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

231295691903-20241009-1134
(регистрационный номер выписки)

09.10.2024
(дата формирования выписки)

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

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

Индивидуальный предприниматель Порхунова Татьяна Александровна
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

322237500360653
(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	231295691903
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Порхунова Татьяна Александровна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Порхунова Татьяна Александровна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350080, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Приозерная, д.13, кв.197
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация (СРО-П-034-12102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-034-231295691903-0312
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	10.10.2022
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, 10.10.2022	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	
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	Нет
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	Нет

Руководитель аппарата

НОПРИЗ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

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

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский