

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0205026:35 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Бабушкина, 186


_____/Е.Ф.Прибылова/

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0205026:35** по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Бабушкина, 186, в отношении которого решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82п.4 "О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар" установлен градостроительный регламент территориальной зоны Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами, где согласно части 9 статьи 1 для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства; Бытовое обслуживание; Дошкольное, начальное и среднее общее образование; Магазины; Общественное питание; Обеспечение занятий спортом в помещениях; Историко-культурная деятельность» минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м; максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 1; максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

На земельном участке расположен жилой дом (КН 23:43:0205026:107), имеющий высокий процент физического и морального износа, в связи с чем было принято решение о его демонтаже.

В связи с необходимостью организации строительства жилого дома и осуществления хозяйственно-бытовой деятельности на рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство объекта вспомогательного использования - нежилого здания хозяйственного назначения.

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

- площадь застройки – 60 м²;
- общая площадь – 45 м²;
- строительный объем – 135 м³;
- максимальная высота – 5 м;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – нежилое здание хозяйственного назначения.

Технико-экономические показатели земельного участка с планируемым отклонением составят:

- **площадь земельного участка - 700 м²;**
- **площадь застройки – 272 м²,**
в том числе площадь застройки нежилого здания – 60 м²;
- **процент застройки - 39%;**
- **процент озеленения - 24%.**

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой. Из прилагаемого графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) видно, что земельный участок имеет сложную непропорционально вытянутую форму, а также ширину земельного участка в месте строительства равной 13м, что позволяет говорить о неблагоприятной для застройки конфигурации.

Для осуществления хозяйственно-бытовой деятельности на рассматриваемом земельном участке необходимо предусмотреть места для хранения строительных материалов, сезонного инвентаря, малогабаритной техники, инструментов для ручного труда, а также отдельные помещения для хранения пищевых продуктов, бытовой химии, в связи с чем мной запланировано строительство объекта вспомогательного использования размерами в плане 6х10 метров.

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 неблагоприятной конфигурацией земельного участка размещение нежилого здания с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

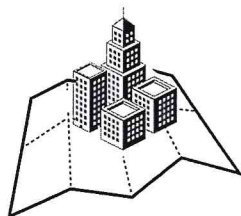
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение нежилого здания хозяйственного назначения с планируемым отклонением, которое позволяет обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

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

Исходя из вышеизложенного, для строительства нежилого здания, в связи с невозможностью размещения на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, ввиду неблагоприятной конфигурации, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение нежилого здания хозяйственного назначения со следующими минимальными отступами:

- от границы земельного участка с северо-западной стороны – 1 м,
- от границы земельного участка с территорией общего пользования по улице им. Бабушкина – 0,8 м.

Индивидуальный предприниматель
Соколова Юлия Федоровна
ИНН 234705403233
ОГРНИП 323237500411974



тел.: +7-952-86-05-406
e-mail: sokol_888@list.ru
адрес: ул. Коммунаров, 173, оф.104
г. Краснодар, 350015

26.03.2025 № 3/1
На № б/н от 25.03.2025

Прибыловой Е.Ф.
г. Краснодар
350073

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, отступ нежилого здания хозяйственного назначения от границы земельного участка с северо-западной стороны – 1 м, от границы земельного участка с территорией общего пользования по улице им. Бабушкина – 0,8 м требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0205026:35 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Бабушкина, 186 поясняем следующее:

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке) и обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0205026:35 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Бабушкина, 186, 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 - нежилого здания хозяйственного назначения;
- 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 - отсутствует;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

На земельном участке расположен жилой дом (КН 23:43:0205026:107), имеющий высокий процент физического и морального износа, в связи с чем подлежит демонтажу.

В связи с необходимостью организации строительства жилого дома и осуществления хозяйственно-бытовой деятельности, на рассматриваемом земельном

участке собственником запланировано строительство объекта вспомогательного использования - нежилого здания хозяйственного назначения.

Согласно информационному письму МЧС России от 4 сентября 2020 г. N 43-6900 "О порядке применения свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" положениями части 4 статьи 16.1 Федерального закона от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" определено, что неприменение стандартов и (или) сводов правил, включенных в перечень документов, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов, не может оцениваться как несоблюдение требований технических регламентов. В этом случае допускается применение предварительных национальных стандартов Российской Федерации, стандартов организаций и (или) иных документов для оценки соответствия требованиям технических регламентов. Одновременно сообщается, что при отступлениях от нормативных требований пожарная безопасность объекта защиты достигается выполнением требований Технического регламента и обеспечением величины пожарного риска в пределах допустимых значений.

Согласно п 4.13 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее СП 4.13130.2013) противопожарные расстояния (разрывы) между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства не нормируются (не устанавливаются).

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом требований подраздела 5.3 СП 4.13130.2013 при организованной малоэтажной застройке.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), расстояния между проектируемым объектом капитального строительства и зданиями, расположенными на смежных земельных участках, составляют 7,50м и 11,50м, что соответствует минимальным противопожарным расстояниям при степени огнестойкости (I, II, III) и классе конструктивной пожарной опасности (C0).

Подъезд пожарных автомобилей к зданию предусмотрен с ул. им. Бабушкина. Планируемое к строительству нежилое здание не ограничивает доступ пожарных машин к существующим и проектируемым объектам.

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

Проектируемый ОКС принят размерами в плане 6х10 метров.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет обеспечить непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, коэффициент естественной

освещенности (КЕО) при верхнем или комбинированном освещении будет составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 0,7 %, что отвечает требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

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

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

Место расположения объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено за границей охранной зоны водопровода.

Исходя из вышеизложенного, а также учитывая предоставленную схему земельного участка на топографической съемке, расположение проектируемого нежилого здания хозяйственного назначения с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона водопровода).

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова

234705403233-20250310-1759

(регистрационный номер выписки)

10.03.2025

(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:

Индивидуальный предприниматель Соколова Юлия Федоровна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

323237500411974

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	234705403233
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Соколова Юлия Федоровна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Соколова Ю.Ф.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353217, Россия, Краснодарский край, р-н. Динской, п Южный, ул. Есаульская, д. 16, корп.1
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация (СРО-П-034-12102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-034-234705403233-0319
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	23.10.2023
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

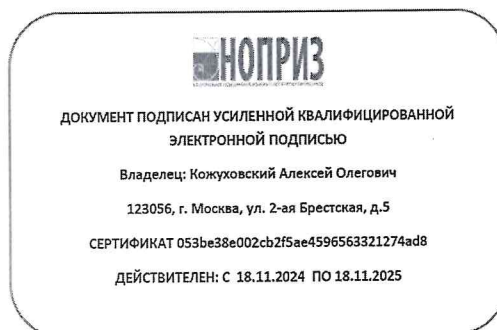
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 23.10.2023	Нет	Нет



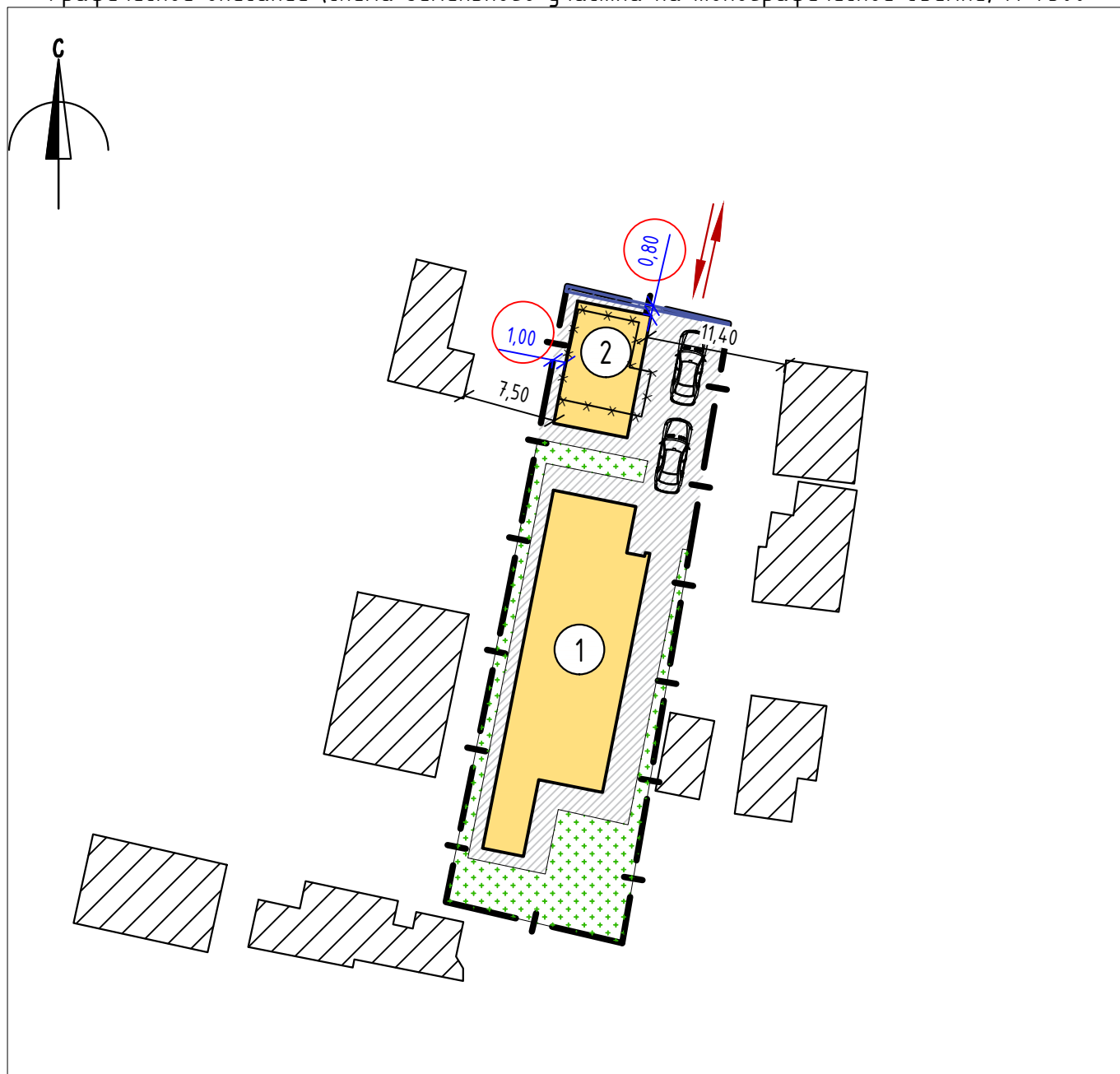
3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (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



А.О. Кожуховский





кадастровый номер земельного участка: 23:43:0205026:35, площадь земельного участка – 700 м²,
 площадь застройки – 272 м², в том числе площадь застройки объекта вспомогательного
 использования – 60 м², процент застройки – 39%, процент озеленения – 24%

Условные обозначения

	-граница землепользования		-подъезды, подходы
	-проектируемый жилой дом		-озеленение и элементы благоустройства
	-проектируемый вспомогательный объект		-твердое покрытие
	-существующий объект, подлежащий демонтажу		-парковочные места
	-существующие объекты капитального строительства на смежных земельных участках		

Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления
 приаэродромной территории); охранная зона водопровода.

	-охранная зона водопровода
--	----------------------------

*максимальная высота проектируемого объекта – 5 м