Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Каляева, 85

_____ В.С. Степанов

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0203071:23** расположенный по адресу: *Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Каляева, 85*, 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 – 130,70 м^2;**
- **общая площадь – 222,10 м^2;**
- **строительный объем – 664,52 м^3;**
- **максимальная высота – 9,90 м;**
- **количество этажей – 2;**
- **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 286 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.

В границах рассматриваемого земельного участка расположены следующие охранные зоны: охранная зона газопровода; охранная зона водопровода; охранная зона ЛЭП; охранная зона кабеля связи. Расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров, определено за границами охранных зон ЛЭП и кабеля связи, но в границах охранных зон газопровода и водопровода. Расположение проектируемого жилого дома в охранной зоне газопровода согласовано с АО "Краснодаргоргаз", о чем получено заключение № 317 от 11.03.2024 № ИП/1624-005/2024/3068. Согласно письму № И.КВК. – 079 от 14.02.2024 подводящий трубопровод, проходящий с южной стороны рассматриваемого земельного участка на обслуживании ООО "Краснодар Водоканал" не состоит. Балансодержателем вышеуказанного водопровода, согласно письму от 29.02.2024, является Бобрышев П.Г., который с местом расположения проектируемого жилого дома в охранной зоне водопровода ознакомлен и согласен, при выполнении мероприятий в соответствии с п.7 примечания к п.12.35 СП42.13330.2016, *в связи с чем обязуюсь при строительстве жилого дома обеспечить соблюдение вышеуказанных требований*

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 **с северной стороны – 1,00 м**;
- от границы рассматриваемого земельного **с западной стороны – 2,00 м**;
- от границы, рассматриваемого земельного **с южной стороны – 1,00 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

14.03.2024 № 9
На № б/н от 07.03.2024

Степанову В.С.
ул. им. Каляева, д. 85,
г. Краснодар, 350047

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 с северной стороны – 1,00 м, от границы рассматриваемого земельного с западной стороны – 2,00 м, от границы, рассматриваемого земельного с южной стороны – 1,00 м, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для строительства двухэтажного жилого дома, на земельном участке с кадастровым номером **23:43:0203071:23**, по адресу: *край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Каляева, 85*, исходя из предоставленного вами графического описания (схема земельного участка на топографической съемке), заключения № 317 от 11.03.2024 № ИП/1624-005/2024/3068 АО "Краснодаргоргаз", письма № И.КВК. – 079 от 14.02.2024 предоставленного ООО "Краснодар Водоканал", письма от 29,02.2024 предоставленного Бобрышевым П.Г., Расчета безопасных противопожарных разрывов (расстояний) от 06.03.2024 и Отчета по результатам расчета величины индивидуального пожарного риска от 06.03.2024 поясняем следующее поясняем следующее:

Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":

1) назначение - индивидуальный жилой дом;
2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит;
3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки -7 баллов;
4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.4;
6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - для постоянного проживания;
7) уровень ответственности – пониженный.

Предоставленный расчёт безопасных противопожарных разрывов (расстояний) подтверждает достаточность противопожарных разрывов (расстояний) между объектом защиты – "Двухэтажный жилой дом, планируемый к строительству на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0203071:23 по адресу: Краснодарский край, Краснодар, ул. Каляева, 85" и соседними индивидуальными жилыми домами, расположенными по адресам: г. Краснодар, ул. Каляева, 83 и ул. Каляева, 87 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 ул. им. Каляева. 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; охранная зона кабеля связи. Расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров, определено за границами охранных зон ЛЭП и кабеля связи, но в границах охранных зон газопровода и водопровода. Расположение проектируемого жилого дома в охранной зоне газопровода согласовано с АО "Краснодаргоргаз", о чем получено заключение № 317 от 11.03.2024 № ИП/1624-005/2024/3068. Согласно письму № И.КВК. – 079 от 14.02.2024 подводящий трубопровод, проходящий с южной стороны рассматриваемого земельного участка на обслуживании ООО "Краснодар Водоканал" не состоит. Балансодержателем вышеуказанного водопровода, согласно письму от 29.02.2024, является Бобрышев П.Г., который с местом расположения проектируемого жилого дома в охранной зоне вышеуказанного водопровода ознакомлен и согласен. В соответствии с п.7 примечания к п.12.35 СП42.13330.2016 при выполнении мероприятий по защите фундамента от подтопления и подмыва расстояние от наружных конструкций проектируемого жилого дома до труб сетей водопровода и канализации возможно уменьшить, а при прокладке труб водопровода и канализации вдоль фундамента в железобетонной обойме, конструктивно связанной с фундаментом здания, возможно их устройство вплотную к фундаментам, *в связи с чем при строительстве жилого дома обеспечить соблюдение вышеуказанных требований.*

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 границы 3-го пояса водозаборной скважины № Д124-91/4/21 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (№ в реестре 23:43-6.4579). 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.

Земельный участок расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории). 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) и прилагаемых документов 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); Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № Д124-91/4/21 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (№ в реестре 23:43-6.4579); охранная зона газопровода; охранная зона водопровода; охранная зона ЛЭП; охранная зона кабеля связи).

Приложение: 1. Заключение № 317 от 11.03.2024 № ИП/1624-005/2024/3068 АО "Краснодаргоргаз" на 2 л. в 1 экз.
2. Письмо № И.КВК. – 079 от 14.02.2024 предоставленное ООО "Краснодар на 1 л. в 1 экз.
3. Письмо от 29.02.2024 предоставленное Бобрышевым П.Г. на 1 л. в 1 экз.
4. Расчет безопасных противопожарных разрывов (расстояний) от 06.03.2024 в 1 экз.
5. Отчет по результатам расчета величины индивидуального пожарного риска от 06.03.2024 в 1 экз.
6. Графическое описание на 1 л. в 1 экз.

Индивидуальный предприниматель Т.А. Порхунова

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ПОРХУНОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА * ОГРНИП 322237500360653 ИНН 231295491903 * ArchiOptimus

С содержанием ответа ознакомлен(а) _____ В.С. Степанов

231295691903-20240222-1526
(регистрационный номер выписки)

22.02.2024
(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:

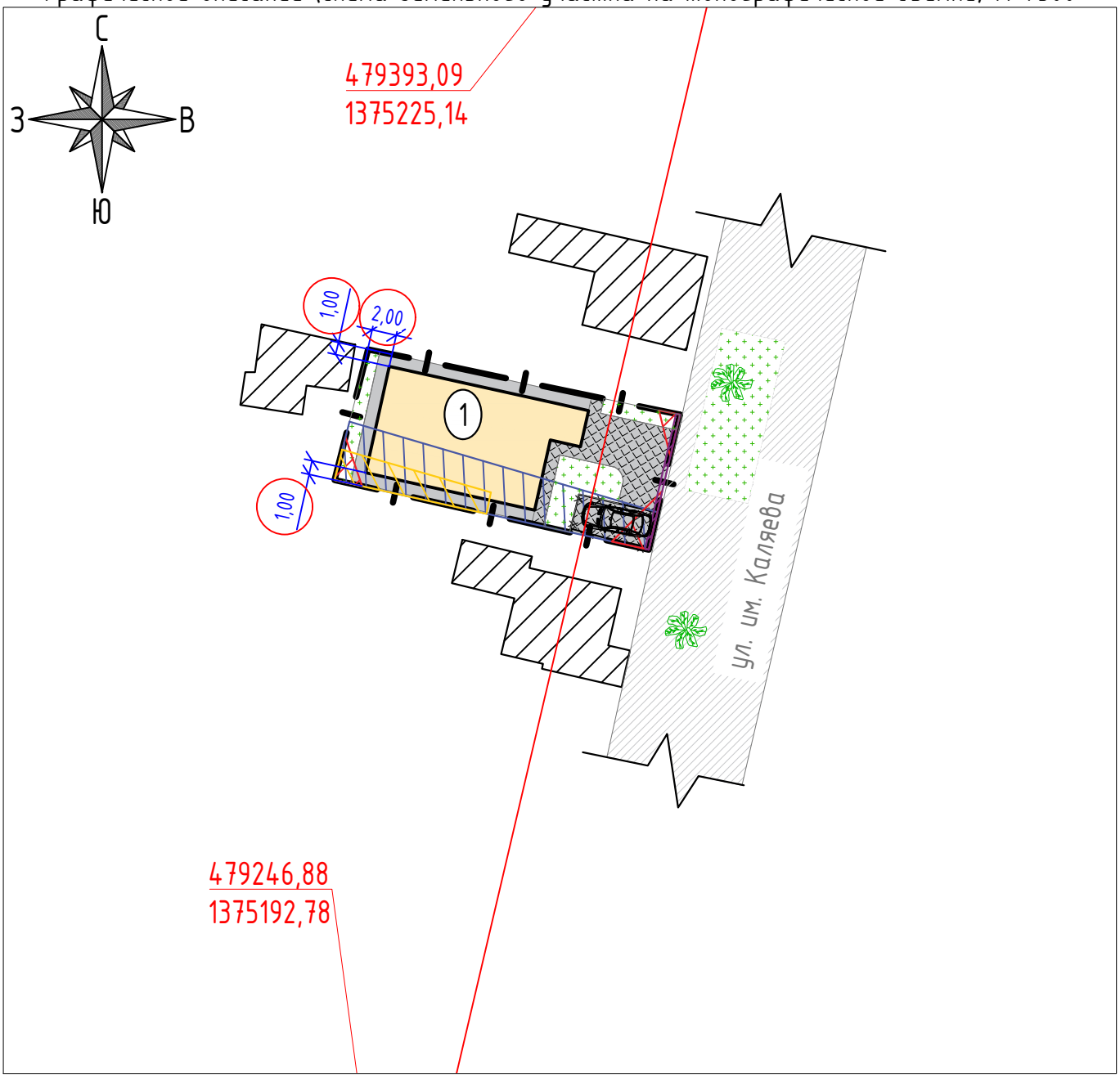
Индивидуальный предприниматель Порхунова Татьяна Александровна
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

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	

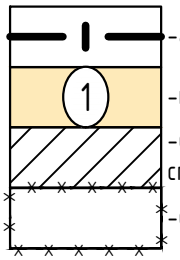
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения 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

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



кадастровый номер ЗУ: 23:43:0203071:23, площадь земельного участка - 286 кв.м, площадь застройки - 130,70 кв.м, процент застройки - 46%, процент озеленения - 15%

Условные обозначения

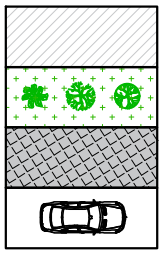


-граница землепользования

-проектируемый объект

-существующие объекты капитального строительства

-существующие объекты, подлежащие сносу



-подходы/подъезды

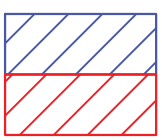
-озеленение и элементы благоустройства

-плиточное покрытие

-парковочные места

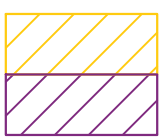
Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № Д124-91/4/21 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (№ в реестре 23:43-6.4579); охранная зона газопровода; охранная зона водопровода; охранная зона ЛЭП; охранная зона кабеля связи



-охранная зона водопровода

-охранная зона ЛЭП



-охранная зона газопровода

-охранная кабеля связи

*максимальная высота проектируемого объекта - 9,90 м