

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Заречная, уч. 38,
КН 23:43:0406063:36



Близнецова Л.Д.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 1061 кв. м, кадастровый номер 23:43:0406063:36, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Заречная, уч. 38.

Мне на праве общей долевой собственности (**39/100 часть**) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0406063:36, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Заречная, уч. 38.

Между мной и вторым участником общей долевой собственности был подписан нотариальный договор о порядке пользования земельным участком, в соответствии с которым: в моё пользование поступает часть земельного участка площадью **428 (четыреста двадцать восемь) кв.м.**

В отношении земельного участка КН 23:43:0406063:36 единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» с видом использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 30000 кв. м;

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

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 1000 кв. м;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 30000 кв. м.

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

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 2500 кв. м.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия 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. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, реконструируемые до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007).

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

2.1.1. Для гаражей:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 0 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 3 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 3 м.

2.2. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие (до 15.02.2007) Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённых решением городской Думы Краснодара № 19 п. 6 от 30.01.2007, и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Единым документом.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.

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 зданий, 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 %.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК РФ), правообладатели земельных участков, **размеры** которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, **инженерно-геологические** или иные характеристики которых **неблагоприятны для застройки**, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Неблагоприятным условием в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ является инженерно-геологические свойства участка (просадочные грунты, элювиальные грунты); небольшая площадь участка в фактическом обладании (428 квм при нормативе 600кв.м.).

Земельный участок находится в непосредственной близости водоема, в связи с чем, по результатам архивных данных, грунты имеют низкую несущую способность в береговой зоне, а также высокий уровень грунтовых вод, что делает участок прибрежной зоны непригодным для строительства. На земельном участке повсеместно распространены просадочные грунты, особенно в западной части земельного участка - «зу1», площадью 428 кв.м (в соответствии с планом границ земельного участка от 30.11.2023, приложением к Соглашению о порядке пользования земельным участком от 11.12.2023, заключенному между Блинецовой Л.Д. и Ефремовой Е.И.).

Согласно заключению по инженерно-геологическим изысканиям ИП «Прудников В.К.» Шифр № 622-2025-ИГИ, на земельном участке повсеместно распространены просадочные и элювиальные грунты. Также земельный участок находится в непосредственной близости водоема, в связи с чем, по результатам архивных данных, грунты имеют низкую несущую способность в береговой зоне, а также высокий уровень грунтовых вод, что делает участок прибрежной зоны непригодным для строительства.

Согласно заключению по инженерно-геологическим изысканиям: «Инженерно-геологическое заключение по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Заречная, уч. 38. КН 23:43:0406063:36», Шифр № 622-2025-ИГИ, выполненному ИП «Прудников В. К.» Устранение просадочных свойств грунтов достигается:

1) В пределах верхней зоны просадки или ее части – уплотнением тяжелыми трамбовками, устройством грунтовых подушек, вытрамбовыванием котлованов, в том числе с устройством уширения из жесткого материала (бетона щебня, песчано-гравийной смеси), химическим или термическим закреплением.

2) В пределах всей просадочной толщи – глубинным уплотнением грунтовыми сваями, предварительным замачиванием грунтов основания, химическим или термическим закреплением.

При засыпке пазух котлованов и траншей рекомендуется использовать грунты ИГЭ-2.

С учетом гидрометеорологических наблюдений в г. Краснодаре нормативную глубину промерзания рекомендуется принять равной 0,70 м.

Сложившаяся застройка не позволяет провести мероприятия по уплотнению тяжелыми трамбовками, устройству грунтовых подушек, вытрамбовыванию котлованов, в том числе с устройством уширения из жесткого материала (бетона щебня, песчано-гравийной смеси), химическим или термическим закреплением.

Предусмотренное расположение проектируемого жилого дома позволяет избежать мероприятий, связанных с устранением просадочных свойств грунтов, влекущие за собой неблагоприятное воздействие на существующие объекты капитального строительства, расположенные на смежных земельных участках, а именно уплотнение тяжелыми трамбовками, устройство грунтовых подушек, вытрамбовывание котлованов, в том числе с устройством уширения из жесткого материала (бетона щебня, песчано-гравийной смеси), химическим или термическим закреплением, что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ.

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

Рассматриваемый земельный участок под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1)
- подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43)
- подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
- подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
- 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (зона ограничения химического загрязнения)
- 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора Восточный II
- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 23:43-6.436. Границы частей охранной зоны ВЛ-110 кВ "КТЭЦ-Кислородный завод", входящей в состав электросетевого комплекса ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с прилегающими ПС и ВЛ
- зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения с реестровым номером 23:43-6.4164. Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал"
- зона публичного сервитута: публичный сервитут Электросетевой комплекс ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с прилегающими ПС и ВЛ с реестровым номером 23:43-6.4547
- ЗОУИТ 23:43-6.7462 Зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №65635/357
- охранный зона водопровода
- охранный зона газопровода

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются:

отступ 1 м от соседнего земельного участка по ул. 2-я Заречная, уч. 36

Объемно-планировочные решения проектируемого жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Габаритные размеры реконструируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

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

Функциональное назначение проектируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для проектируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи заказчика и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанного неблагоприятного фактора дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

После окончания работ по строительству индивидуального жилого дома будет выполнено благоустройство отведенной и прилегающей территории.

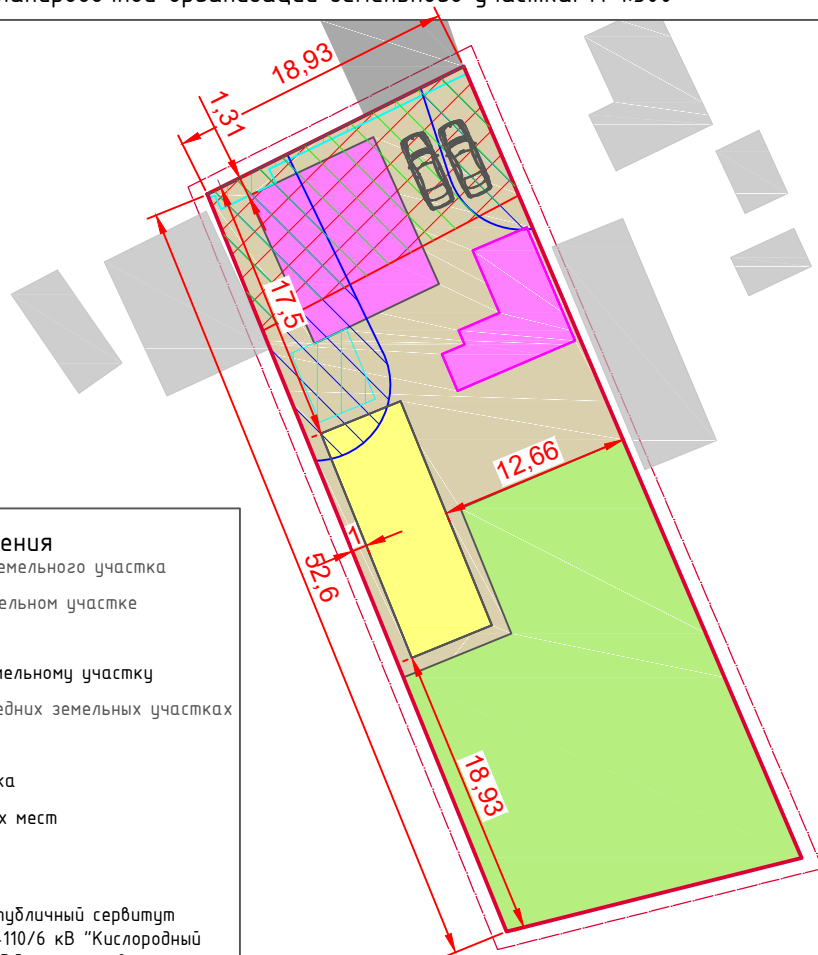
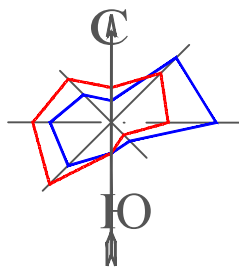
Технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	1061
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч: проектируемый жилой дом существующие здания	м ²	235,2
		м ²	91,2
		м ²	144
3	Процент застройки	%	22,2
4	Общая площадь жилого дома	м ²	128
5	Строительный объем жилого дома	м ³	775,2
6	Высота здания	м	9
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2
			2
			0
8	Процент озеленения земельного участка	%	46,3
9	Функциональное назначение объекта	Индивидуальный жилой дом	

Согласно п. 3 ст. 48 ГрК РФ осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства. Представленные в обосновании технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно в виду отсутствия проектной документации, что не противоречит п. 3 ст. 48 ГрК РФ.

В связи с тем, что инженерно-геологические свойства участка (высокий уровень грунтовых вод из-за непосредственной близости водоема), а также небольшая площадь участка в фактическом обладании (428 квм при нормативе 600кв.м.) препятствуют эффективному освоению участка и являются неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отступами:

отступ 1 м от соседнего земельного участка по ул. 2-я Заречная, уч. 36



- Условные обозначения**
- граница рассматриваемого земельного участка
 - существующие здания на земельном участке
 - проектируемый жилой дом
 - зона подхода, подъезда к земельному участку
 - существующие здания на соседних земельных участках
 - зона озеленения участка
 - зона благоустройства участка
 - зона размещения парковочных мест
 - охранная зона газопровода
 - охранная зона водопровода
 - зона публичного сервитута: публичный сервитут
Электросетевой комплекс ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с прилегающими ПС и ВЛ с реестровым номером 23:43-6.4547
 - ЗОУИТ 23:43-6.436 Границ частей охранной зоны ВЛ-110 кВ "КТЭЦ-Кислородный завод", входящей в состав электросетевого комплекса ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с прилегающими ПС и ВЛ

Земельный участок с КН 23:43:0406063:36 полностью расположен:

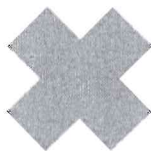
- приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)
- подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1)
- подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43)
- подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
- подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
- 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (зона ограничения химического загрязнения)
- 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора Восточный II
- зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения с реестровым номером 23:43-6.4164. Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал"

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»;

- ЗОУИТ 23:43-6.7462 Зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №65635/357

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	1061
2	Площадь застройки земельного участка в том числе:	м ²	235,2
		м ²	91,2
		м ²	144
3	Процент застройки	%	22,2
4	Общая площадь жилого дома	м ²	128
5	Строительный объем жилого дома	м ³	775,2
6	Высота здания	м	9
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2
			2
			0
8	Процент озеленения земельного участка	%	46,3
9	Функциональное назначение объекта	Индивидуальный жилой дом	



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

Заказчик (представитель заказчика)

Близнецова Л.Д.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Заречная, уч. 38,
КН 23:43:0406063:36

Заказчик: Близнецова Л.Д.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2025



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям
технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного
участка (подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
(сектор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар
(Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43); подзона №5 приаэродромной территории
аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории
аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских
скважин (зона ограничения химического загрязнения); 3 пояс зоны санитарной охраны
водозабора Восточный II; охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым номером
23:43-6.436. Границы частей охранной зоны ВЛ-110 кВ "КТЭЦ-Кислородный завод",
входящей в состав электросетевого комплекса ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с
прилегающими ПС и ВЛ; зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов
питьевого назначения с реестровым номером 23:43-6.4164. Зона санитарной охраны границы
3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал"; зона публичного сервитута:
публичный сервитут Электросетевой комплекс ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с
прилегающими ПС и ВЛ с реестровым номером 23:43-6.4547; ЗОУИТ 23:43-6.7462 Зона
санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №65635/357; охранная зона
водопровода; охранная зона газопровода)

03.06.2025

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 1061 кв. м, кадастровый номер 23:43:0406063:36, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Заречная, уч. 38, принадлежащего на праве общей долевой собственности (39/100 часть) Близнецовой Л.Д., ИП Вакула И.И. изучено обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, а также графическое описание обоснования, подготовленные Близнецовой Л.Д.

При строительстве рассматриваемого объекта (индивидуальный жилой дом) должны соблюдаться требования, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, должны соблюдаться минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Согласно п 4.3 СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом пунктов 4.4-4.13. Расстояние между проектируемым и существующими жилыми домами должно быть не менее 6 м. Проектируемое расположение жилого дома соответствует требованиям СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. 2-я Заречная. Проектируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Земельный участок с КН 23:43:0406063:36 площадью 1061 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Заречная, уч. 38, расположен в территориальной зоне Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4.

Назначение проектируемого здания (индивидуальный жилой дом), соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж1 – Для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства.

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0406063:36, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

Исходя из представленной схемы земельного участка, расположение 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».

Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (зона ограничения химического загрязнения); 3

пояс зоны санитарной охраны водозабора Восточный II; охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 23:43-6.436. Границы частей охранной зоны ВЛ-110 кВ "КТЭЦ-Кислородный завод", входящей в состав электросетевого комплекса ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с прилегающими ПС и ВЛ; зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения с реестровым номером 23:43-6.4164. Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал"; ЗОУИТ 23:43-6.7462 Зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №65635/357.

Проектируемый индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полетов воздушных судов, не способствует привлечению и массовому скоплению птиц, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов. Высота проектируемого индивидуального жилого дома не превышает максимальную абсолютную отметку верха Н=85.00 м в Балтийской системе высот 1977 года.

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, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод. Заказчик уведомлен, что необходимо выполнять строительно-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства работ с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Проектируемый индивидуальный жилой дом расположен вне охранной зоны водопровода; охранной зоны газопровода; публичного сервитута: публичный сервитут Электросетевой комплекс ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с прилегающими ПС и ВЛ с реестровым номером 23:43-6.4547

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК РФ), правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Неблагоприятным условием в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ является инженерно-геологические свойства участка (просадочные грунты, элювиальные грунты); небольшая площадь участка в фактическом обладании (428 квм при нормативе 600кв.м.).

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, подготовленных заказчиком, планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при строительстве индивидуального жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с

требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", а так же соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288).

Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, эксперт приходит к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно:

отступ 1 м от соседнего земельного участка по ул. 2-я Заречная, уч. 36, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Заречная, уч. 38, КН 23:43:0406063:36, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сек-тор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (зона ограничения химического загрязнения); 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора Во-сточный II; охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 23:43-6.436. Границы частей охранной зоны ВЛ-110 кВ "КТЭЦ-Кислородный завод", входящей в состав электросетевого комплекса ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с прилегающими ПС и ВЛ; зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения с реестровым номером 23:43-6.4164. Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал"; публичный сервитут Электросетевой комплекс ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с прилегающими ПС и ВЛ с реестровым номером 23:43-6.4547; ЗОУИТ 23:43-6.7462 Зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №65635/357; охранная зона водопровода; охранная зона газопровода).

требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", а так же соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288).

Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, эксперт приходит к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно:

отступ 1 м от соседнего земельного участка по ул. 2-я Заречная, уч. 36, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Заречная, уч. 38, КН 23:43:0406063:36, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сек-тор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (зона ограничения химического загрязнения); 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора Во-сточный II; охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 23:43-6.436. Границы частей охранной зоны ВЛ-110 кВ "КТЭЦ-Кислородный завод", входящей в состав электросетевого комплекса ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с прилегающими ПС и ВЛ; зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения с реестровым номером 23:43-6.4164. Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал"; публичный сервитут Электросетевой комплекс ПС-110/6 кВ "Кислородный завод" с прилегающими ПС и ВЛ с реестровым номером 23:43-6.4547; ЗОУИТ 23:43-6.7462 Зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №65635/357; охранный зона водопровода; охранный зона газопровода).

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. 2-я Заречная. Проектируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша



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

234809659744-20250603-1459

(регистрационный номер выписки)

03.06.2025

(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 Вакула Инна Игоревна
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

320237500231721

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	234809659744
1.2	Полное наименование юридического лица (фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Вакула Инна Игоревна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	3533230, Россия, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сисюва, д. 19
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-153-234809659744-0383
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	12.07.2021
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, капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	Нет
2.2	В отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	Нет
2.3	В отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)	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
-----	--	-----



А.О. Кожуховский

Руководитель аппарата

