

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, ул. Герцена, 17



Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0206080:20**, расположенный по адресу: *край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Герцена, 17*, в отношении которого Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар (далее – Единый документ), утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 N 82 п.4, установлен градостроительный регламент территориальной зоны – **Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Общими предельными параметрами разрешенного строительства, действующими в территориальной зоне Ж1 в части размеров отступов от границ земельного участка для видов разрешенного использования, предусматривающих размещение объектов капитального строительства, определены: 3 м от границ земельного участка с каждой из сторон.

Для вида разрешенного использования "*Для индивидуального жилищного строительства*" установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного 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.

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 Правил землепользования и застройки на территории муниципального

образования город Краснодар (до 15.02.2007) 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. 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 подземных 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%.

11. Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства на одном земельном участке – 2.

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

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".

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 394 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 Ж1.

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.

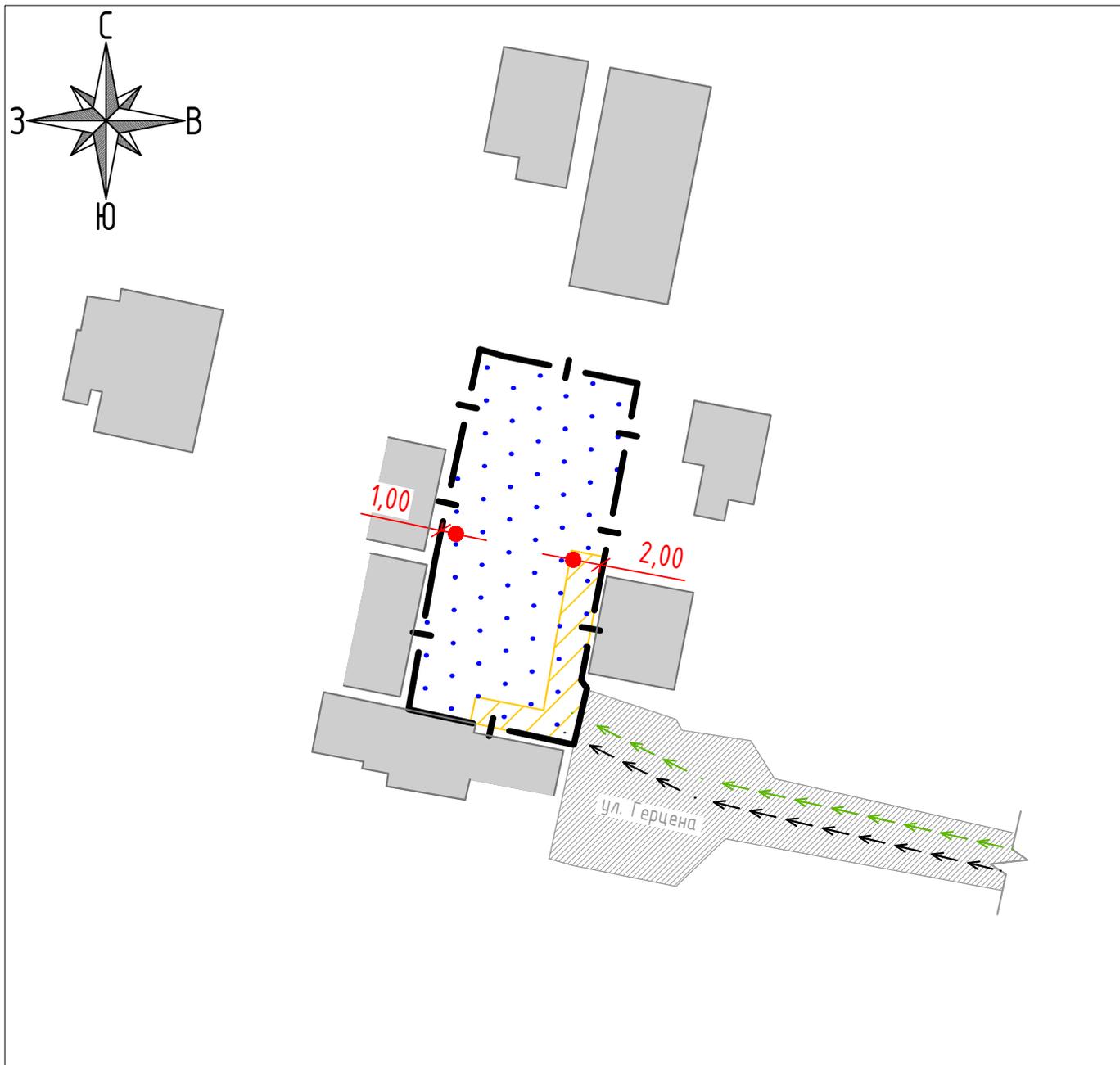
В связи с маленькой площадью земельного участка размещение проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного

строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

Исходя из вышесказанного, 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:

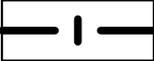
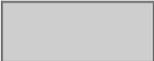
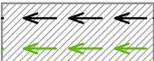
- от границы рассматриваемого земельного участка **с восточной стороны – 2,00 м;**
- от границы рассматриваемого земельного участка **с западной стороны – 1,00 м.**

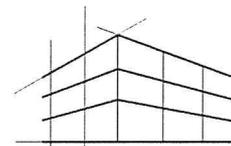
Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке) М 1:500



кадастровый номер земельного участка 23:43:0206080:20, площадь земельного участка-394 м²

Условные обозначения

- | | | | |
|---|---|--|---|
|  | - граница землепользования |  | - испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства |
|  | - объекты капитального строительства, расположенные на смежных земельных участках |  | - охранная зона газопровода |
|  | - подходы/подъезды |  | - зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения |



25.09.2025 № 25
На № б/н от 20.08.2025

Бутенко Г.Н.
ул. Курская, дом 3,
г. Краснодар, 350004

О соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка, в отношении которого испрашивается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно: определить отступ объекта капитального строительства от границы рассматриваемого земельного участка **с западной стороны – 1,00 м**, от границы рассматриваемого земельного участка **с восточной стороны – 2,00 м** требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка с кадастровым номером **23:43:0206080:20** по адресу: *край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Герцена, 17* и прилегающих к нему земельных участков, объектов капитального строительства для строительства индивидуального жилого дома, исходя из предоставленного графического описания (схема земельного участка на топографической съемке), Расчетного обоснования безопасного противопожарного разрыва (расстояния), подготовленного ИП Андриипин И.В. и заключения № 483 от 17.07.2025 № ИП-19554 АО "Краснодаргоргаз" поясняем следующее:

На основании данных, предоставленных сервисом "Публичная кадастровая карта" (<https://nspd.gov.ru/>), была получена следующая информация о рассматриваемом земельном участке:

- ◆ Категории земель: земли населенных пунктов;
- ◆ Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство;
- ◆ Площадь уточненная: 394 кв.м;
- ◆ Пересечения с зонами с особыми условиями использования территории:
 - зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборных скважин Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал":
 - скважина № 7941/154, реестровый 23:43-6.4505- полностью расположен;
 - скважина № Д124-91/4/21, реестровый № 23:43-6.4579 - полностью расположен.

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 относится;
- 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 относится;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность: класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.4; категория по пожарной и взрывопожарной опасности --- классификации не подлежит (объект непроизводственного назначения);

- б) наличие помещений с постоянным пребыванием людей: предназначено для постоянного проживания;
- 7) уровень ответственности: пониженный.

По данным предоставленного расчетного обоснования безопасного противопожарного разрыва (расстояния) получены следующие выводы: Расчет интенсивности теплового потока между планируемым к размещению объектом: проектируемый жилой дом, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Герцена дом 17 и соседними существующими зданиями (строениями), расположенными на соседних земельных участках по ул. Труда 10, ул. Труда 12 и ул. Герцена 19 подтверждает, что предусмотренные противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями обеспечивают нераспространение пожара на соседние здания, сооружения. В связи с вышеизложенным, при реализации решений (исходных данных), принятых в настоящем расчете, выполняются требования ст. 69 Федерального закона №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" к нераспространению пожара на соседние здания, сооружения, а принятые настоящим расчетом противопожарные расстояния соответствуют обязательным требованиям пожарной безопасности.

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

Согласно п. п. 165, 166 СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 N 2 (далее - СанПиН 1.2.3685-21), расчет продолжительности инсоляции выполняется по инсоляционным графикам или по солнечным картам. Допускается прерывистость инсоляции, при которой один из периодов должен быть не менее 1 ч. При этом суммарная продолжительность нормируемой инсоляции должна увеличиваться на 0,5 ч соответственно для каждой зоны.

*Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции
для помещений жилых зданий*

СанПиН 1.2.3685-21 таб. 5.58

Нормируемые помещения	Географическая широта местности	Продолжительность инсоляции, не менее	Календарный период
1. Не менее чем в одной комнате 1 - 3-комнатных квартир; 2. Не менее чем в 2-х комнатах 4-х и более комнатных квартир; 3. Не менее чем в 60% жилых комнат в зданиях общежитий	Северная зона (севернее 58° с. ш.)	2,5 ч	с 22 апреля по 22 августа
	Центральная зона (58° с. ш. - 48° с. ш.)	2 ч	
	Южная зона (южнее 48° с. ш.)	1,5 ч	с 22 февраля по 22 октября
1. В 2-х и 3-х комнатных квартирах, где инсолируется не менее 2-х комнат; 2. В многокомнатных квартирах (4 и более комнаты), где инсолируется не менее 3-х комнат; 3. При реконструкции жилой застройки, расположенной в центральной, исторической зонах	Северная зона (севернее 58° с. ш.)	2 ч	с 22 апреля по 22 августа
	Центральная зона (58° с. ш. - 48° с. ш.)	1,5 ч	
	Южная зона* (южнее 48° с. ш.)	1,5 ч	с 22 февраля по 22 октября

городов, определенных их генеральными планами развития			
--	--	--	--

*Широта Краснодара — 45°02'00" северной широты

Метод расчета продолжительности инсоляции с помощью инсоляционных графиков предусмотрен разд. 6 ГОСТ Р 57795-2017, метод расчета продолжительности инсоляции с помощью солнечных карт - разд. 7 ГОСТ Р 57795-2017.

Строительные параметры, необходимые для расчета продолжительности инсоляции, и результаты расчета продолжительности инсоляции следует представлять в табличной форме. В содержание таблиц должны входить следующие параметры:

- номера квартир, число жилых помещений, номер исследуемого помещения;
- размеры световых проемов, ориентация фасада, азимут светового проема;
- глубина балкона (лоджии) над проемом, превышение низа плиты балкона (лоджии) над подоконником;
- нормируемая продолжительность инсоляции, расчетная продолжительность инсоляции в проектируемом здании, расчетная продолжительность инсоляции в существующих зданиях до и после строительства проектируемого здания.

В связи с отсутствием необходимых строительных параметров проведение расчета продолжительности инсоляции невозможно.

Выполнение указанных требований должно быть обеспечено мерами по ориентации жилых помещений по сторонам света, а также мерами конструктивного и планировочного характера (с обеспечением непроемкости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно), в том числе по благоустройству прилегающей территории.

В границах рассматриваемого земельного участка расположена охранная зона газопровода. Расположение проектируемого жилого дома в охранной зоне газопровода согласовано с АО "Краснодаргоргаз" о чем получено заключение № 483 от 17.07.2025 № ИП-19554.

В целях актуализации информации о наличии или отсутствии сетей инженерно-технического обеспечения на земельном участке правообладателю земельного участка в соответствии с пунктом 1 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации рекомендуется провести инженерные изыскания для подготовки проектной документации. Размещение объектов капитального строительства на земельном участке возможно при условии переустройства (выноса) существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласования размещения объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей 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. Санитарная классификация таких объектов приведена в таблице 7.1 вышеупомянутых правил. Индивидуальные жилые дома в эту классификацию не включены.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборных скважин Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал":

- скважина № 7941/154, реестровый 23:43-6.4505;
- скважина № Д124-91/4/21, реестровый № 23:43-6.4579.

В соответствии с разделом 3.2.2 СанПиН 2.1.4.1110-02, для второго и третьего поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения предусмотрены следующие мероприятия:

- Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
- Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;
- Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;
- Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, пламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
- Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.
- Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Работы, связанные с нарушением почвенного покрова согласовать с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Согласно приложению к приказу Министерства транспорта Российской Федерации ФАВТ от 03.04.2025 № 251-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Папковский)" рассматриваемый земельный участок расположен за пределами границ приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Папковский).

Исходя из предоставленного графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) и прилагаемых документов запрашиваемое отклонение от предельных параметров соответствует требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования рассматриваемого земельного участка (зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборных скважин Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал": скважина № 7941/154, реестровый 23:43-6.4505; скважина № Д124-91/4/21, реестровый № 23:43-6.4579; охранная зона газопровода) и прилегающих к нему земельных участков, объектов капитального строительства.

Приложение: 1. Расчетное обоснование безопасного противопожарного разрыва (расстояния);
2. Заключение № 483 от 17.07.2025 № ИП-19554 АО "Краснодаргоргаз";
3. Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке (М1:500)).

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхунова

231295691903-20250917-2149

(регистрационный номер выписки)

17.09.2025

(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 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
-----	--	-----



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

129090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3

СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 DD A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026

