

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0119006:543 по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, территория им. Демьяна Бедного жилой массив, проезд 1-й Лиговский, 20В


_____/Н.Ю.Папанова/

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0119006:543** по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, территория им. Демьяна Бедного жилой массив, проезд 1-й Лиговский, 20В, 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 Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами, где для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства, магазины, бытовое обслуживание» с учетом ст.1 п. 9 определены:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения 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 утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

- 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 объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки проектируемого дома – 187,69 м²;
- общая площадь – 322,58 м²;
- строительный объем – 2252,28 м³;
- максимальная высота – 12 м;

- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Технико-экономические показатели земельного участка с планируемым отклонением составят:

- площадь земельного участка - 601 м²;
- площадь застройки – 187,69 м²,
- процент застройки – 31,2%;
- процент озеленения – 16,5%.

Объемно-планировочные решения планируемых 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 индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

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 с запада на восток форму в плане, а также изломанные границы с внутренними углами, что позволяет говорить о неблагоприятной для застройки конфигурации.

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 жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного

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

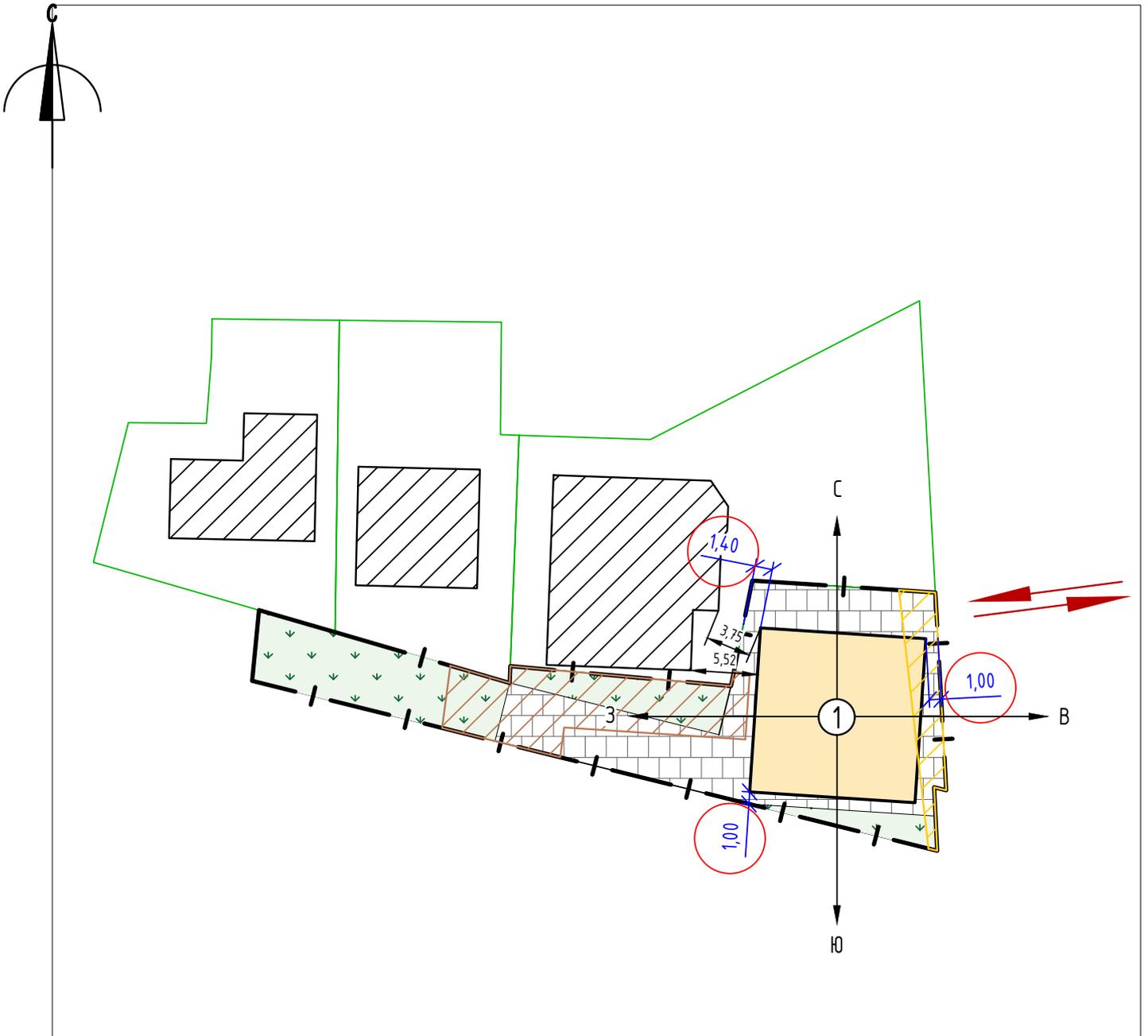
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, которое позволяет обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Место расположения объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено за границами охранной зоны канализации. При этом проектируемый объект капитального строительства частично расположен в охранной зоне газопровода высокого давления 0,6 Мпа Ду 108 мм. Согласно заключению №493, выданному АО «Краснодаргоргаз» размещение проектируемого объекта капитального строительства согласовано в границах земельного участка.

Исходя из вышеизложенного, для строительства жилого дома, 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 жилого дома со следующими минимальными отступами:

- от восточной и южной границ земельного участка со стороны проезда 1-й Лиговский – 1 м;

- от границы земельного участка со стороны земельного участка по адресу город Краснодар, территория жилого массива Алы́й, проезд 1-й Лиговский, 20 – 1,4 м.



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0119006:543; ВРИ - Для индивидуального жилищного строительства, магазины, бытовое обслуживание; площадь земельного участка - 601 м²; площадь застройки проектируемого жилого дома - 187,69 м², площадь застройки земельного участка - 187,69 м²; процент застройки - 31%; процент озеленения - 31%.

Условные обозначения

	-граница земельного участка
	-граница смежных земельных участков
	-существующие объекты капитального строительства, расположенные на смежных земельных участках
	-проектируемый жилой дом
	-подъезды, подходы
	-озеленение
	-твердые покрытия

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный"; в **3** поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; частично расположен в охранной зоне газопровода высокого давления 0,6 Мпа Ду 108 мм; охранной зоне канализации.

Доступ к участку обеспечен посредством земельного участка с кадастровым номером **23:43:0000000:14577**.

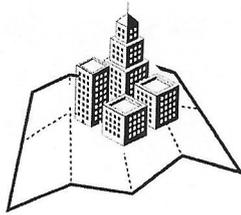
	-охранная зона газопровода
	-охранная зона канализации

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

12.09.2025 № 15
На № б/н от 10.09.2025

Папановой Н.Ю.
ул. Киевская, 47
г. Краснодар

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 разрешённого строительства и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, отступ индивидуального жилого дома от восточной и южной границ земельного участка со стороны проезда 1-й Лиговский – 1 м; отступ от границы земельного участка со стороны земельного участка по адресу город Краснодар, территория жилого массива Алыи, проезд 1-й Лиговский, 20 – 1,4 м требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка, в отношении которого испрашивается отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства 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.

Доступ к участку обеспечен посредством земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:14577.

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 пожарной 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 жилыми, садовыми домами (далее - домами) в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также приусадебного или садового земельного участка 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. При этом противопожарные расстояния между домами, домами и хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются при применении противопожарных стен в соответствии с пунктом 4.11. (Более высокая и широкая стена проектируемого объекта капитального строительства, обращенная к соседнему объекту защиты на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0119006:214, отвечает требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.)

Подъезд пожарных автомобилей к зданию предусмотрен со стороны проезда 1-й Лиговский. Планируемое к строительству здание жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам.

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

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 индивидуальные жилые дома не относятся к источникам воздействия на среду обитания и здоровье человека, в связи с чем санитарно-защитная зона не устанавливается.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), 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".

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

Согласно графическому описанию (схеме земельного участка на топографической съемке) земельный участок частично расположен в охранной зоне канализации. Место расположения объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства определено за границами охранной зоны канализации.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне газопровода высокого давления 0,6 Мпа Ду 108 мм. Согласно заключению №493, выданному АО «Краснодаргоргаз» размещение проектируемого объекта капитального строительства согласовано в границах земельного участка.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины, где запрещено размещение складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений. 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. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный". Размещение планируемого объекта капитального строительства 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, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

Исходя из вышеизложенного, а также учитывая предоставленную схему земельного участка на топографической съемке, расположение проектируемого здания жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка, в отношении которого испрашивается отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства.

Приложения:

1. Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке) М 1:500 на 1-ом листе в 1-ом экземпляре
2. Копия письма АО «Краснодаргоргаз» № ИП-25417 от 15.08.2025 на 3-х листах в 1-ом экземпляре
3. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации на 2-х листах в 1-ом экземпляре

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова

234705403233-20250827-1019

(регистрационный номер выписки)

27.08.2025

(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

НОПРИЗ

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 78 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026

