

Тютюнников В.Б.
Тютюнникова А.А.

Л. С. Жушова
Л. С. Жушова

*(по доверенности 23AB 587656-1
от 22.03.2025 г.)*

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров с описанием характеристик земельного
участка, которые препятствуют его эффективному использованию без
отклонения от предельных параметров разрешённого строительства
для строительства индивидуального жилого дома
на земельном участке
с кадастровым номером 23:43:0203046:16

по адресу:

Краснодарский край
город Краснодар,
Западный внутригородской округ,
улица Герцена, 181

г. Краснодар

2025 г.

Пояснительная записка

Нам, Тютюнникову Вадиму Борисовичу и Тютюнниковой Анне Александровне принадлежит на праве общей долевой собственности **земельный участок площадью 499 кв.м** с кадастровым номером 23:43:0203046:16, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Герцена, 181 на который зарегистрировано право у каждого по 1/4 общей долевой собственности 17.10.2017 и сделана запись регистрации № 23:43:0203046:16-23/001/2017-3 и № 23:43:0203046:16-23/001/2017-4, и 1/2 доля у Кацiero Елены Владимировны 23-23-01/2021/2013-215 (выписка ЕГРН от 19.05.25).

На рассматриваемом земельном участке расположен индивидуальный жилой дом КН 23:43:0203046:54. Для части доли, в которой мы проживаем, необходима реконструкции, согласие Кацiero Е.В от 07.07.2018 года приложено к обоснованию.

Вид разрешенного использования вышеуказанного участка – индивидуальное жилищное строительство (код вида 2.1).

Земельный участок с КН 23:43:0203046:16 имеет ограничения: полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43.2.1072 — проект организации зон санитарной охраны Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» от 02.04.2007 № 00304 выдан: ООО «АиСоНик», в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4580- зона санитарной охраны границы 3 пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал», зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения- без номера, охранная зона газопровода и водопровода.

Красные линии отсутствуют.

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 вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1. – Зона застройки индивидуальными жилыми домами (код 2.1), где вид разрешенного использования — для индивидуального жилищного строительства является одним из основных видов.

Вышеуказанная территориальная зона выделена для размещения индивидуального жилищного строительства — отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Территориальная зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в Едином документе, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Новое жилищное строительство должно осуществляться на основании решений о комплексном развитии территорий, договоров о комплексном развитии территорий и (или) утвержденной документации по планировке территорий, за исключением земельных участков, не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства.

Виды разрешенного использования и параметры разрешенного строительства, предусмотренные градостроительным регламентом настоящей территориальной зоны не применяются в отношении земельных участков (объектов капитального строительства), которые расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, если указанные виды разрешенного использования земельных участков и параметры разрешенного строительства не соответствуют ограничениям, установленным в отношении указанной зоны с особыми условиями использования территории. В указанных случаях использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется с учётом видов разрешённого использования, соответствующих режиму использования территории и параметров разрешённого строительства, не превышающих установленные для объектов капитального строительства соответствующего вида в зоне с особыми условиями использования территории.

Собственник объекта недвижимости несёт риски, связанные с несоблюдением действующих ограничений в отношении земельных участков и объектов капитального строительства и непринятием мер, связанных с получением информации о наличии ограничений использования земельного участка и объектов капитального строительства в установленном законодательством порядке.

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

- 1) допускается размещение гаражей за пределами пятна застройки (за границами в которых разрешается строительство объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка), но не менее чем на расстоянии 1 м от границ смежных земельных участков, а от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети без отступа;

2) допускается размещение вспомогательных сооружений за пределами пятна застройки (за границами в которых разрешается строительство объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка), но не менее чем на расстоянии 1 м от границ смежных земельных участков, а от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети не менее 3 м.

Перечисленные в градостроительном регламенте в отношении конкретных видов разрешённого использования земельных участков размеры отступов (цифровые значения) от границ земельного участка для размещения объектов капитального строительства применяются только в целях подготовки и утверждения документации по планировке территории и реализации такой документации.

В рассматриваемой территориальной зоне 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 земельных участков - 600 кв.м;
- максимальная площадь земельных участков - 5000 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 индивидуального жилищного строительства;

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м;
- максимальная площадь земельных участков - 1000 кв.м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

- минимальная площадь - определяется федеральными и краевыми законами;\
- максимальная площадь - определяется федеральными и краевыми законами;\

1.2 В сельских населённых пунктах:

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м
- максимальная площадь земельных участков - 5000 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 индивидуального жилищного строительства:

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м
- максимальная площадь земельных участков - 2500 кв.м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь — определена федеральными и краевыми законами;
максимальная площадь — определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома

определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия 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 территории общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, 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;
- 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. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007)..

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 измеряются от цоколя или стен 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 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.

Наш земельный участок по улице Герцена, 181, расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов, для обеспечения соблюдения необходимых для проживания параметров жилого дома, а также учитывая вышеизложенное, необходимо отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий нами запланирована реконструкция части индивидуального двухэтажного жилого дома путем строительства двухэтажной пристройки, границы которой расположены на прилагаемой схеме земельного участка (КН 23:43:0203046:16) с отступом от границ земельного участка:

- с Северо-Западной стороны земельный участок КН 23:43:0203046:17 по улица Герцена, 179 — 0,8 м;

- с Южной стороны территория общего пользования улица Герцена – 0,8 м,

увеличив процент застройки до 54,61%.

Кровля у проектируемого объекта, четырёхскатная с организованным наружным водостоком и снегозадержанием, что предусматривает непопадания сточных вод на соседние участки.

Стены жилого дома будут запроектированы в соответствии с необходимыми пожарными нормами, с учетом расстояния согласно прилагаемой схемы.

При строительстве индивидуального жилого дома будет соблюдено достаточное расстояние до соседних объектов капитального строительства, что позволит проводить строительные работы, не оказывающие негативного воздействия на объекты на соседних земельных участках: а именно не должно произойти разрушение конструктивных элементов смежных объектов.

Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства

На земельном участке, с кадастровым номером 23:43:0203046:16, с видом разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства запланирована реконструкция индивидуального жилого дома, путем строительства двухэтажной пристройки. Разрешённое использование — для индивидуального жилищного строительства, является одним из основных видов в зоне Ж-1. где разрешено строительство жилого дома (код 2.1).

Обоснование содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

На земельном участке КН 23:43:0203046:16 площадью 499 кв. м (меньше установленных минимальных размеров), запланирована реконструкция индивидуального жилого дома, путем строительства двухэтажной пристройки на земельном участке расположенном по адресу: город Краснодар, с отступом от границ земельного участка:

- с Северо-Западной стороны земельный участок КН 23:43:0203046:17, улица Герцена, 179 — 0,8 м;

- с Южной стороны территория общего пользования улица Герцена— 0,8 м.

- увеличив процент застройки до 54,61%,

что не соответствует действующим предельным параметрам разрешённого строительства, установленным для территориальной зоны Ж-1.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, объемно-планировочные решения проектируемого жилого дома разрабатываются с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные».

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

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 499 кв.м, из чего следует, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что не позволяет эффективно использовать его без отклонений от предельных параметров разрешённого строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0203046:16 расположены охранные зоны инженерных коммуникаций: **охранная зона газопровода и водопровода.**

Обязуемся перед началом реконструкции индивидуального жилого дома провести инженерные изыскания, согласовать размещение и заказать проект в соответствии с техническими условиями балансодержателями сетей.

Земельный участок полностью расположен: в границах зоны с реестровым номером **23:43.2.1072** — проект организации зон санитарной охраны Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» от 02.04.2007 № 00304 выдан: ООО «АиСоНик», в границах зоны с реестровым номером **23:43-6.4580**- зона санитарной охраны границы 3 пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал», зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения- без номера.

Согласно письма **Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю** от 06.06.2025 № 23-00-03/19-6281-2025 «О согласовании строительства» при строительстве жилого дома в 3 поясе ЗСО водозабора необходимо обеспечить соблюдение требований пункта 3.2.2 СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», в том числе:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

- запрет на размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- 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;

- согласование незаявленного в представленной к рассмотрению документации строительства, связанного с нарушением почвенного покрова и бурения новых скважин.

Строительство будет вестись в соответствии с графическим описанием приложенным к обоснованию, которое представлено при подаче обращения в **Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю** .

Согласно письма **Управления Государственной охраны объектов культурного наследия** от **06.06.2025** рассматриваемый земельный участок расположен **вне зоны охраны и защитных зон объектов культурного наследия**.

Объёмно - планировочные решения разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные». На соседних земельных участках отсутствуют близко расположенные объекты капитального строительства имеющие окна жилых комнат.

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съёмке) предусмотрено расположение проектируемой пристройки к индивидуальному жилому дому с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, поэтому в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешённого строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.

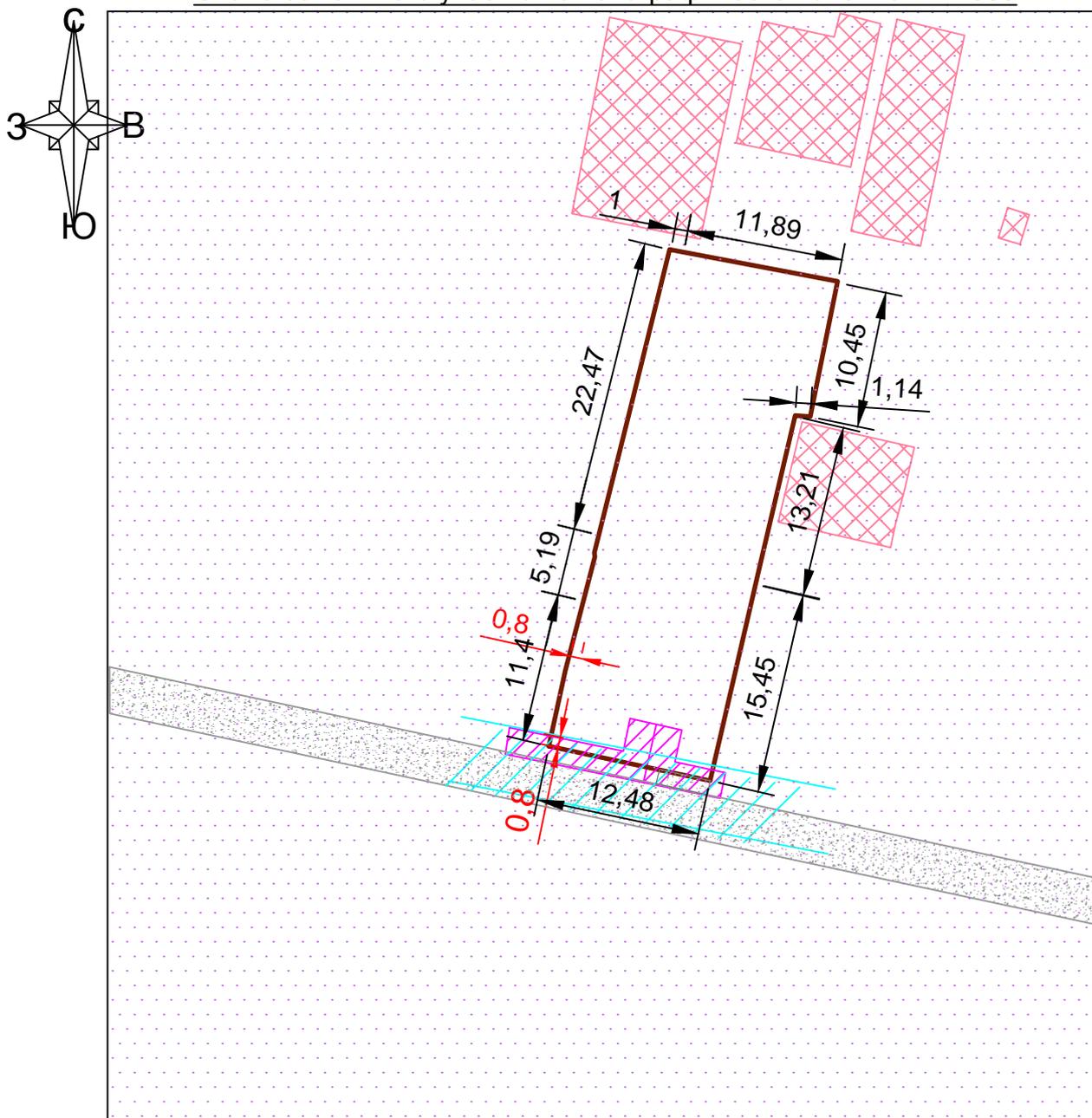
На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ с учётом внесённых изменений, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции индивидуального жилого дома путем строительства двухэтажной пристройки, неблагоприятными характеристиками для застройки являются, размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному освоению в соответствии со статьей 40 пунктом 1 Градостроительного кодекса РФ.

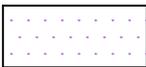
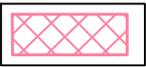
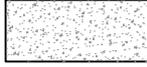
Учитывая вышеизложенного, в связи с возникшей необходимостью получения разрешения на отклонения от предельных параметров с описанием характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, просим разрешить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для реконструкции индивидуального жилого дома путем строительства двухэтажной пристройки на земельном участке по улице Герцена, 181 в Западной внутригородском округе города Краснодара, определив отступ от границ земельного участка:

- с Северо-Западной стороны земельный участок КН 23:43:0203046:17, улица Герцена, 179 — 0,8 м;
- с Южной стороны территория общего пользования улица Герцена— 0,8 м,
- увеличив процент застройки до 54,61%.

Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



Условные обозначения

| | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | - 3й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора |  | - охранная зона газопровода |  | - охранная зона водопровода |
|  | - объекты капитального строительства на смежных з/у |  | - граница земельного участка |  | - Зона подъездов, подходов к объекту |

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен: в границах зоны с реестровым номером 23:43.2.1072-проект организации зон санитарной охраны Ново-Западного водозабора ООО "Краснодар Водоканал" от 02.04.2007 № 00304 выдан: ООО "АиСоНик", в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4580-зона санитарной охраны границы 3 пояса Ново-Западного водозабора ООО "Краснодар Водоканал", зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения-без номера, охранная зона газопровода и водопровода

**Российская Федерация
г. Краснодар**

ИП Коробов К.А.

Регистрационный номер члена СРО Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики»
от 22.09.2025 № П-156-230812263791-0662

Заказчик: Тютюнников В.Б. и Тютюнникова А.А.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения
от предельных параметров разрешённого строительства требованиям
технических регламентов, сводов правил и ограничений использования
земельного участка с кадастровым номером 23:43:0203046:16,
расположенного по адресу: Краснодарский край,
город Краснодар, Западный внутригородской округ,
ул. Герцена, 181

**Индивидуальный
предприниматель**



К.А.Коробов

г. Краснодар

22.09.2025

Российская Федерация
г. Краснодар
ИП Коробов К.А.

Регистрационный номер члена СРО Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики»
от 22.09.2025 № П-156-230812263791-0662

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка (полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43.2.1072 — проект организации зон санитарной охраны Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» от 02.04.2007 № 00304 выдан: ООО «АиСоНик», в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4580- зона санитарной охраны границы 3 пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал», зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения- без номера, охранная зона газопровода и водопровода) в отношении земельного участка по улице Герцена, 181 в Западном внутригородском округе города Краснодара испрашивается отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства.

В связи с просьбой граждан Тютюнникова Вадима Борисовича и Тютюнниковой Анны Александровны о подготовке заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить расположение объекта капитального строительства - проектируемой двухэтажной пристройки к индивидуальному жилому дому, с отступом от границ земельного участка площадью 499 кв.м кадастровым номером 23:43:0203046:16, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Герцена, 181:

- с Северо-Западной стороны земельный участок КН 23:43:0203046:17, ул. Герцена, 179 — 0,8 м;
- с Южной стороны территория общего пользования улица Герцена— 0,8 м,
- увеличив процент застройки до 54,61%.

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, сообщаем следующее.

Рассматриваемый земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43.2.1072 — проект организации зон санитарной охраны Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» от 02.04.2007 № 00304 выдан: ООО «АиСоНик», в границах зоны с реестровым

номером 23:43-6.4580- зона санитарной охраны границы 3 пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал», зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения- без номера, охранная зона газопровода и водопровода, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Герцена, 181.

Тютюнниковым В.Б. и Тютюнниковой А.А. зарегистрировано право общей долевой собственности на земельный участок 23:43:0203046:16 и жилой дом 23:43:0203046:54 (выписка ЕГРН от 21.06.2023, от 19.05.25), представлено обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для реконструкции объекта капитального строительства - индивидуального жилого дома, путем строительства двухэтажной пристройки на указанном земельном участке, а также согласие на реконструкцию жилого дома совладельца Кацiero Елены Владимировны от 07.07.2018, зарегистрировано в реестре № 23/146-н/23-2018-5-263.

Данный земельный участок имеет вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, который является одним из основных видов (код 2.1) в территориальной зоне Ж.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Решение городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар).

Цель работы.

Разработка заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка (полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43.2.1072 — проект организации зон санитарной охраны Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» от 02.04.2007 № 00304 выдан: ООО «АиСоНик», в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4580- зона санитарной охраны границы 3 пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал», зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения- без номера, охранная зона газопровода и водопровода,) в отношении которого испрашивается отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и прилегающих к земельному участку по улице Герцена, 181 в Западном внутригородском округе земельных участков, объектов капитального строительства.

На вышеуказанном земельном участке площадью 499 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0203046:16, определить размещение объекта капитального строительства - двухэтажной пристройки к индивидуальному жилому дому с отступом от границ земельного участка:

- с Северо-Западной стороны земельный участок
КН 23:43:0203046:17, ул. Герцена, 179 — 0,8 м;
- с Южной стороны территория общего пользования улица Герцена —
0,8 м,

- увеличив процент застройки до 54,61%.

Идентификация здания согласно ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 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 помещения с постоянным пребыванием людей — для постоянного проживания людей;
- 7) уровень ответственности — пониженный.

Согласно пункту 7.9.СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники). Подъезд пожарных машин к проектируемому индивидуальному жилому дому предусмотрен с улицы Герцена. Двухэтажный индивидуальный жилой дом с проектируемой пристройкой не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках. В обосновании Тютюнников В.Б и Тютюникова А.А. гарантируют, что стены жилого дома будут запроектированы в соответствии с необходимыми пожарными нормами, с учетом расстояния согласно прилагаемой схемы и в соответствии с отчетом соответствующей противопожарной службы (прилагается). Согласно представленного графического описания составлен отчет, вывод в котором говорит, что сокращение противопожарного расстояния между зданиями, сооружениями можно считать допустимым и обоснованным, а также подтверждает возможность сокращения исходного нормативного значения противопожарного расстояния, а также что противопожарные расстояния между зданиями обеспечивают нераспространение пожара.

Исходя из предоставленного графического описания - схемы земельного участка, расположение объекта капитального строительства - реконструируемого индивидуального жилого дома, путем строительства

двухэтажной пристройки позволяет обеспечить объёмно-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», СП 52 13330 2016 Естественное и искусственное освещение, актуализированная редакция СНиП 23-05-85».

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для проектируемого здания, на участке строительства с кадастровым номером 23:43:0203046:16 не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, а значит и использования данного земельного участка не влияет на прилегающие к нему земельные участки.

Согласно пункту 9 «СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП П-26-76 (утв. Приказом Минстроя России от 31.05.2017 №827/пр) на кровлях зданий с наружным неорганизованным и организованным водостоком следует предусматривать снегозадерживающие устройства, которые должны быть закреплены к фасадам кровли (не нарушая их целостности), обрешетке, прогонам или несущим конструкциям крыши. Снегозадерживающие устройства устанавливаются на карнизном участке над несущей стеной (0,6-1,0 м от карнизного свеса), выше мансардных окон, а также при необходимости, на других участках крыши.

Согласно обоснованию Тютюнников В.Б. и Тютюнникова А.А. гарантируют установку водостоков и снегозадерживающих устройств в соответствии с требованиями.

При реконструкции индивидуального жилого дома будет соблюдено достаточное расстояние до соседних объектов капитального строительства, что позволит проводить строительные работы, не оказывающие негативного воздействия на объекты на соседних земельных участках, а именно не должно произойти разрушение конструктивных элементов смежных объектов.

Рассматриваемый земельный участок расположен:
полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43.2.1072 — проект организации зон санитарной охраны Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» от 02.04.2007 № 00304 выдан: ООО «АиСоНик», в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4580- зона санитарной охраны границы 3 пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал», зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения- без номера.

Ограничения в вышеуказанных зонах от химического загрязнения (запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шлакохранилищ и других объектов обуславливающих опасность химического

загрязнения подземных вод), производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Тютюниковым В.Б. и Тютюнниковой А.А. получено письмо из **Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю** от 06.06.2025 № 23-00-03/19-6281-2025 «О согласовании строительства» при строительстве жилого дома в 3 поясе ЗСО водозабора необходимо обеспечить соблюдение требований пункта 3.2.2 СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», в том числе:

- выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

- запрет на размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- 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;

- согласование незаявленного в представленной к рассмотрению документации строительства, связанного с нарушением почвенного покрова и бурения новых скважин.

Строительство будет вестись в соответствии с графическим описанием приложенным к обоснованию, которое представлено при подаче обращения в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю .

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» п. 3.2.2.4 реконструируемый индивидуальный жилой дом не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод.

На рассматриваемом земельном участке, согласно чертежа градостроительного плана расположена охранная зона газопровода и водопровода.

В целях актуализации информации о наличии или отсутствии сетей инженерно-технического обеспечения на земельном участке Тютюников В.Б. и Тютюнникова А.А. обязуются при строительстве согласовать вынос существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласовать размещения объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных коммуникаций в соответствии с техническими условиями балансодержателями сетей.

На основании с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Для реализации запланированной реконструкции объекта капитального строительства - двухэтажного индивидуального жилого дома, **неблагоприятными характеристиками являются:**

-размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков (площадь 499 кв.м);

(согласно статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ)

Учитывая представленное графическое описание рассматриваемого земельного участка и обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для реконструкции объекта капитального строительства - индивидуального жилого дома представленное Тютюнниковым В.Б. и Тютюнниковой А.А., планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при строительстве пристройки к индивидуальному жилому дому 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 должно соответствовать 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 объекты защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемое графическое описание земельного участка представленное в обосновании, прихожу к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства- проектируемой пристройки с планируемым отклонением, а именно:

- с Северо-Западной стороны земельный участок КН 23:43:0203046:17, ул. Герцена, 179 — 0,8 м;

- с Южной стороны территория общего пользования улица Герцена – 0,8 м,

- увеличив процент застройки до 54,61%,
на земельном участке КН 23:43:0203046:16 по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Герцена, 181 соответствует требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка (полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43.2.1072 — проект организации зон санитарной охраны Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» от 02.04.2007 № 00304 выдан: ООО «АиСоНик», в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4580- зона санитарной охраны границы 3 пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал», зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения- без номера, охранная зона газопровода и водопровода) в отношении земельного участка по улице Герцена, 181 в Западном внутригородском округе города Краснодара испрашивается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и прилегающих к такому участку земельных участков объектов капитального строительства.

230812263791-20250922-1127

(регистрационный номер выписки)

22.09.2025

(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 Коробов Константин Анатольевич
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

324237500227843

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

| | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Идентификационный номер налогоплательщика | 230812263791 |
| 1.2 | Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) | Индивидуальный предприниматель Коробов Константин Анатольевич |
| 1.3 | Сокращенное наименование юридического лица | ИП Коробов К.А. |
| 1.4 | Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя) | 350051, Россия, Краснодарский край, Г. Краснодар, ул. Стахановская, д. 24, кв. 13 |
| 1.5 | Является членом саморегулируемой организации | Союз "Саморегулируемая организация "Краснодарские проектировщики" (СРО-П-156-06072010) |
| 1.6 | Регистрационный номер члена саморегулируемой организации | П-156-230812263791-0662 |
| 1.7 | Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации | 22.09.2025 |
| 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, 22.09.2025 | 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



