

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Просторная, 4

Д.А. Поповченко
представитель по
доверенности

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0406001:2**, расположенный по адресу: *Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Просторная, 4*, 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 надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 1.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 5 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

10. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.

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.

Расчетные технико-экономические показатели индивидуального жилого с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 123,50 м²;
- общая площадь – 104,90 м²;
- строительный объем – 314,95 м³;
- максимальная высота – 7,00 м;
- количество этажей – 1;
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные". Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 418 кв. м, из чего следует, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных

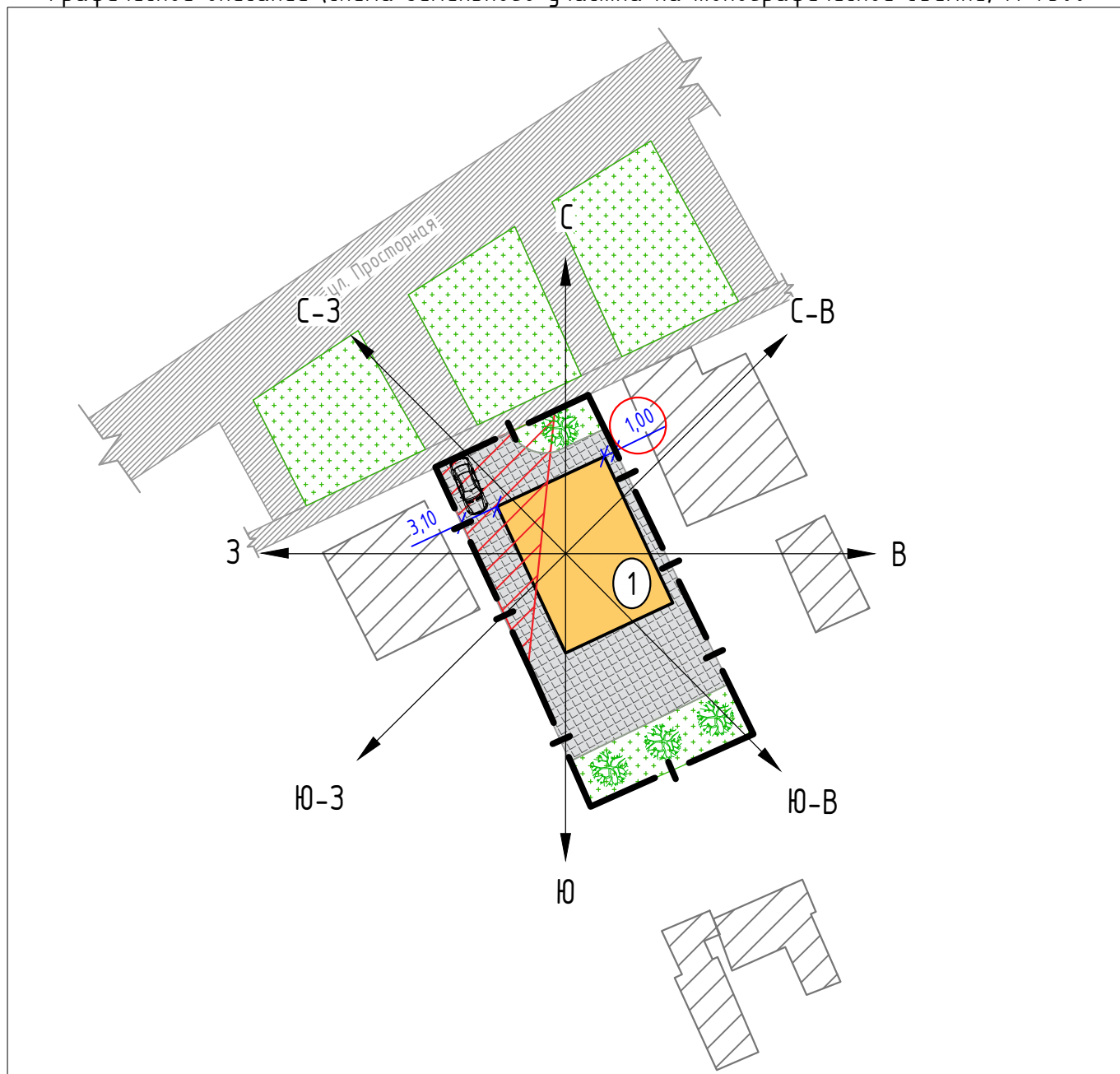
размеров земельных участков для вида разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" в территориальной зоне Ж1.

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.

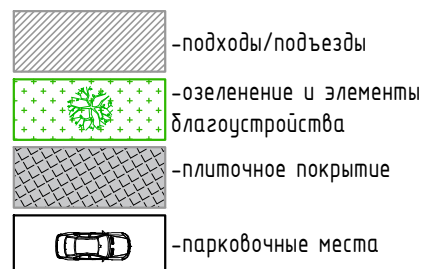
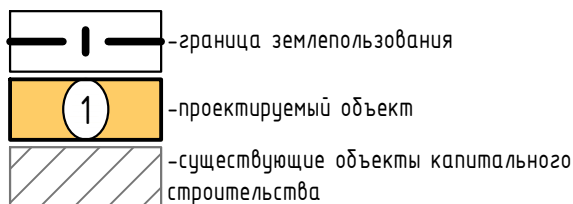
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства в связи с маленькой площадью земельного участка, которая меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы рассматриваемого земельного участка с северо-восточной стороны – 1,00 м.



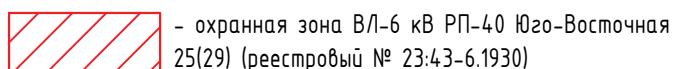
кадастровый номер земельного участка 23:43:0406001:2, площадь з/у – 418 кв.м, площадь застройки – 123,50 кв.м, процент застройки – 30%, процент озеленения – 18%

Условные обозначения



Зоны с особыми условиями использования территории

3,4,5 и 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал" (реестровый № 23:43-6.4164); III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; Охранная зона ВЛ-6 кВ РП-40 Юго-Восточная 25(29) (реестровый № 23:43-6.1930); Охранная зона "ВЛ-0,4 кВ ТП-1389 ф. – "Восток" (реестровый № 23:43-6.6283)



08.04.2025 № 8
На № 6/н от 20.03.2025

Юнькову Д.А.
ул. Полины Осипенко, дом 141, кв.
187, г. Краснодар, 350040

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

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно: определить отступ объекта капитального строительства от границы рассматриваемого земельного участка с **северо-восточной стороны – 1,00 м** требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для строительства одноэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером **23:43:0406001:2** по адресу: *Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Просторная, 4*, исходя из предоставленного графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) и письма № 2К/38/09/4672 от 02.04.2025 предоставленного филиалом АО "Электросети Кубани" "Краснодарэлектросеть" поясняем следующее:

На основании информации сервиса "Публичная кадастровая карта" (<https://nspd.gov.ru/>) получены следующие сведения о рассматриваемом земельном участке:

- земельный участок принадлежит к категории земель - земли населенных пунктов;
- установленный вид разрешённого использования - Индивидуальное жилищное строительство;
- площадь – 418 кв. м;
- земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал" (реестровый № 23:43-6.4164);
- земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Охранная зона ВЛ-6 кВ РП-40 Юго-Восточная 25(29) (реестровый № 23:43-6.1930);
- земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Охранная зона "ВЛ-0,4 кВ ТП-1389 ф. – "Восток" (реестровый № 23:43-6.6283).

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; категория по пожарной и взрывопожарной опасности — классификации не подлежит (объект непроизводственного назначения);
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - для постоянного проживания;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

Согласно п. 4.13. СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). 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 пожарная безопасность объекта защиты достигается выполнением требований Технического регламента и обеспечением величины пожарного риска в пределах допустимых значений.

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

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке) расположение проектируемого индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

В границах рассматриваемого земельного участка расположена охранный зона ВЛ-6 кВ РП-40 Юго-Восточная 25(29) (реестровый № 23:43-6.1930). Согласно письму № 2К/38/09/4672 от 02.04.2025 расположение проектируемого жилого дома в охранный зоне воздушных линий электропередачи согласовано при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики);

б) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее 2 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 20 кВ.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона) устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией (таб. 7.1. вышеуказанных правил), куда индивидуальные жилые дома не отнесены.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны третьего пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал" (реестровый № 23:43-6.4164) и в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. В соответствии с СанПиН 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 расположен в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский). Здание проектируемого индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создаст помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке) и прилагаемых документов расположение проектируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3,4,5 и 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал" (реестровый № 23:43-6.4164); III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; Охранная зона ВЛ-6 кВ РП-40 Юго-Восточная 25(29) (реестровый № 23:43-6.1930); Охранная зона "ВЛ-0,4 кВ ТП-1389 ф. – "Восток" (реестровый № 23:43-6.6283)).

- Приложение:
1. Письмо № 2К/38/09/4672 от 02.04.2025 предоставленное филиалом АО "Электросети Кубани" "Краснодарэлектросеть";
 2. Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке (М1:500)).

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхунова

231295691903-20250407-1142

(регистрационный номер выписки)

07.04.2025

(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

