Индивидуальный предприниматель
Вакула Инна Игоревна
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

Заключение

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

«18» марта 2025 г.

г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,
ул. Степная, 14

Разработал _____ А.С.Гапша

Краснодар, 2025

Индивидуальный предприниматель
Вакула Инна Игоревна
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

+7 (918) 265-39-79

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзоны № 3-6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4809); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4865); зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г.Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения) (реестровый номер: 23:43-6.1410); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4850); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4870); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4867); зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468 (реестровый номер: 23:43-6.7442); охранная зона водопровода; охранная зона линии связи; охранная зона канализации; охранная зона газопровода низкого давления; охранная зона ЛЭП; часть охранной зоны "волоконно-оптической линии передачи (ВОЛП) на участке ЦТТиСТ Афипские Баки - АУП КРУМН г. Краснодар" (реестровый номер: 23:43-6.704))

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 411 кв. м, кадастровый номер 23:43:0306044:3, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индиви-

дуального жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Степная, 14, принадлежащего на праве собственности Левашову И.С. ИП Вакула И.И. изучено обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, а также графическое описание обоснования, подготовленные Левашовым И.С..

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

Согласно пункту 7.9 СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные СНИП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов.

В соответствии с пунктом 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», экспертом определено следующее: «Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа».

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

Земельный участок с КН 23:43:0306044:3 площадью 411 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Степная, 14 расположен в территориальной зоне Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в соответствии с Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4.

Назначение проектируемого объекта (индивидуальный жилой дом), соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства

территориальной зоны Ж1 – Для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0306044:3, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

Исходя из представленной схемы земельного участка, расположение индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Согласно пункту 9 «СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76» (утв. Приказом Минстроя России от 31.05.2017 N 827/пр) на кровлях зданий с наружным неорганизованным и организованным водостоком следует предусматривать снегозадерживающие устройства, которые должны быть закреплены к фальцам кровли (не нарушая их целостности), обрешетке, прогонам или несущим конструкциям крыши. Снегозадерживающие устройства устанавливают 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.

При строительстве проектируемого индивидуального жилого дома на кровле будут установлен водосток и снегозадерживающие устройства, которые помогут избежать падение снега, воды и льда на смежные земельные участки.

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.

При строительстве индивидуального жилого дома планируются локальные мероприятия по инженерной защите рассматриваемого земельного участка и смежных земельных участков от подтопления: устройство конструкций фундаментов с усилением планировки земельного участка, устройство дренажной системы с организацией поверхностного стока, исключающих возможность повреждения, разрушения соседних объектов капитального строительства и территории от возможного затопления.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), в подзонах № 3-6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Проектируемый индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полетов воздушных судов, не оказывают негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создают помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Земельный участок полностью расположен в:

- *3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин;*
- *3 пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины;*
- *зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4809);*
- *зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4865);*
- *зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г.Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения) (реестровый номер: 23:43-6.1410);*
- *зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4850);*
- *зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4870);*
- *зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4867);*
- *зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468 (реестровый номер: 23:43-6.7442).*

Согласно постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» (с изм. от 25.09.2014) (вместе с «СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002) основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является сани-

тарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции;

выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Перед началом строительства требуется получить согласование с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Планируемый объект попадает в:

- охранную зону водопровода;
- охранную зону канализации;
- охранную зону газопровода низкого давления.

В целях актуализации информации о наличии или отсутствии сетей инженерно-технического обеспечения на земельном участке правообладателю земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 47 ГрК РФ 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.

Планируемый объект не попадает в:

- охранную зону линии связи;
- охранную зону ЛЭП;

– часть охранной зоны "волоконно-оптической линии передачи (ВОЛП) на участке ЦТТиСТ Афипские Баки - АУП КРУМН г. Краснодар" (реестровый номер: 23:43-6.704).

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

Неблагоприятным условием является то, что площадь земельного участка (411 кв. м) меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков (согласно ст. 40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ).

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, подготовленных заказчиком, планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при строительстве индивидуального жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", 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 объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

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

отступ 1,5 м от границы земельного участка с восточной стороны,
отступ 1,59 м от границы земельного участка с южной стороны

на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Степная, 14, КН 23:43:0306044:3, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная терри-

тория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзоны № 3-6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4809); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4865); зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения) (реестровый номер: 23:43-6.1410); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4850); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4870); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4867); зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468 (реестровый номер: 23:43-6.7442); охранная зона водопровода; охранная зона линии связи; охранная зона канализации; охранная зона газопровода низкого давления; охранная зона ЛЭП; часть охранной зоны "волоконно-оптической линии передачи (ВОЛП) на участке ЦТТиСТ Афипские Баки - АУП КРУМН г. Краснодар" (реестровый номер: 23:43-6.704)).

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. Степной.

Судебно-строительный эксперт, архитектор А.С. Гапша

НОПРИЗ

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

234809659744-20250228-1137
(регистрационный номер выписки)

28.02.2025
(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА
из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

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

320237500231721
(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	234809659744
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Вакула Инна Игоревна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353230, Россия, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сискова, д. 19
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-153-234809659744-0383
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	12.07.2021
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, 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, 12.07.2021	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

Руководитель аппарата А.О. Кожуховский

НОПРИЗ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Владелец: Кожуховский Алексей Олегович
123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5
СЕРТИФИКАТ 053be38a002cb2f5ae45965633212744d8
ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

+7 (918) 265-39-79

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Степная, 14

_______________ Левашов И.С.
(подпись)

по доверенности Вашмади Д.И.

г. Краснодар,

2025 г.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 411 кв. м, кадастровый номер **23:43:0306044:3,** расположенного по адресу: **г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Степная, 14.**

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0306044:3,** расположенный по адресу **г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Степная, 14,** в отношении которого **Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4,** установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 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 – 600 кв. м;

максимальная площадь – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 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 – 600 кв. м;

максимальная площадь – 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 в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, реконструируемые до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007).

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

2.1.1. Для гаражей:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

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.

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: **для индивидуального жилищного строительства.**

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

Неблагоприятным условием является то, что площадь земельного участка (411 кв. м) меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков (согласно ст. 40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ).

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

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

–общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);

–подзоны № 3-6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);

–3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин;

–3 пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины;

–зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4809);

–зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4865);

–зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г.Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения) (реестровый номер: 23:43-6.1410);

–зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4850);

–зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4870);

–зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4867);

–зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468 (реестровый номер: 23:43-6.7442);

–охранная зона водопровода;

–охранная зона линии связи;

–охранная зона канализации;

–охранная зона газопровода низкого давления;

–охранная зона ЛЭП;

–часть охранной зоны "волоконно-оптической линии передачи (ВОЛП) на участке ЦТТиСТ Афипские Баки - АУП КРУМН г. Краснодар" (реестровый номер: 23:43-6.704)

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются:

отступ 1,5 м от границы земельного участка с восточной стороны,

отступ 1,59 м от границы земельного участка с южной стороны.

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

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

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

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

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

После окончания работ по строительству объекта будет выполнено благоустройство отведенной и прилегающей территории.

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

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м²	411
2	Площадь застройки земельного участка	м²	205
3	Процент застройки	%	49,88
4	Общая площадь жилого дома	м²	199
5	Строительный объем жилого дома	м³	890
6	Высота здания	м	5,7
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0
8	Процент озеленения земельного участка	%	30,85
13	Функциональное назначение объекта	**Индивидуальный жилой дом**	

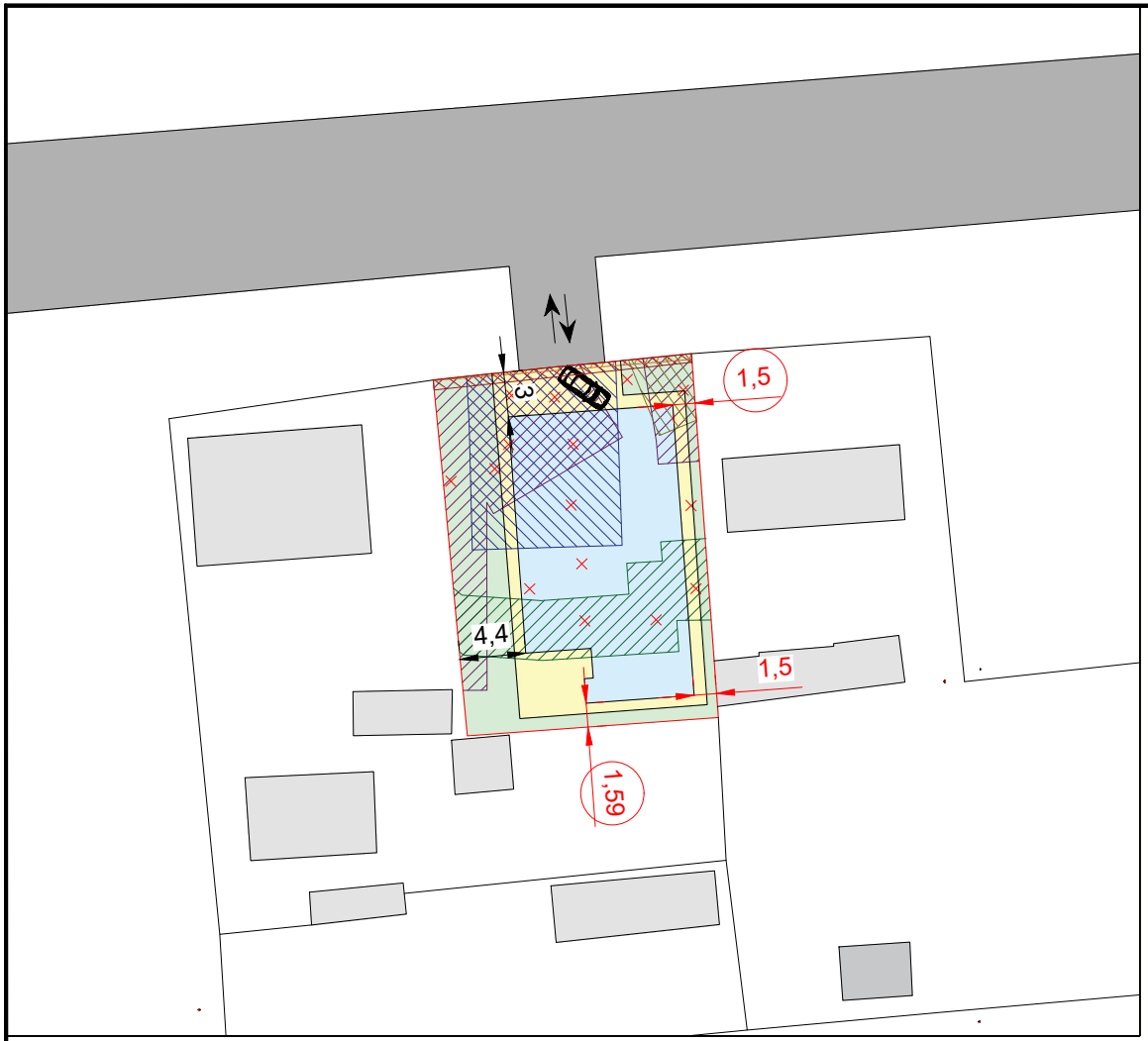
Согласно п. 3 ст. 48 ГрК РФ осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального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

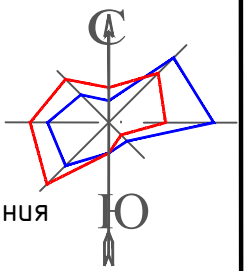
В связи с тем, **что площадь земельного участка (411 кв. м) меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков,** что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч. 1 ст. 40 ГрК РФ, прошу разрешить определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отступами:

отступ 1,5 м от границы земельного участка с восточной стороны,

отступ 1,59 м от границы земельного участка с южной стороны.

Масштаб 1:500





Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый объект
- зона размещения парковочных мест
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения
- тротуарная плитка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона водопровода
- охранная зона линии связи
- охранная зона канализации
- охранная зона газопровода низкого давления
- охранная зона ЛЭП
- часть охранной зоны "волоконно-оптической линии передачи (ВОЛП) на участке ЦТТиСТ Афипские Баки - АУП КРУМН г. Краснодар" (реестровый номер: 23:43-6.704)
- существующие объекты, подлежащие сносу

Земельный участок с КН 23:43:0306044:3 расположен:

-общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории;
-подзоны № 3-6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
-3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин;
-3 пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины;
-зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4809);
-зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4865);
-зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г.Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения) (реестровый номер: 23:43-6.1410);
-зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4850);
-зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4870);
-зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер: 23:43-6.4867);
-зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468 (реестровый номер: 23:43-6.7442)

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

Технико-экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	$м^2$	411
2	Площадь застройки земельного участка	$м^2$	205
3	Процент застройки	%	49,88
4	Общая площадь проектируемого объекта	$м^2$	199
5	Строительный объем проектируемого объекта	$м^3$	890
6	Высота проектируемого жилого дома	м	5,7
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0
8	Процент озеленения земельного участка	%	30,85