

Общество с ограниченной ответственностью

«КАПИТЕЛЬ»

АДРЕС: 353200, СТ.ДИНСКАЯ, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, 29А, ПОМЕЩ. 5, тел. (8918) 017 86 35

24.07.2023 г.

**Обоснование необходимых отклонений от предельных параметров разрешенного
строительства объектов капитального строительства
для размещения индивидуального жилого дома**

по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. Володарского, 37
(КН 23:43:0304018:18)

2023 г.

ООО «КАПИТЕЛЬ»

ИНН2373013140 ОГРН1172375055852 КПП 237301001

Фактический адрес: 353200, ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5, тел. (8918) 017 86 35

Юр. Адрес: 353204 Краснодарский край, ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5

р/сч №40702810300160000418 реквизиты банка КБ «Кубань Кредит» ООО ОКПО 32293624 КПП 231001001 БИК 040349722

К/с 30101810200000000722 в Южном ГУ Банка России

Обоснование необходимых отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства для размещения индивидуального жилого дома

по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. Володарского, 37
(КН 23:43:0304018:18)

ГИП



С.Н.Петров

2023 г.

2373013140-20230724-1138

(регистрационный номер выписки)

24.07.2023

(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:

Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТЕЛЬ»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1172375055852

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2373013140
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТЕЛЬ»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «КАПИТЕЛЬ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353204, Россия, Краснодарский край, ст-ца Динская, ул.Комарова, д.39
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация «Объединение профессиональных проектировщиков «РСР» (СРО-П-209-14032019)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-209-002373013140-0282
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	22.01.2020
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, 22.01.2020	Нет	Нет



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Настоящая документация разработана для обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимых при размещении индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304018:18 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 37, в части:

- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с северной стороны (г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 39, КН 23:43:0304018:17) с 3,0 м до 1,8 м;

- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с южной стороны (г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володарского, 35, КН 23:43:0304018:19) с 3,0 м до 1,8 м.

Подготовка документации выполняется на основании технического задания и исходных данных, предоставленных собственником земельного участка.

Подготовке документации по обоснованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства предшествовала работа по анализу градостроительной ситуации с учетом сложившейся застройки на смежных земельных участках.

Объемно планировочные решения разрабатываются в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиПЗ1-02-2001».

При устройстве площадок и проездов из твердых покрытий организация рельефа предусматривается с учетом своевременного стока поверхностных вод и недопущения подтопления соседних земельных участков.

Конструкции и основания дома должны обеспечивать надежность в течение срока службы согласно требованиям ГОСТ 27751 и быть рассчитаны на восприятие нормативных нагрузок и воздействий в соответствии с СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*».

Расчет и рабочие чертежи конструктивных элементов здания выполняются по отдельному техническому заданию.

Сведения о членстве проектной организации в СРО: Ассоциация «Объединение профессиональных проектировщиков «РСП», регистрационный номер в реестре 281, дата регистрации в реестре 22.01.2020 г.

2. ТЕХНИЧЕСКИЕ-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТА

Планируемое здание индивидуального жилого дома правильной конфигурации, максимальные размеры в плане 19,37 x 10,66 м.

Этажность – 1. Количество этажей – 1.

Подземных этажей нет.

Площадь застройки здания – 186,94 кв. м.

Общая площадь здания – 178,0* кв. м (уточняется проектом).

Максимальная высота здания – 6,0м.

Строительный объем - 1121,64*куб. м

Функциональное назначение объекта – «Индивидуальный жилой дом».

Имеется возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измер.	Значение показателя	
			Площадь	%
1	Площадь участка	м ²	592,0	100
2	Площадь застройки зданиями	м ²	286,0	48
3	Площадь отмостки/дорожки	м ²	157,0	26
4	Площадь проезда, газонная решетка	м ²	57,0	10
5	Площадь озеленения	м ²	92,0	16

3. ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМЫХ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТА

Неблагоприятные условия строительства:

- площадь земельного участка меньше установленной минимальной площади земельного участка для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);

- размещение в границах земельного участка существующих инженерных коммуникаций (водопровод, септик),

- необходимость соблюдения противопожарных расстояний до существующего жилого дома на смежном земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304018:17.

Охранные зоны инженерных коммуникаций приняты в соответствии с табл. 12.5 м. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр):

- от септика до фундаментов зданий и сооружений, как для бытовой канализации - 3,0 м;

- от водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5,0 м.

Габаритные размеры жилого дома обусловлены устройством необходимого набора помещений для проживания и удовлетворения потребностей конкретной семьи с учетом количества человек (9 человек), физиологических, возрастных и других особенностей.

Основные положения о метражах жилплощади содержатся в Жилищном кодексе Российской Федерации. Нормы предоставления жилплощади для семьи, состоящей из трех человек и более, каждому из них положены минимальные 18 кв. м, таким образом для конкретной семьи необходимы не менее 162,0 кв.м (без учета холодных помещений).

В связи с отсутствием иного места проживания, на момент строительства иное размещение жилого дома невозможно. После ввода в эксплуатацию заказчиком планируется снос жилого дома с кадастровым номером 23:43:0304018:79.

Иное размещение на земельном участке планируемого жилого дома, не позволяющее расположить инженерных коммуникаций, существующие жилые дома на смежном и рассматриваемом земельном участке.

Подготовке документации по обоснованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства предшествовала работа по подготовке объемно-планировочных решений жилого дома.

Объемно планировочные решения разрабатывались в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП31-02-2001».

В соответствии с вышеуказанными документами дом должен включать жилые комнаты, а также вспомогательные помещения: переднюю, кухню, ванную комнату, туалет. Кроме того, устраиваются вспомогательные помещения: холодный тамбур кладовая и встроенные шкафы, постирочная, парная баня или сауна в соответствии с СанПиН 2.1.2.3150, генераторная отопления и электроснабжения, кладовая твердого топлива, встроенная, встроенно-пристроенная или пристроенная стоянка или гараж-стоянка, бассейн, а также иные помещения по заданию на проектирование.

Ширина помещений (кухни и кухонной зоны в кухне-столовой, передней, внутриквартирных коридоров, ванной комнаты, туалета или уборной, совмещенного санузла), а также площади проектируемых домов - в зависимости от количества жилых комнат принимаются не менее указанных в СП 137.13330.

Габаритные размеры жилого дома обусловлены устройством необходимого набора помещений (жилых и вспомогательных) для проживания и удовлетворения потребностей конкретной семьи с учетом их физиологических, возрастных и других особенностей. Необходимо предусмотреть не только нормативные площади помещений, но и обеспечить их функциональную взаимосвязь.

Дом запроектирован, таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около дома, при входе и выходе из него, а также при пользовании внутриквартирным оборудованием.

Конструкции и основания дома должны обеспечивать надежность в течение срока службы согласно требованиям ГОСТ 27751 и быть рассчитаны на восприятие нормативных нагрузок и воздействий в соответствии с СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*».

Конструкции и детали должны быть выполнены из материалов, обладающих стойкостью к возможным воздействиям влаги, низкой температуре, при наличии агрессивной среды, биологическим и другим неблагоприятным факторам согласно

СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85».

Площадь помещений рассчитана с учетом нормативных требований, предъявляемым к жилым помещениям в соответствии с СП 55.13330.2016.

Градостроительные условия не позволяют разместить индивидуальный жилой дом с необходимым набором помещений при соблюдении минимальных отступов от границ участка, установленных градостроительным регламентом.

В соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса РФ, указанные условия являются неблагоприятными для застройки и эффективного использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

Для строительства индивидуального жилого дома и на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304018:18 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 37, необходимо отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части:

- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с северной стороны (г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 39, КН 23:43:0304018:17) с 3,0 м до 1,8 м;

- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с южной стороны (г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володарского, 35, КН 23:43:0304018:19) с 3,0 м до 1,8 м.

Размещение планируемого объекта- индивидуального жилого дома, соответствует требованиям технических регламентов, нормативных документов, СНиПов, требований установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, а также иных ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) (Приказом министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021г. № 50-П).

Приложение:

1. Схема планировочной организации земельного участка – 1 л.

 *Скляр Михаил Олегович*
 *Скляр Олег Александрович*

Общество с ограниченной ответственностью

«КАПИТЕЛЬ»

АДРЕС: 353200, СТ.ДИНСКАЯ, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, 29А, ПОМЕЩ. 5, тел. (8918) 017 86 35

24.07.2023 г.

**Заключение о соответствии необходимых отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства объектов капитального строительства
при размещении индивидуального жилого дома**

по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. Володарского, 37
(КН 23:43:0304018:18)

2023 г.

ООО «КАПИТЕЛЬ»

ИНН2373013140 ОГРН1172375055852 КПП 237301001

Фактический адрес: 353200, ст. Динская, ул. Красноармейская, 29а, помещ. 5., тел. (8918) 017 86 35

Юр. Адрес: 353204 Краснодарский край, ст. Динская, ул. Красноармейская, 29а, помещ. 5

р/сч №40702810300160000418 реквизиты банка КБ «Кубань Кредит» ООО ОКПО 32293624 КПП 231001001 БИК 040349722

К/с 30101810200000000722 в Южном ГУ Банка России

Заключение о соответствии необходимых отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства при размещении индивидуального жилого дома

по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. Володарского, 37
(КН 23:43:0304018:18)

ГИП



С.Н.Петров

2023 г.

2373013140-20230724-1138

(регистрационный номер выписки)

24.07.2023

(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:

Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТЕЛЬ»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1172375055852

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2373013140
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТЕЛЬ»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «КАПИТЕЛЬ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353204, Россия, Краснодарский край, ст-ца Динская, ул. Комарова, д.39
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация «Объединение профессиональных проектировщиков «РСР» (СРО-П-209-14032019)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-209-002373013140-0282
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	22.01.2020
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, 22.01.2020	Нет	Нет



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Настоящая документация разработана для обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимых при размещении индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304018:18 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 37, в части:

- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с северной стороны (г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 39, КН 23:43:0304018:17) с 3,0 м до 1,8 м;

- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с южной стороны (г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володарского, 35, КН 23:43:0304018:19) с 3,0 м до 1,8 м.

Подготовка документации выполняется на основании технического задания и исходных данных, предоставленных собственником земельного участка.

Подготовке документации по обоснованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства предшествовала работа по анализу градостроительной ситуации с учетом сложившейся застройки на смежных земельных участках.

Расчет и рабочие чертежи конструктивных элементов здания выполняются по отдельному техническому заданию.

Сведения о членстве проектной организации в СРО: Ассоциация «Объединение профессиональных проектировщиков «РСП», регистрационный номер в реестре 281, дата регистрации в реестре 22.01.2020 г.

2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Планируемое место размещения жилого дома расположено на земельном участке по адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 37**, кадастровый номер земельного участка 23:43:0304018:18, площадь 592 кв. м.

Участок расположен в сложившейся застройке. Рельеф участка спокойный. Подъезд и подход к участку осуществляется с ул. Володарского. На рассматриваемом земельном участке расположен существующий жилой дом. В целях нового строительства предусмотрен демонтаж части вспомогательных строений (см. графическую часть проекта).

Градостроительное размещение участка:

- с северной стороны – смежный земельный участок (г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 39, КН 23:43:0304018:17);
- с востока – земли общего пользования ул. им. Володарского;
- с юга – смежный земельный участок (г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володарского, 35, КН 23:43:0304018:19);
- с запада – смежный земельный участок (г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Володи Головатого, д.584)

Информация об ограничениях использования земельного участка:

В соответствии с данными публичной кадастровой карты земельный участок частично расположен в зоне ограничения застройки РТРС «Краснодарский КРТПЦ» – РТС Краснодар на высоте 75м от поверхности земли. R=800 м. (ЗОУИТ23:43-6.4339).

Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства, (ПРТО) «РТПС Краснодар», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Радио, д. 3 «а». – Сведения о границах зоны ограничений ПРТО соответствуют данным письму Роспотребнадзора эксплуатации ПРТО №01-02/394-18-13 от 12.01.2018 г. Отсутствует необходимость организации Зоны ограничения застройки (ЗОЗ) для строений высотой до 6,3 метров. Строения такой высоты, с учетом размещения, азимутов излучения антенн и рельефа местности, не входят в границы зон ограничения застройки, максимальная протяженность которых для строений высотой более 6,3 метра не превышает 736,2 метра.

Содержание ограничений использования объектов недвижимости: Зона ограничений ПРТО не может иметь статус селитебной территории, в ней не допускается размещения жилых и общественных зданий, также эта зона ограничений не может использоваться в качестве территории жилой застройки, для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобиле, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.д. Зона ограничений ПРТО или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки. Содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах зоны ограничений ПРТО предусмотрено пунктом 3.19 СанПин 2.1.8/2.2.4.138303 и пунктом 3.17 СанПин 2.1.8/2.4.1190-03. Срок установления – бессрочно.

Согласно сведениям, документам и материалам государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, предоставленным департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 12.07.2023 г. № 29/11633-1, рассматриваемый земельный участок находится в:

- *подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);*

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=186.00 м в Балтийской системе высот 1977 г.;

2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения.

Зоны поражения от опасных производственных объектов в случаях происшествий техногенного характера не должны пересекать поверхности ограничения препятствий, устанавливаемые для аэродрома (подзона №3).

- *подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48);*

Ограничения определяется в зависимости от местоположения объекта;

1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=95.00 м-100.00 м в Балтийской системе высот 1977 г.;

3) Запрещается размещать радиопередающие средства (объектов),
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

Ограничения:

1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водоемы, реки, болота; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора;

2) Размещение любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по предоставлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

Ограничения:

1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ от 21.07.1997 г. №116-ФЗ;

2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном призванном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186.00 м в Балтийской системе высот 1977г. и абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны №3;

3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты;

4) Размещение любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по предоставлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах пятой подзоны:

1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186.00 м в Балтийской системе высот 1977 г. и

абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны №3;

3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты;

4) Ограничения не распространяются на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов при условии не нарушения безопасности полетов (наличии декларации промышленной безопасности).

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

- *подзона № 6 приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)*

Ограничения: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах шестой подзоны:

1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водоемы, реки, болота; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора;

2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выпас скота.

При наличии в границах 6-ой подзоны приаэродромной территории запрещенных к размещению объектов и осуществление запрещенной деятельности, собственникам таких объектов необходимо проводить мероприятия по орнитологическому обеспечению полетов, которые направлены на устранение условий, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Вид разрешенного использования земельного участка согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 12.09.2022г. – «Для индивидуального жилищного строительства».

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар с изменениями от 29.05.2023 г. № 57 п.4, рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Территориальная зона выделена для размещения индивидуальных жилых домов - отдельно стоящих зданий, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, связанных с проживанием в таком здании.

Вид использования «Для индивидуального жилищного строительства» является основным разрешенным видом использования для соответствующей территориальной зоны.

Предельные параметры разрешенного 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, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

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 Правилами.

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 %.

Документация по планировке территории должна осуществляться в соответствии с требованиями документов, определенных ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ и не противоречить им.

Таким образом, чертёж красных линий и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, схема функционального зонирования территории, в составе проекта планировки центральной части города Краснодара, утверждённого постановлением администрации муниципального

образования город Краснодар от 18.03.2009 № 815, не подлежит применению, до утверждения проекта внесения изменений в проект планировки территории центральной части города Краснодара.

Природные условия места расположения объекта:

- район по весу снегового покрова - III (1,5кПа - расчетное значение) - по СП 20.13330.2016;

- район по ветровому давлению - IV (0,48кПа - нормативное значение) - по СП 20.13330.2016;

- сейсмичность района строительства - 7 баллов.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов - 0.8 м.

Класс ответственности здания – нормальный.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.4.

**3. ТЕХНИЧЕСКИЕ-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ОБЪЕКТА.**

Планируемое здание индивидуального жилого дома правильной конфигурации, максимальные размеры в плане 19,37 x 10,66 м.

Этажность – 1. Количество этажей – 1.

Подземных этажей нет.

Площадь застройки здания – 186,94 кв. м.

Общая площадь здания – 178,0* кв. м (уточняется проектом).

Максимальная высота здания – 6,0м.

Строительный объем - 1121,64*куб. м

Функциональное назначение объекта – «Индивидуальный жилой дом».

Имеется возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измер.	Значение показателя	
			Площадь	%
1	Площадь участка	м ²	592,0	100
2	Площадь застройки зданиями	м ²	286,0	48
3	Площадь отмостки/дорожки	м ²	157,0	26
4	Площадь проезда, газонная решетка	м ²	57,0	10
5	Площадь газонов	м ²	92,0	16

Неблагоприятные условия строительства:

- площадь земельного участка меньше установленной минимальной площади земельного участка для вида разрешенного использования «Для

индивидуального жилищного строительства» в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);

- размещение в границах земельного участка существующих инженерных коммуникаций (водопровод, септик),

- необходимость соблюдения противопожарных расстояний до существующего жилого дома на смежном земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304018:17.

Охранные зоны инженерных коммуникаций приняты в соответствии с табл. 12.5 м. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр):

- от септика до фундаментов зданий и сооружений, как для бытовой канализации - 3,0 м;

- от водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5,0 м.

Габаритные размеры жилого дома обусловлены устройством необходимого набора помещений для проживания и удовлетворения потребностей конкретной семьи с учетом количества человек (9 человек), физиологических, возрастных и других особенностей.

Основные положения о метражах жилплощади содержатся в Жилищном кодексе Российской Федерации. Нормы предоставления жилплощади для семьи, состоящей из трех человек и более, каждому из них положены минимальные 18 кв. м, таким образом для конкретной семьи необходимы не менее 162,0 кв.м (без учета холодных помещений).

В связи с отсутствием иного места проживания, на момент строительства иное размещение жилого дома невозможно. После ввода в эксплуатацию заказчиком планируется снос жилого дома с кадастровым номером 23:43:0304018:79.

Иное размещение на земельном участке планируемого жилого дома, не позволяющих расположить инженерных коммуникаций, существующие жилые дома на смежном и рассматриваемом земельном участке.

Объемно планировочные решения разрабатываются в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001».

Дом должен включать жилые комнаты, а также вспомогательные помещения: переднюю, кухню, ванную комнату, туалет. Кроме того, устраиваются вспомогательные помещения: холодный тамбур кладовая и встроенные шкафы, постирочная, парная баня или сауна в соответствии с СанПиН 2.1.2.3150, генераторная отопления и электроснабжения, кладовая твердого топлива, встроенная, встроенно-пристроенная или пристроенная стоянка или гараж-стоянка, бассейн, а также иные помещения по заданию на проектирование.

Ширина помещений (кухни и кухонной зоны в кухне-столовой, передней, внутриквартирных коридоров, ванной комнаты, туалета или уборной, совмещенного санузла), а также площади проектируемых домов - в зависимости от количества жилых комнат принимаются не менее указанных в СП 137.13330.

Дом запроектирован, таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около дома, при входе и выходе из него, а также при пользовании внутриквартирным оборудованием.

При устройстве площадок и проездов из твердых покрытий организация рельефа предусматривается с учетом своевременного стока поверхностных вод и недопущения подтопления соседних земельных участков.

Конструкции и основания дома должны обеспечивать надежность в течение срока службы согласно требованиям ГОСТ 27751 и быть рассчитаны на восприятие нормативных нагрузок и воздействий в соответствии с СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*».

Конструкции и детали должны быть выполнены из материалов, обладающих стойкостью к возможным воздействиям влаги, низкой температуре, при наличии агрессивной среды, биологическим и другим неблагоприятным факторам согласно СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85».

4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И СОБЛЮДЕНИЮ ТРЕБОВАНИЙ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с ч.1 ст. 69 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения.

Классификация зданий, сооружений и пожарных отсеков осуществляется с учетом следующих критериев:

- 1) степень огнестойкости;
- 2) класс конструктивной пожарной опасности;
- 3) класс функциональной пожарной опасности.

Степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируется для одноэтажных и двухэтажных домов (п. 7.9 СП 55.13330.2016).

Степень огнестойкости проектируемого здания – не выше III.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Пределы огнестойкости строительных конструкций должны соответствовать принятой степени огнестойкости здания, таблица №21 123-ФЗ от 22.07.2008 г. (Разрабатывается в рабочих чертежах по отдельному техническому заданию).

Класс функциональной пожарной опасности рассматриваемого объекта:

– Ф1 - здания, предназначенные для постоянного проживания и временного пребывания людей;

– Ф1.4 - многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные.

Согласно п. 5.3.2 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»:

Противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых зданий, м	
		I, II, III C0	II, III C1
I, II, III	C0	6	8
II, III	C1	8	8

В соответствии с п. 4.4 указанного СП, противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями определяются как расстояния между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий и сооружений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояния между этими конструкциями.

При принятых проектных решениях расстояние между планируемым объектом и объектами капитального строительства планируемых на смежных земельных участках соответствуют противопожарным требованиям.

Проектные решения по путям эвакуации и эвакуационным выходам предусмотреть с учетом обеспечения возможности своевременной и беспрепятственной эвакуации людей из здания до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара. Обеспечить требуемые подъезды и проезды пожарной техники.

Принятые в подготовленной документации противопожарные мероприятия обоснованы и допустимы при условии, что проектируемое здание и объекты капитального строительства на смежных земельных участках, имеют показатели огнестойкости не выше III степени и класс конструктивной пожарной опасности не выше C0.

Подбор строительных материалов и технологических решений подготавливаются в рабочих чертежах по отдельному техническому заданию.

Требования по обеспечению противопожарных расстояний при выполнении указанных технических решений, выполняются.

Размещение планируемого индивидуального жилого дома не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

Максимальная допустимая высота зданий сооружений на рассматриваемом участке до 20 м. Здание проектируемого индивидуального жилого дома с учетом планируемой высоты не угрожает безопасности полетов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов.

Здание проектируемого индивидуального жилого дома не создает помехи в работе радиотехнического оборудования.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

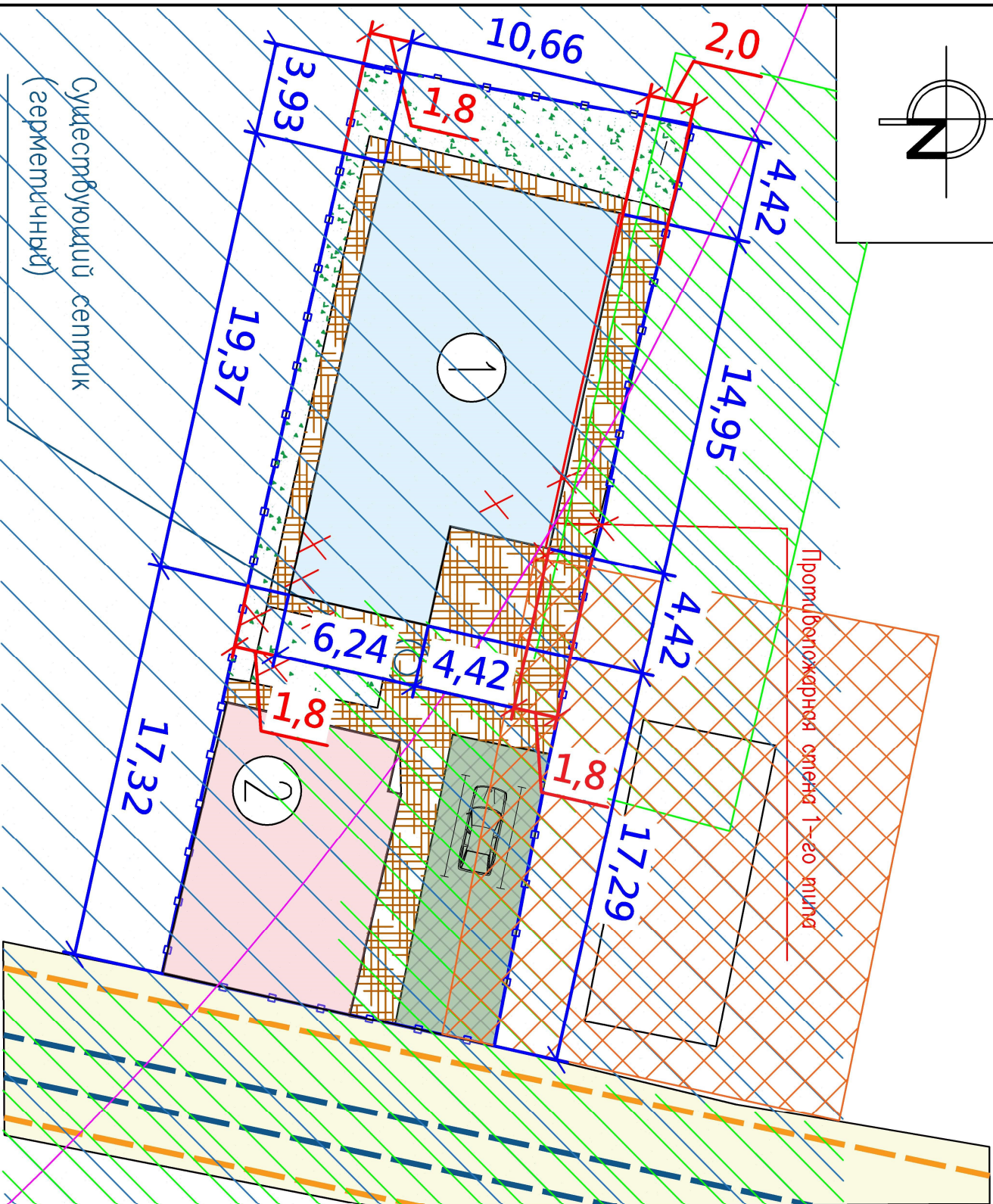
Размещение планируемого объекта - индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304018:18 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 37, с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства в части:

- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с северной стороны (г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 39, КН 23:43:0304018:17) с 3,0 м до 1,8 м;

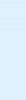
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с южной стороны (г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володарского, 35, КН 23:43:0304018:19) с 3,0 м до 1,8 м, **соответствует требованиям технических регламентов, нормативных документов, СНиПов, требований установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, а также иных ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) (Приказом министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 г. № 50-П).**

Приложение:

1. Схема планировочной организации земельного участка— 1 л.



Номер по генплану	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир		застройки		общая приведенная		в здании	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Индивидуальный жилой дом (проект)	1	1	—	—	186,94	186,94	178,0*	178,0*	1121,64*	1121,64*
2	Жилой дом (ИП 23.43.034018.79)	1	1	—	—	99,63	99,63	71,80	71,80	597,78	597,78

- | | |
|---|--|
|  | – индивидуальный жилой дом (проектируемый) |
|  | – индивидуальный жилой дом (существующий КН 23.43.0304018.79) |
|  | – граница земельного участка |
|  | – Декоративное пропущенное покрытие, проект (бетон / пропущенная плитка) |
|  | – Покрытие проезда, проект (газонная решетка) |
|  | – Газон/Зеленение |
|  | – Парковка |
|  | – территория общего пользования ул. Володарского
зона парковки/подхода к земельному участку |
|  | – пешеходные связи |
|  | – транспортные связи |
|  | – проектируемые вспомогательные строения |

- | | |
|--|--|
| | – Зона газорегуляційної експлуатації РГРС "Краснодарський КРПД" – РГРС Краснодар на висоті 75 м від поверхності землі. R=800 м. (ЗОНИРГ.3-43-6-4339) |
| | – Охоронна зона водопроводу |
| | – Охоронна зона газопроводу низького тиску |
| | – Охоронна зона кабелів зв'язу |
| | – Охоронна зона ліній електропередач |
| | – Призводоохоронні території |
| | |

порядку в технологічній мережі (з урахуванням трансформації інформації в процесі передачі).

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измер	Значение показателя	
			Площадь	%
1	Площадь участка	м ²	592,0	100
2	Площадь застройки зданиями	м ²	286,0	48
3	Площадь отмостки/дорожки	м ²	157,0	26
4	Площадь проезда, газонная решетка	м ²	57,0	10
5	Площадь озеленения	м ²	92,0	16
</				