



ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по адресу: г. Краснодар, НСТ "КСТ-2", ул. Солнечная, 459.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 731 кв. м, кадастровый номер 23:43:0114001:100, расположенного по адресу: г. Краснодар, НСТ "КСТ-2", ул. Солнечная, 459.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0114001:100, расположенный по адресу г. Краснодар, НСТ "КСТ-2", ул. Солнечная, 459, 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 СХЗ «Зона ведения садоводства» с видом разрешенного использования «для садоводства»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь – 400 кв. м;

максимальная площадь – не подлежит установлению;

1.2. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена с целью предоставления гражданам в собственность:

минимальная площадь – 400 кв. м;

максимальная площадь – 1000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

В случае совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

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;

в случае совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

в случае совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 3 м.

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. При возведении на садовом земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

5. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 3.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 12 м.

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

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

9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.
Процент застройки подземной части не регламентируется.

10. Минимальная ширина земельных участков – 10 метров.

11. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: для садоводства.

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.

Неблагоприятными условиями являются неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка, которые неблагоприятны для застройки согласно справке по инженерно-геологическим изысканиям № 298-25-ИГС от 2025 г. (согласно ст. 40 ГрК РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ). Согласно справке невозможно расположить дом узкой конфигурации (соблюдая при строительстве предельные параметры земельного участка) в связи с неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками земельного участка.

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:

- охранный зона водопровода.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются:

отступ 1,0 м от границы земельного участка с восточной 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 многоквартирные». 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 указанного неблагоприятного фактора 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	м ²	731
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	184,97
3	Процент застройки	%	25,3
4	Общая площадь жилого дома	м ²	230
5	Строительный объем жилого дома	м ³	680
6	Высота здания	м	7
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0
8	Процент озеленения земельного участка	%	59
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 инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки, 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:

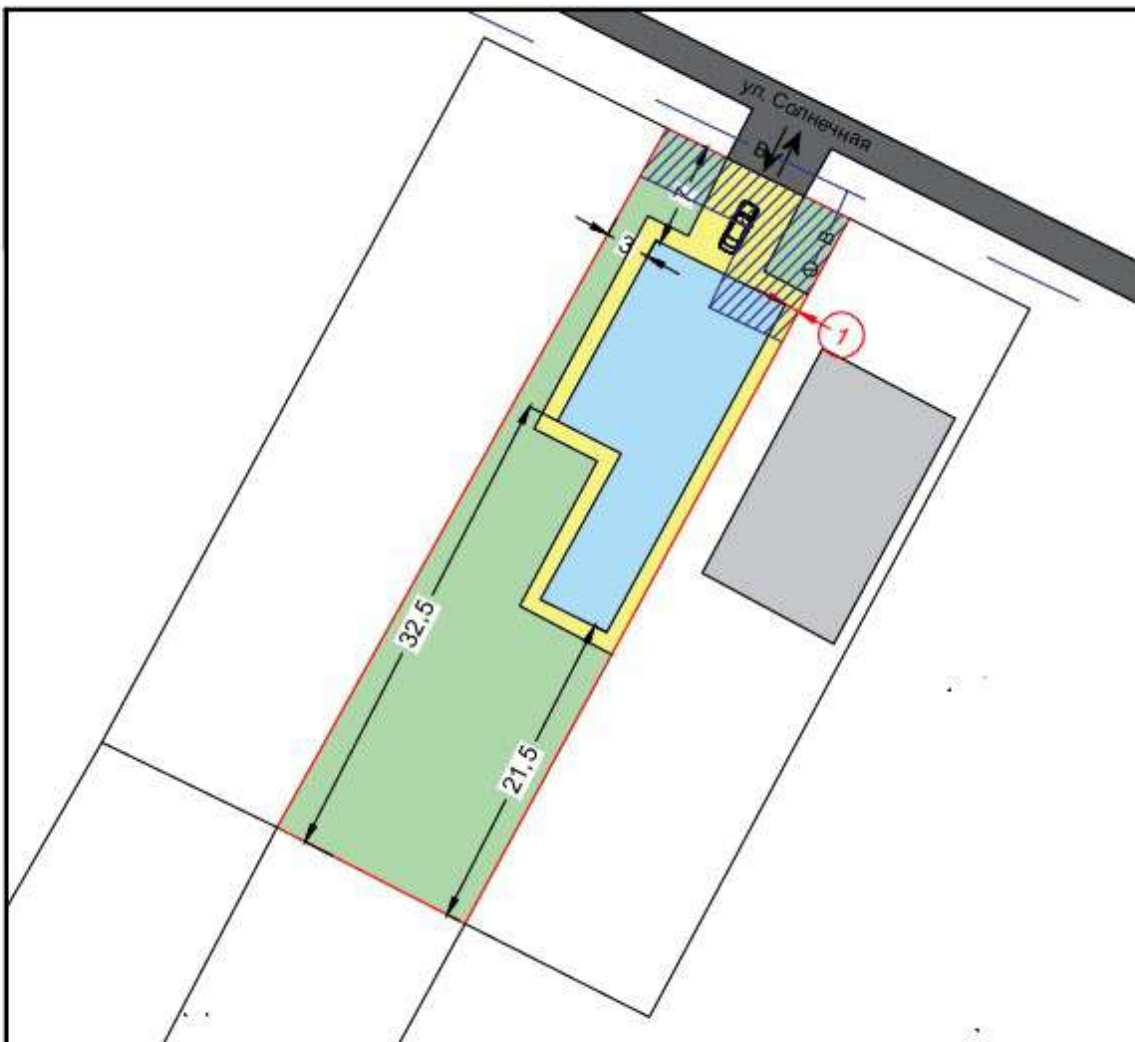
отступ 1,0 м от границы земельного участка с восточной стороны.

Дополнительно сообщая, что мною получено согласие от 02.07.2024 от Сидаковой Т.Д. (собственник земельного участка по адресу: г. Краснодар, НСТ «КСТ-2», ул. Солнечная, 458) на строительство на моем земельном участке жилого дома, этажностью не более 2, на расстоянии не менее 80 сантиметров от совместной межевой границы.

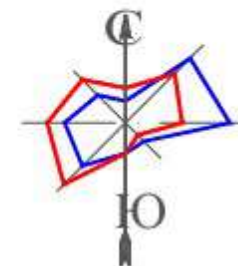


Субботина Е.И.

(подпись)



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

Технико-экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	731
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	184,97
3	Процент застройки	%	25,3
4	Общая площадь проектируемого объекта	м ²	230
5	Строительный объем проектируемого объекта	м ³	680
6	Высота проектируемого жилого дома	м	7
7	Количество этажей проектируемого жилого дома		1
	в т.ч. наземных		1
	подземных		0
8	Процент озеленения земельного участка	%	59

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 СХЗ «Зона ведения садоводства».



Индивидуальный предприниматель
Михайленко Зоя Валерьевна
ИНН 232525498232
ОГРНИП 312236810800070

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ЗАПРАШИВАЕМОГО
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ, СНИПОВ
И ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА

Заказчик (представитель заказчика):
Субботина Е.И.

г. Краснодар, НСТ "КСТ-2",
ул. Солнечная, 459

Разработал (подготовил):
Михайленко Зоя Валерьевна



Краснодар, 2025



Индивидуальный предприниматель
Михайленко Зоя Валерьевна
ИНН 232525498232
ОГРНИП 312236810800070

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

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 731 кв. м, кадастровый номер 23:43:0114001:100, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для садоводства, расположенного по адресу: г. Краснодар, НСТ "КСТ-2", ул. Солнечная, 459, принадлежащего на праве собственности Субботиной Е.И., ИП Михайленко З.В. изучено обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, а также графическое описание обоснования, подготовленные Субботиной Е.И.

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 многоквартирные 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. Солнечной. Проектируемый объект должен соответствовать №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Земельный участок с КН 23:43:0114001:100 площадью 731 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, НСТ "КСТ-2", ул. Солнечная, 459 расположен в территориальной зоне СХЗ «Зона ведения садоводства», 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 СХЗ – Зона ведения садоводства. Вид разрешенного использования: для садоводства.

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0114001:100, 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 установлены 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.

Согласно п. 25 Решения городской Думы Краснодара от 22.08.2013 № 52 п.6 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования город Краснодар» для обеспечения поверхностного водоотвода от зданий и сооружений по их периметру производится устройство отмостки с надежной гидроизоляцией, где ширина отмостки для зданий и сооружений рекомендуется принимать 0,8 – 1,2 м, в сложных геологических условиях (грунты с карстами) – 1,5 – 3 м. Отмостку вокруг объекта принять шириной равной 0,8 м.

Планируемый объект попадает в:

- охранную зону водопровода.

Перед началом строительства необходимо получить согласование на сокращение охранных зон либо согласование на вынос инженерных коммуникаций.

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.

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.

Неблагоприятными условиями являются **неблагоприятные инженерно-геологические характеристики** земельного участка, которые неблагоприятны для застройки согласно справке по инженерно-геологическим изысканиям № 298-25-ИГС от 2025 г. (согласно ст. 40 ГрК РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ). Согласно справке невозможно расположить дом узкой конфигурации (соблюдая при строительстве предельные параметры земельного участка) в связи с неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками земельного участка.

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 1,0 м от границы земельного участка с восточной стороны.

на земельном участке по адресу: г. Краснодар, НСТ "КСТ-2", ул. Солнечная, 459,
КН 23:43:0114001:100, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона водопровода).

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. Солнечной.

Дата подготовки

«24» марта 2025 г

Разработал

(подготовил):



Михайленко Зоя Валерьевна

232525498232-20250324-1000

(регистрационный номер выписки)

24.03.2025

(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 Михайленко Зоя Валерьевна
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

316236800057200

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	232525498232
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Михайленко Зоя Валерьевна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Михайленко Зоя Валерьевна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350062, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, г. Краснодар, ул. им. Архитектора Ишунина – ул. Казбекская, д. 3/18, кв. 3
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация «Объединение профессиональных проектировщиков «РСР» (СРО-П-209-14032019)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-209-232525498232-0504
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	07.04.2022
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

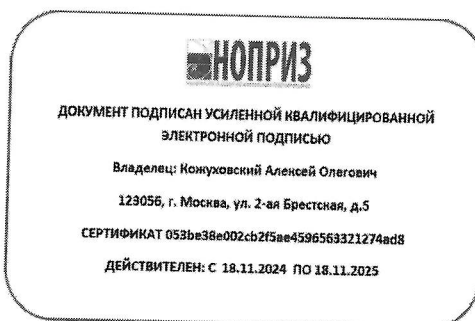
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

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, 07.04.2022	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	Нет
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	
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

