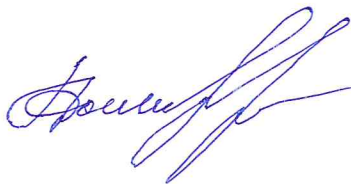


Ганчев Д.В.



ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешённого строительства
для строительства индивидуального жилого дома

на земельном участке

с кадастровым номером 23:43:0107003:71

по адресу:

Краснодарский край

город Краснодар,

Березовский сельский округ,

п. отделение № 3 СКЗНИИСиВ,

улица им. Героя Анощенкова, 99

г. Краснодар

2025 г.

Пояснительная записка

Мне, Ганчеву Дмитрию Викторовичу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 342 кв.м с кадастровым номером 23:43:0107003:71, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Березовский сельский округ, п. Отделение № 3 СКЗНИИСиВ, улица имени Героя Анощенко, 99 на который зарегистрировано право собственности от 26.03.2025 и сделана запись регистрации № 23:43:0107003:71-23/165/2025-10. На рассматриваемом земельном участке объекты капитального строительства отсутствуют.

Вид разрешенного использования вышеуказанного участка – для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1).

Земельный участок с КН 23:43:0107003:71 имеет ограничения: полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин ООО «Коммунальные Системы Краснодара»; частично 3 пояс водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «Краснодар Водоканал», муниципальным образованием город Краснодар, учетный номер части: 23:43:0107003:71/1, реестровый номер 23:43-6.5977 площадью 271 кв.м; полностью расположен в границах 3 пояса водозаборной скважины № Р-А-2000/512 с реестровым номером 23:43-6.7587; охранная зона кабеля связи и линии ЛЭП).

Получено **согласие** от собственника земельного участка с кадастровым номером **23:43:0107003:392 Ганчевой Галины Анатольевны** на отступ от границы участка **1,7 м. (приложено)**

Красные линии утверждены постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 01.02.2024 № 391 «Об утверждении документации по планировке территорий (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта (автомобильной дороги местного значения, сетей инженерно-технического обеспечения) по ул. им. Героя Анощенко, от ул. 3-й Трудовой до дома № 55 по ул. им. Героя Орлова, по ул. им. Героя Богданченко, от ул. им. 3-й Трудовой до дома № 58 по ул. им. Героя Богданченко, в поселке отделения № 3 СКЗНИИСиВ в Березовском сельском округе муниципального образования город Краснодар».

Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4. установлен градостроительный регламент, согласно которому вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1. – Зона застройки индивидуальными жилыми домами (код 2.1), где

вид разрешённого использования — для индивидуального жилищного строительства является одним из основных видов.

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

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

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

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

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

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

Общими предельными параметрами разрешённого строительства, действующими в территориальной зоне в части размеров отступов от границ земельного участка для видов разрешённого использования,

предусматривающих размещение объектов капитального строительства, определить: 3 м от границ земельного участка с каждой из сторон. При этом:

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

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

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

В рассматриваемой территориальной зоне установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м;
- максимальная площадь земельных участков - 5000 кв.м;

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства;

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

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

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

1.2 В сельских населённых пунктах:

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м
- максимальная площадь земельных участков - 5000 кв.м;

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

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

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

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

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территории общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007)..

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

2.1.1. Для гаражей:

- от границ смежных земельных участков — 1 м;
- от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети — 0 м;

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

- от границ смежных земельных участков — 1 м;
- от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети — 3 м.

2.2. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007)..

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряются от цоколя или стен дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от

плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) — 3;

5. Максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования — 1;

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

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

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

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

10. Минимальный процент озеленения земельного участка — 15%

11. Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства на одном земельном участке — 2.

Учитывая вышеизложенное рассчитаны технико-экономические показатели объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано строительство индивидуального двухэтажного жилого дома, границы которого расположены на прилагаемой схеме земельного участка (КН 23:43:0107003:71) с отступом от границ земельного участка:

- с Северной стороны земельный участок КН 23:43:0107003:392, ул. им. Героя Анощенкова, 101 — 1,7 м;

- с Южной стороны земельный участок КН 23:43:0107003:253 – 1,5 м.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов, для обеспечения соблюдения необходимых для проживания параметров жилого дома, необходимо отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

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

Стены жилого дома будут запроектированы в соответствии с необходимыми пожарными нормами, с учетом расстояния согласно прилагаемой схемы и в соответствии с полученным отчетом соответствующей противопожарной службы (прилагается).

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.

Технико – экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров (площадь застройки, общая площадь, строительный объем, высота, количество этажей, в том числе подземных).

Технико – экономические показатели проектируемого жилого дома:

1. площадь застройки жилого дома – 97,8 кв.м;
2. общая площадь жилого дома – 126,0 кв.м;
3. строительный объём жилого дома – 810,0 куб.м;
4. количество надземных этажей жилого дома – 2 этажа;
5. количество подземных этажей — 0;
6. высота жилого дома – 9,2 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0107003:71

1. площадь земельного участка – 342 кв.м;
2. Процент озеленения земельного участка — 31%
3. Процент застройки земельного участка – 28,59 %.

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

На земельном участке, свободном от застройки, с кадастровым номером 23:43:0107003:71, с видом разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства запланировано строительство индивидуального жилого дома. Разрешённое использование — для индивидуального жилищного строительства, является одним из основных видов в зоне Ж-1. где разрешено строительство жилого дома (код 2.1).

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

На земельном участке КН 23:43:0107003:71 площадью 342 кв. м, шириной 10,2 м (меньше установленных минимальных размеров), запланировано строительство индивидуального жилого дома на земельном участке расположенном по адресу: город Краснодар, Березовский сельский округ, п. Отделение № 3 СКЗНИИСиВ, ул. им. Героя Анощенко, 99 с отступом от границ земельного участка:

- с Северной стороны земельный участок КН 23:43:0107003:392, ул. им. Героя Анощенко, 101 — 1,7 м;

- с Южной стороны земельный участок КН 23:43:0107003:253 – 1,5 м,

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

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

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

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 342 кв.м, ширина участка 10,2 м, из чего следует, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, а также форма границ участка трапециевидная, что не позволяет эффективно использовать его без отклонений от предельных параметров разрешённого строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0107003:71 расположены охранные зоны инженерных коммуникаций: **охранная зона кабеля связи и линии ЛЭП.**

Грани проектируемого объекта **не входят в границы охранных зон** вышеуказанных инженерных коммуникаций.

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

Также имеется ограничение рассматриваемого земельного участка с Западной стороны расположен **водный объект**, согласно чертежа градостроительного плана от 11.04.25 указана граница отступа от водного объекта. Грани объекта проектируемого строительства не выходят за установленную границу отступа от водного объекта.

Земельный участок полностью расположен: в 3 поясе зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин ООО «Коммунальные Системы Краснодара»; частично 3 пояс водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «Краснодар Водоканал», муниципальным образованием город Краснодар, учетный номер части: 23:43:0107003:71/1, реестровый номер 23:43-6.5977 площадью 271 кв.м; полностью расположен в границах 3 пояса водозаборной скважины № Р-А-2000/512 с реестровым номером 23:43-6.7587.

Согласно письма **Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю** от 07.05.2025 № 23-00-03/19-4901-2025 «О согласовании строительства» при строительстве жилого дома в 3 поясе ЗСО водозабора необходимо обеспечить соблюдение требований пункта 3.2.2 СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», в том числе:

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

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

- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод;

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

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

Согласно письма **Управления Государственной охраны объектов культурного наследия** от 30.04.2025 рассматриваемый земельный участок расположен вне зоны охраны и защитных зон объектов культурного наследия.

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

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

Размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, а также земельный участок имеет неправильную конфигурацию, поэтому в

границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешённого строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.

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

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

Учитывая вышеизложенного, прошу разрешить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по улице им. Героя Анощенко, 99 в п. Отделении № 3 СКЩНИИСиВ Березовского сельского округа, города Краснодара, определив отступ от границ земельного участка:

- с Северной стороны земельный участок КН 23:43:0107003:392, ул. им. Героя Анощенко, 101 — 1,7 м;

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ЮГ ГЕО Альянс»

Регистрационный номер члена СРО Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики» от 15.01.2018 № 292

Заказчик: Ганчев Д.В.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения
от предельных параметров разрешённого строительства земельного
участка с кадастровым номером 23:43:0107003:71, расположенного по
адресу: Краснодарский край,
город Краснодар, Березовский сельский округ,
п. отделение № 3 СКЗНИИСиВ, улица им. Героя Анощенко, 99
требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений
использования

Генеральный директор



Е.В.Захаров

г. Краснодар

07.04.2025

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ЮГ ГЕО Альянс»

Регистрационный номер члена СРО Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики» от
15.01.2018 № 292

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства **объекта** капитального строительства на земельном участке площадью **342 кв.м** кадастровым номером **23:43:0107003:71**, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Березовский сельский округ, п. отделение № 3 СКЗНИИСиВ, улица им. Героя Анощенко, 99 требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования (3 пояс зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин ООО «Коммунальные Системы Краснодара»; частично 3 пояс водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «Краснодар Водоканал», муниципальным образованием город Краснодар, учетный номер части: 23:43:0107003:71/1, реестровый номер 23:43-6.5977 площадью 271 кв.м; полностью расположен в границах 3 пояса водозаборной скважины № Р-А-2000/512 с реестровым номером 23:43-6.7587; охранная зона кабеля связи и линии ЛЭП).

В ООО «ЮГ ГЕО Альянс» обратился гражданин Ганчев Дмитрий Викторович с заявлением о подготовке заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома, с отступом от границ земельного участка:

- с Северной стороны земельный участок КН 23:43:0107003:392, ул. им. Героя Анощенко, 101 — 1,7 м;
 - с Южной стороны земельный участок КН 23:43:0107003:253 — 1,5 м;
- требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка в 3 поясе зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин ООО «Коммунальные Системы Краснодара»; частично 3 пояс водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «Краснодар Водоканал», муниципальным образованием город Краснодар, учетный номер части: 23:43:0107003:71/1, реестровый номер 23:43-6.5977 площадью 271 кв.м; полностью расположен в границах 3 пояса водозаборной скважины № Р-А-2000/512 с реестровым номером 23:43-6.7587; охранная зона кабеля связи и линии ЛЭП, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Березовский сельский округ, п. Отделение № 3 СКЗНИИСиВ, улица имени Героя Анощенко, 99.

Ганчевым Д.В. зарегистрировано право собственности на земельный участок 23:43:0107003:71 (выписка ЕГРН от 26.03.2025), представлено обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства индивидуального жилого дома на указанном земельном участке.

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

Цель работы.

Разработка заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин ООО «Коммунальные Системы Краснодара»; частично 3 пояс водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «Краснодар Водоканал», муниципальным образованием город Краснодар, учетный номер части: 23:43:0107003:71/1, реестровый номер 23:43-6.5977 площадью 271 кв.м; полностью расположен в границах 3 пояса водозаборной скважины № Р-А-2000/512 с реестровым номером 23:43-6.7587; охранная зона кабеля связи и линии ЛЭП) расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Березовский сельский округ, п. Отделение № 3 СКЗНИИСиВ, улица имени Героя Анощенко, 99.

На вышеуказанном земельном участке площадью 342 кв.м, шириной 10,2 м, имеющем трапециевидную форму, с кадастровым номером 23:43:0107003:71, определить размещение двухэтажного индивидуального жилого дома с отступом от границ земельного участка:

- с Северной стороны земельный участок КН 23:43:0107003:392, ул. им. Героя Анощенко, 101 — 1,7 м;
- с Южной стороны земельный участок КН 23:43:0107003:253 – 1,5 м;
-

Идентификация здания согласно ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- 1) назначение – индивидуальный жилой дом;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут

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.

Согласно обоснованию Ганчев Д.В. гарантирует установку водостоков и снегозадерживающих устройств в соответствии с требованиями.

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.

Рассматриваемый земельный участок расположен:

3 пояс зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин ООО «Коммунальные Системы Краснодара»;

частично 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «Краснодар Водоканал» КН 23:43:0107003:71/1, реестровый номер 23:43-6.5977 площадью 271 кв.м;

полностью расположен в границах 3 пояса водозаборной скважины № Р-А-2000/512 с реестровым номером 23:43-6.7587 .

Ограничения в вышеуказанных зонах от химического загрязнения (запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шлакохранилищ и других объектов обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод), производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Ганчевым Д.В. получено письмо из **Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю** от 07.05.2025 № 23-00-03/19-4901-2025 «О согласовании строительства» при строительстве жилого дома в 3 поясе ЗСО водозабора необходимо обеспечить соблюдение требований пункта 3.2.2 СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», в том числе:

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

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

- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую

связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод;

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

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

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

На рассматриваемом земельном участке, согласно чертежа градостроительного плана расположена охранная **зона кабеля связи и линия ЛЭП.**

Боковые грани проектируемого жилого дома в границы вышеуказанных зон не входят.

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

В чертеже градостроительного плана от 11.04.25 обозначена **граница отступа от водного объекта**, грани проектируемого жилого дома не выходят за указанную границу, что отражено в графическом описании представленном Ганчевым Д.В.

На основании с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее — ГрК РФ), правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Для реализации запланированного строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, **неблагоприятными характеристиками являются:**

-размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков (площадь 342 кв.м, ширина 10,2 м);

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

Учитывая представленную схему рассматриваемого земельного участка и обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства индивидуального жилого дома представленное Ганчевым Д.В., 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», СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», а так же должно соответствовать требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объекты защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка представленную в обосновании, ООО «ЮГ ГЕО Альянс» приходит к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно:

- с Северной стороны земельный участок КН 23:43:0107003:392, ул. им. Героя Анощенко, 101 — 1,7 м;
- с Южной стороны земельный участок КН 23:43:0107003:253 – 1,5 м;
-

на земельном участке КН 23:43:0107003:71 по адресу: г. Краснодар, Березовский сельский округ, п. Отделение № 3 СКЗНИИСиВ, улица им. Героя Анощенко, 99 соответствует требованиям СНИПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин ООО «Коммунальные Системы Краснодара»; частично 3 пояс водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «Краснодар Водоканал», муниципальным образованием город Краснодар, учетный номер части: 23:43:0107003:71/1, реестровый номер 23:43-6.5977 площадью 271 кв.м; полностью расположен в границах 3 пояса водозаборной скважины № Р-А-2000/512 с реестровым номером 23:43-6.7587; охранный зона кабеля связи и линии ЛЭП).

2311151140-20250401-1047

(регистрационный номер выписки)

01.04.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

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

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

Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ ГЕО Альянс"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1122311012856

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2311151140
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ ГЕО Альянс"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "ЮГ ГЕО Альянс"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350000, Россия, Краснодарский край, Краснодар, им. 1 Мая, 184, литер А
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз "Саморегулируемая организация "Краснодарские проектировщики" (СРО-П-156-06072010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-156-002311151140-0292
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	15.01.2018
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

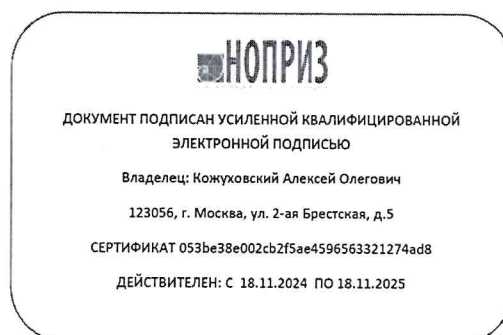
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

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, 15.01.2018	Нет	Нет



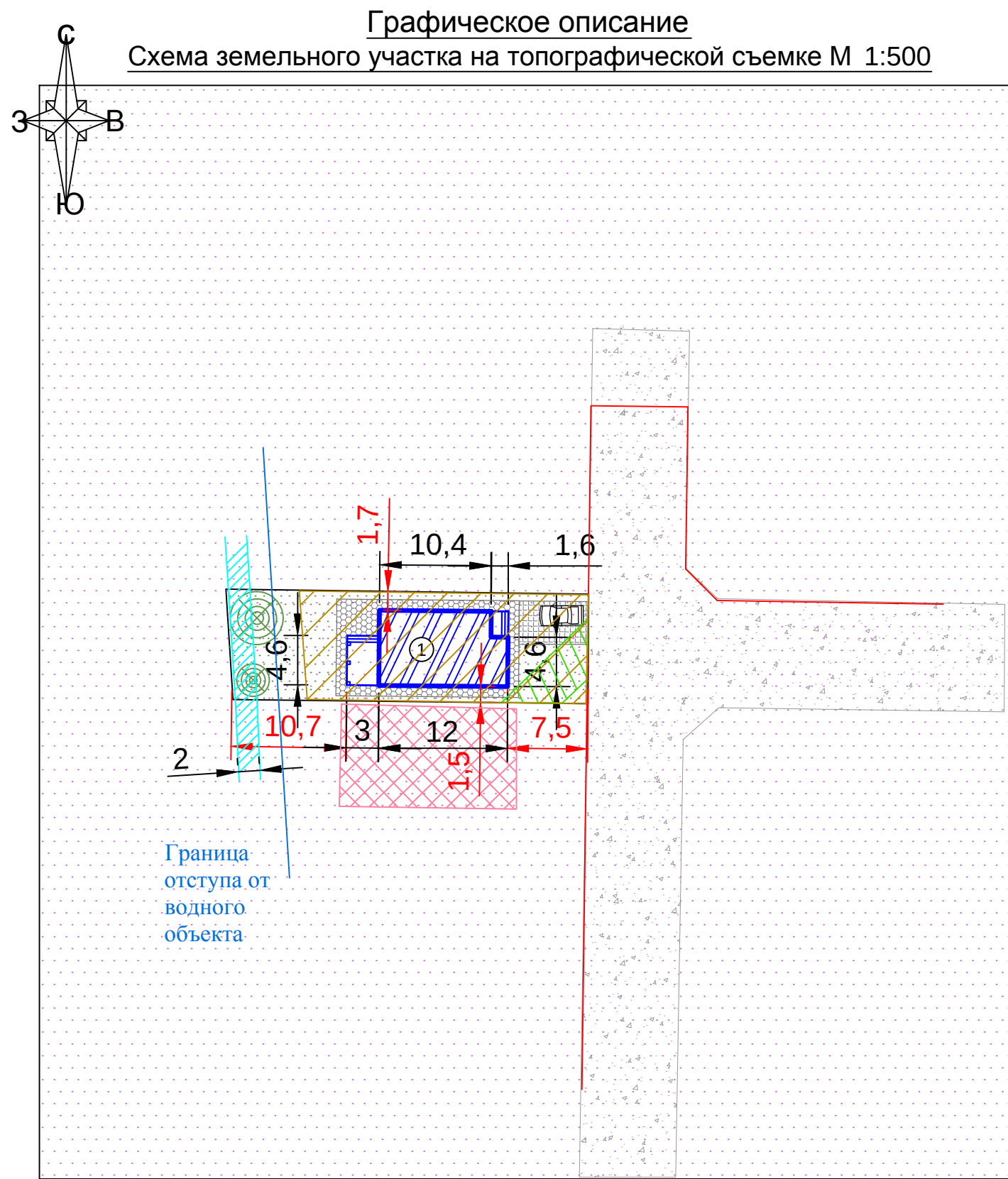
3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (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	05.09.2018
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	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
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	16736646.50 руб.

Руководитель аппарата

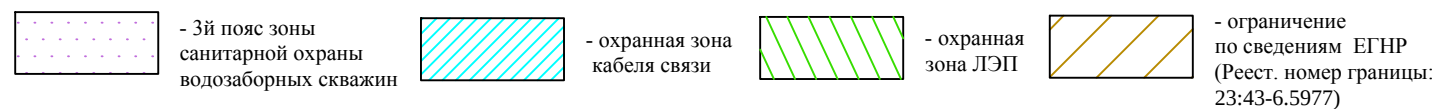


А.О. Кожуховский





Зоны с особыми условиями использования территории



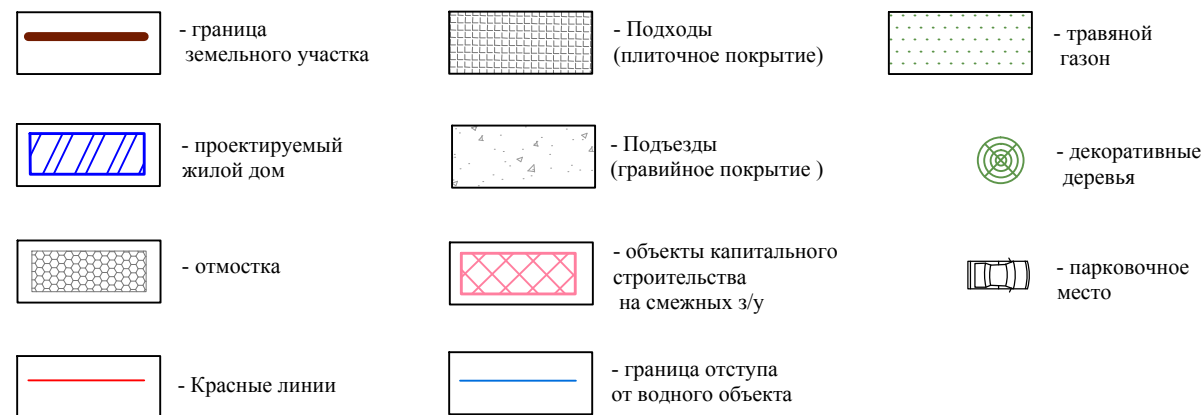
Земельный участок расположен: 3 пояс зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин ООО "Коммунальные Системы Краснодара"; частично 3 пояс водозаборных скважин водозабора "Витаминкомбинат", эксплуатируемых ООО "Краснодар Водоканал", муниципальным образованием город Краснодар, учетный номер части: 23:43:0107003:71/1, реестровый номер 23:43-6.5977 площадью 271 кв.м; полностью расположен в границах 3 пояса водозаборной скважины № Р-А-2000/512 с реестровым номером 23:43-6.7587; охранная зона кабеля связи и линии ЛЭП.

Технико-экономические показатели
Объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров .

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	342
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м2	97.8
3	Общая площадь жилого дома	м2	126.0
4	Строительный объём	м3	810.0
5	Этажность жилого дома		2
6	Количество подземных этажей		0
7	Высота дома	м	9.2
8	Процент застройки земельного участка	%	28.59
9	Процент озеленения земельного участка	%	31

Примечания: Техничко-экономические показатели посчитаны приблизительно , проект не предоставлен .

Условные обозначения



Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м2
1	Проектируемый индивидуальный 2х этажный жилой дом	2	97.8

Схема планировочной организации земельного участка
(КН 23:43:0107003:71)
по адресу: Краснодарский край , муниципальное образование город Краснодар , Березовский сельский округ , п. отделения №3 СКЗНИИСиВ, ул. им. Героя Анощенкова, 99

застройщик: Ганчев Дмитрий Викторович