

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ»

Заказчик: Ларина З. И.

Ларина

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

индивидуального жилого дома

*Краснодарский край, г. Краснодар,
Прикубанский внутригородской округ,
ул. Ярославская, 75 / проезд 2-й им. Талалихина, 34.
кадастровый номер участка 23:43:0139028:18*

Генеральный директор
ООО ПИ «Центрэкспертпроект»



Толпекин Д.Г.

г. Краснодар
2025 г

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0139028:18 принадлежит на праве собственности: Лариной З. И. и расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 75 / проезд 2-й им. Талалихина, 34.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, земельный участок площадью 380 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0139028:18 имеет виды разрешенного использования: Для строительства индивидуального жилого дома.

В соответствии с картой функциональных зон городского округа, на основании единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4 "О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 31.12.2014) 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.

Заказчиком выступает гр. Ларина З. И. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального двухэтажного жилого дома, размером 12,0м. х 17,0м. (№1 по схеме) планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139028:18 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 75 / проезд 2-й им. Талалихина, 34.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 75 / проезд 2-й им. Талалихина, 34.

подпись дата

ГИП

Толпекин



04.25

Пояснительная записка

стадия

лист

листов

ГП

1

ООО ПИ
"Центрэкспертпроект"

Взам. инв. N

Подпись и дата.

Инв. N подл.

Новое строительство двухэтажного индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства на рассматриваемом земельном участке планируется: с отступом от границы смежного зем. уч-ка по адресу: проезд 2-й им. Талалихина, 36 - 1,5м. ; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по адресу: ул. Ярославская, 77 - 1,5м.; с отступом от границы зем. уч-ка с территорией общего пользования ул. Ярославская - 1,5м.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу:

Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 75 / проезд 2-й им. Талалихина, 34. выполнено на основании: -ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ.

В работе использованы документы предоставленные заказчиком:

-Градостроительный план земельного участка, разработанный в июле 2024 года департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГК "Градинформ";

-Геодезическая съемка земельного участка М 1:500, (архивная).

-Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.07.2024г. № КУВИ-001/2024-170499220

Технико-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

1	Площадь застройки проектируемого жилого дома	186,0 м2
2	Общая площадь проектируемого жилого дома	270 м2
3	Строительный объем проектируемого жилого дома	1300 м3
4	Высота проектируемого жилого дома	11,0 м.
5	Этажность проектируемого жилого дома	2 эт.
6	Подземных этажей	0 эт.
7	Площадь рассматриваемого земельного участка	380 м2
8	Процент застройки земельного участка	49,0 %
9	Процент озеленения земельного участка	23,0 %

Интв.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №

					подпись	дата
						04.25

Пояснительная записка

Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров

Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома (№1 по схеме) планируется вести застройщиком с отклонениями от градостроительных регламентов в отношении земельных участков и объектов капитального строительства по причине наличия неблагоприятных условий:

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0139028:18 площадью - 380 кв.м., меньше установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков.

Минимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства составляет - 600 кв.м.

Размеры земельного участка не позволяют организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Минимальная площадь земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, является фактором неблагоприятным для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.

Инв.№ подл.	Взам. инв. №

					подпись	дата
						04.25

Пояснительная записка

лист

3

Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый объект капитального строительства запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139028:18, расположенном в северной части г. Краснодара по адресу: Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 75 /проезд 2-й им. Талалихина, 34.

- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины 46/219/присв.адр., в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины 8034/159/присв.адр.

- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны кустов 1-8 и водозабора "Новосеверный". Зона ограничений от химического загрязнения. Владелец: ООО "Краснодар Водоканал".

- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины. Зона ограничений от химического загрязнения. Владелец: ООО "Краснодар Водоканал".

- Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4300. Зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО "Краснодар Водоканал". Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Участок граничит с севера и запада с соседними земельными участками для индивидуального жилищного строительства.

С восточной и южной стороны участок граничит с территорией общего пользования - ул. Ярославская и проезд 2-й им. Талалихина, соответственно. Подъезд к участку осуществляется с ул. Ярославская и проезд 2-й им. Талалихина.

Площадь земельного участка - 380 кв.м.

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства: жилой дом КН 23:43:0409047:826 (№2 по схеме) и нежилые здания (№3 по схеме).

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в юго-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 31.39 - 31.09м.

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2018 г. Краснодар относится к III району и подрайону ШБ, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: Среднемесячная температура воздуха составляет в январе от -5 до +2*С, в июле от +21 до +25*С, среднегодовая температура +11,8*С.

Согласно СП 20.13330.2016 для г. Краснодара принимаются:

- ветровой район -IV, расчетные значения ветрового давления -0,48 кПа;
- снеговой район- III, расчетные значения веса снегового покрова земли - 1,1 кПа.

Инженерные сети

Инженерные коммуникации: электрические сети, кабель связи, газопровод, сети водоснабжения и канализации, расположены на землях общего пользования и проходят по ул. Ярославская и пр. 2-й им. Талалихина.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций.

Проектируемый индивидуальный жилой дом попадает в охранную зону канализации.

				подпись	дата
					04.25

Пояснительная записка

лист

4

Взам. инв. N

Подпись и дата.

Инв. N подл.

Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения двухэтажного индивидуального жилого дома, выполнена привязка планируемого объекта капитального строительства к границам земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с максимально возможными отступами от фасада и границ смежных земельных участков, в сложившейся планировочной ситуации.

Красная линия отсутствует. Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций.

Размещение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома в границах рассматриваемого участка, с отступом от границы смежного зем. уч-ка по адресу: проезд 2-й им. Талалихина, 36 - 1,5м. ; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по адресу: ул. Ярославская, 77 - 1,5м.; с отступом от границы зем. уч-ка со стороны примыкающей к улично-дорожной сети (ул. Ярославская) - 1,5м. ; с отступом от границы зем. уч-ка со стороны примыкающей к улично-дорожной сети (пр.2-й им. Талалихина) - 6,7м. не нарушает сформированную линию застройки жилыми домами по ул. Ярославская.

Уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов при строительстве жилого дома в связи с конфигурацией места допустимого размещения зданий и сооружений обосновывается СП 4. 13130-2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Проектируемый индивидуальный жилой дом предполагается с - III степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий - С 1. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, CO), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП4.13130-2013, составляют 6 метров. Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов до 50%, при условии соблюдения п.5.3.4. СП4.13130-2013.

Размещение двухэтажного жилого дома не противоречит СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме. Требования к инсоляции жилых зданий, в случае их строительства на соседних земельных участках не нарушаются.

Проектируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом расположен на нормативном расстоянии по отношению к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.

Инт.№ подл.	
Подпись и дата.	
Взам. инв. №	

				подпись	дата
					04.25

Пояснительная записка

лист

5

Вывод

Проектируемое здание двухэтажное, кирпичное с монолитным железобетонным перекрытием, ленточным фундаментом и скатной кровлей.

Жилой дом включает в себя оптимальный набор жилых и подсобных помещений для комфортного проживания семьи, обслуживания инженерных коммуникаций.

Учитывая небольшую площадь рассматриваемого земельного участка - 380 кв.м., фактическую ширину земельного участка - 15,0 м., полное отсутствие возможности строительства нового жилого дома, размером 12,0 м. х 17,0 м. в месте допустимого размещения зданий в соответствии с градостроительными регламентами, в отношении земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО г. Краснодар, уменьшение отступов привязки жилого дома к границе земельного участка, позволит организовать оптимальное расположение планируемого объекта капитального строительства, сформировать достойный внешний облик здания и внутреннее пространство помещений.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства несомненно улучшит условия проживания собственника, решит вопрос благоустройства земельного участка и безопасности эксплуатации инженерных коммуникаций, не будет осложнять эксплуатацию объектов на смежных земельных участках.

На основании вышеизложенного ООО ПИ "Центрэкспертпроект" делает вывод, что строительство двухэтажного индивидуального жилого дома, размером 12,0 м. х 17,0 м. по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 75/проезд 2-й им. Талалихина, 34, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с учетом выше перечисленных характеристик земельного участка, препятствующих его эффективному использованию, с отступом от границы смежного зем. уч-ка по адресу: проезд 2-й им. Талалихина, 36 - 1,5 м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по адресу: ул. Ярославская, 77 - 1,5 м.; с отступом от границы зем. уч-ка со стороны примыкающей к улично-дорожной сети (ул. Ярославская) - 1,5 м. не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым жилым домом и существующими строениями на соседних земельных участках и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Проектируемое строительство жилого дома соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны скважины 46/219/присв.адр.; 3 пояс зоны санитарной охраны скважины 8034/159/присв.адр.; 3 пояс зоны санитарной охраны кустов 1-8 и водозабора "Новосеверный". 3 пояс зоны санитарной охраны скважины; Зона с реестровым номером 23:43-6.4300; Охранная зона кабеля связи; Охранная зона водопровода; Охранная зона канализации; Охранная зона электрокабеля.)

Инт.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №

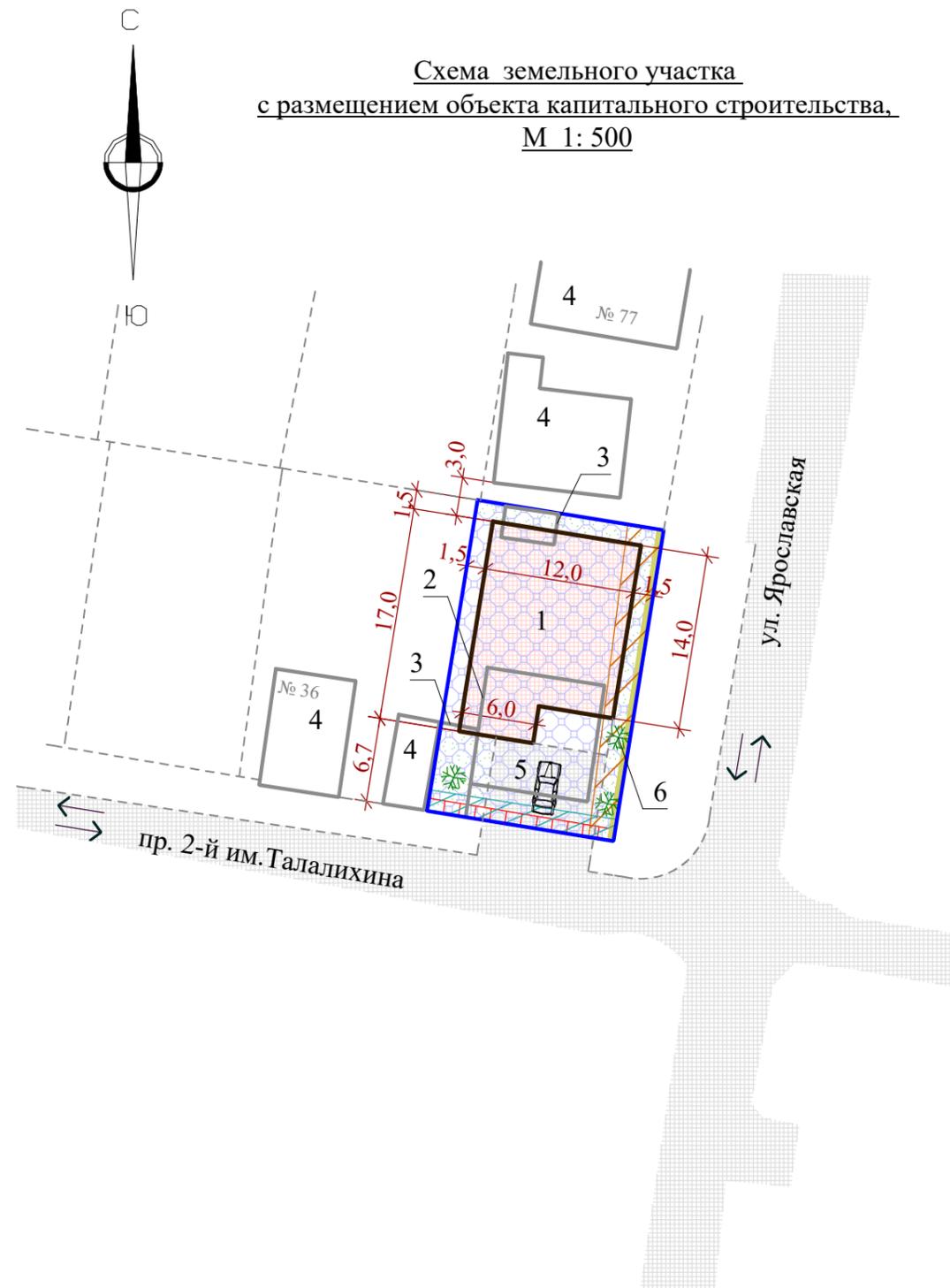
				подпись	дата
					04.25

Пояснительная записка

лист

6

**Схема земельного участка
с размещением объекта капитального строительства,
М 1: 500**



Зоны с особыми условиями использования территорий

- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины 46/219/присв.адр., в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины 8034/159/присв.адр.
- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны кустов 1-8 и водозабора "Новосеверный". Зона ограничений от химического загрязнения. Владелец: ООО "Краснодар Водоканал".
- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины. Зона ограничений от химического загрязнения. Владелец: ООО "Краснодар Водоканал".
- Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4300. Зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО "Краснодар Водоканал". Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Условные обозначения

	Граница земельного участка		Ограничения по сведениям ЕГРН (Реестровый номер зоны: 23:43-6.4300)
	Проектируемый жилой дом		Охранная зона кабеля связи
	Существующие объекты капитального строительства		Охранная зона водопровода
	Зона подъездных и пешеходных путей		Охранная зона канализации
	Территория озеленения с элементами благоустройства		Охранная зона электрокабеля

Экспликация зданий и сооружений

№ по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Двухэтажный индивидуальный жилой дом	Проектируемый
2	Объект капитального строительства (жилой дом) КН 23:43:0409047:826	Сносимый
3	Объекты капитального строительства (нежилые здания)	Сносимые
4	Объекты капитального строительства на смежных земельных участках	Существующие
5	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
6	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая

***Примечание.**

Привязка объекта капитального строительства к границам земельного участка выполнена по наружным граням стен

				Схема земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 75 / проезд 2-й им. Талалихина, 34.		
		подпись	дата			
ГИП	Толпекин		04.25			
				Схема земельного участка М 1: 500		
				стадия	лист	листов
				ГП		
				ООО ПИ "Центрэкспертпроект"		

Взам. инв. N
Подпись и дата.
Инв. N подл.

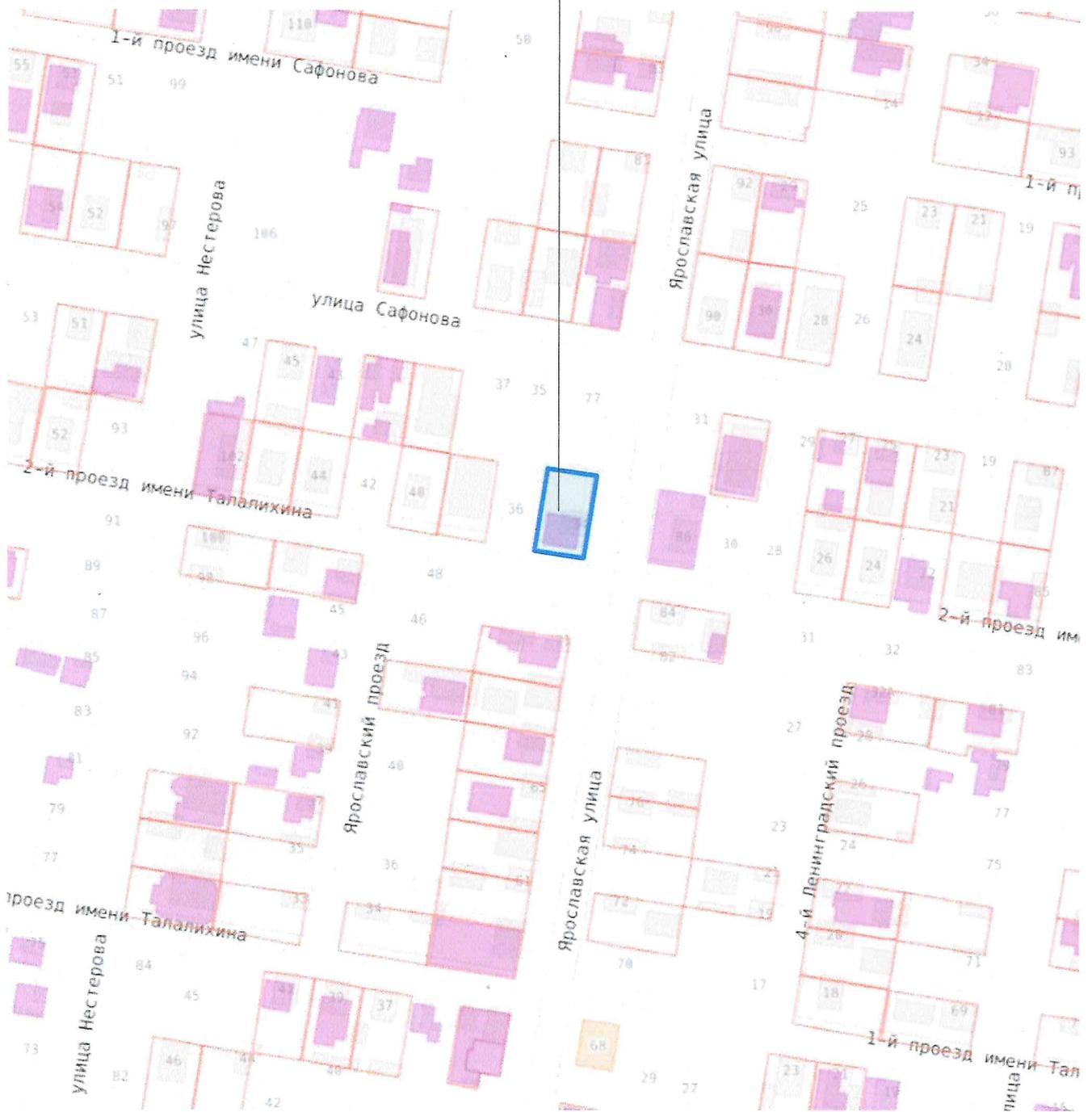


Ситуационный план

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков

рассматриваемый участок

КН 23:43:0139028:18



Инв. N подл.	
Подпись и дата.	
Взам. инв. N	

подпись
дата
04.25

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков

ЛИСТ

7

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

03 апреля 2025г.

(дата)

№ 8

(номер)

Ассоциация проектировщиков «СтройОбъединение»

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация: АС «СтройОбъединение»

основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование

(вид саморегулируемой организации)

188309, РФ, Ленинградская область, г. Гатчина,

ул. Генерала Кныша, д. 8а,

www.stroy-sro.su

bestsro29@mail.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта
в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)

СРО-П-145-04032010

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
«ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ»

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя – физического лица
или полное наименование заявителя – юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ» (ООО ПИ «Центрэкспертпроект»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	ИНН 2308168835
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	ОГРН 1102308005557
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350051, Краснодарский край, Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Дзержинского, дом № 93
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	Регистрационный номер в реестре членов: 270710/810
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Дата регистрации в реестре: 27.07.2010
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение б/н от 27.07.2010
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	вступило в силу 27.07.2010
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Действующий член Ассоциации
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:	
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):	

Наименование		Сведения
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
27.07.2010	-	-

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	x	до 25000000 руб.
б) второй	-	до 50000000 руб.
в) третий	-	до 300000000 руб.
г) четвертый	-	300000000 руб. и более

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	x	до 25000000 руб.
б) второй	-	до 50000000 руб.
в) третий	-	до 300000000 руб.
г) четвертый	-	300000000 руб. и более

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	-
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ *	-

* указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия

Генеральный директор
АС «СтройОбъединение»
(должность
уполномоченного лица)



Погодин В.С.
(инициалы, фамилия)

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ»

Заказчик: Ларина З. И.

Ларина

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

*Краснодарский край, г. Краснодар,
Прикубанский внутригородской округ,
ул. Ярославская, 75 / проезд 2-й им. Талалихина, 34.
кадастровый номер участка 23:43:0139028:18*

Генеральный директор
ООО ПИ «Центрэкспертпроект»



[Signature]
Толпекин Д.Г.

г. Краснодар
2025 г

ООО ПИ «Центрэкспертпроект»
Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации
№ 8 от 03.04.2025.
г. Краснодар, ул. Дзержинского, 93
ИНН 2308168835

Лариной Зое Ивановне

14.04.2025.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны скважины 46/219/ присв. адр.; 3 пояс зоны санитарной охраны скважины 8034/159/ присв. адр.; 3 пояс зоны санитарной охраны кустов 1-8 и водозабора "Новосеверный". 3 пояс зоны санитарной охраны скважины; Зона с реестровым номером 23:43-6.4300; Охранная зона кабеля связи; Охранная зона водопровода; Охранная зона канализации; Охранная зона электрокабеля).

Уважаемая, Зоя Ивановна!

В ответ на ваше обращение с просьбой предоставить документ подтверждающий, что проведение запланированного Вами строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, общей площадью 270 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0139028:18, площадью 380 кв.м. по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 75 / проезд 2-й им. Талалихина, 34 соответствует техническим регламентам, поясняем следующее, исходя из части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 11 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими

условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. *Ввиду того что на сегодняшний день вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства находится на рассмотрении, а в случае принятия главой муниципального образования город Краснодар, положительного решения, это повлечет за собой изменения градостроительного регламента для рассматриваемого земельного участка, информация о котором согласно части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса РФ является обязательной для подготовки градостроительного плана, подготовка проектной документации до принятия главой муниципального образования г.Краснодар, решения о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не возможна.*

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.07.2024г. № КУВИ-001/2024-170499220, земельный участок площадью 380 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0139028:18 имеет виды разрешенного использования: Для строительства индивидуального жилого дома.

Рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 - *Зона застройки индивидуальными жилыми домами.* Согласно единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с картой функциональных зон городского округа, на основании единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4 "О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4 "О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар" земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1, *Зона застройки индивидуальными жилыми домами.*

Заключение о соответствии техническим регламентам к обоснованию отклонения от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного индивидуального жилого дома выполнено на основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ, и документов, предоставленных заявителем:

Градостроительный план земельного участка, разработанный в июле 2024г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГК "Градинформ";
Геодезическая съемка земельного участка М 1:500 (архивная).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.07.2024г. № КУВИ-001/2024-170499220.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного строительства*

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь – 600 кв. м;
максимальная площадь – 5000 кв. м.

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

минимальная площадь – 600 кв. м;
максимальная площадь – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;
максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь – 600 кв. м;
максимальная площадь – 5000 кв. м.

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

минимальная площадь – 600 кв. м;
максимальная площадь – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

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

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и

крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящего Единого документа.

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

2.1.1. Для гаражей:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 3 м.

2.2. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Единым документом. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

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

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

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

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

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

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

10. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Проектируемый объект капитального строительства предполагается с - III степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий - С 1. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, CO), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП4.13130-2013, составляют 6 метров.

Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов до 50%, при условии соблюдения п.5.3.4.СП4.13130-2013.

Согласно СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные», пункт 7.9 Степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности *не нормируются* для одноэтажных и двухэтажных домов.

Согласно СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, *уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме.*

Зоны с особыми условиями использования территорий:

Согласно данным схемы земельного участка на топографической съёмке (М1:500) с обозначением места размещения планируемого объекта капитального строительства, инженерные коммуникации: электрические сети, кабель связи, газопровод, сети водоснабжения и канализации, расположены на землях общего пользования и проходят по ул. Ярославская и пр. 2-й им. Талалихина.

Рассматриваемый земельный участок *попадает* в охранные зоны инженерных коммуникаций.

Проектируемый объект капитального строительства *попадает* в охрannую зону канализации.

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.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины 46/219/присв.адр., в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины 8034/159/присв.адр.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны кустов 1-8 и водозабора "Новосеверный". Зона ограничений от химического загрязнения. Владелец: ООО "Краснодар Водоканал".

⑤ Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины. Зона ограничений от химического загрязнения. Владелец: ООО "Краснодар Водоканал".

⑥ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4300. Зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО "Краснодар Водоканал". Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для проектируемого здания на участке строительства не предусматриваются, так как здание *не относится к промышленным объектам и производствам.*

Учитывая изложенное, расположение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома размером 12,0м. х 17,0м. с отступом от границы смежного зем. уч-ка по адресу: проезд 2-й им. Талалихина, 36- 1,5м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по адресу: ул. Ярославская, 77 – 1,5м.; с отступом от границы зем. уч-ка со стороны примыкающей к улично-дорожной сети (ул. Ярославская) - 1,5м. **с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства** в границах рассматриваемого участка с кадастровым номером 23:43:0139028:18 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 75/ /проезд 2-й им. Талалихина, 34., **соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка** (3 пояс зоны санитарной охраны скважины 46/219/ присв. адр.; 3 пояс зоны санитарной охраны скважины 8034/159/ присв. адр.; 3 пояс зоны санитарной охраны кустов 1-8 и водозабора "Новосеверный". 3 пояс зоны санитарной охраны скважины; Зона с реестровым номером 23:43-6.4300; Охранная зона кабеля связи; Охранная зона водопровода; Охранная зона канализации; Охранная зона электрокабеля.).

Генеральный директор
ООО ПИ «Центрэкспертпроект»



Толпекин Д.Г.

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

03 апреля 2025г.

(дата)

№ 8

(номер)

Ассоциация проектировщиков «СтройОбъединение»

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация: АС «СтройОбъединение»

основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование

(вид саморегулируемой организации)

188309, РФ, Ленинградская область, г. Гатчина,

ул. Генерала Кныпа, д. 8а,

www.stroy-sro.su

bestsro29@mail.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта
в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)

СРО-П-145-04032010

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
«ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ»

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя – физического лица
или полное наименование заявителя – юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ» (ООО ПИ «Центрэкспертпроект»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	ИНН 2308168835
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	ОГРН 1102308005557
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350051, Краснодарский край, Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Дзержинского, дом № 93
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	Регистрационный номер в реестре членов: 270710/810
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Дата регистрации в реестре: 27.07.2010
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение б/н от 27.07.2010
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	вступило в силу 27.07.2010
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Действующий член Ассоциации
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:	
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):	

Наименование		Сведения
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
27.07.2010	-	-

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	x	до 25000000 руб.
б) второй	-	до 50000000 руб.
в) третий	-	до 300000000 руб.
г) четвертый	-	300000000 руб. и более

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	x	до 25000000 руб.
б) второй	-	до 50000000 руб.
в) третий	-	до 300000000 руб.
г) четвертый	-	300000000 руб. и более

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)

-

4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ *

-

* указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия

Генеральный директор
АС «СтройОбъединение»
(должность
уполномоченного лица)



Погодин В.С.
(инициалы, фамилия)

М.П.