

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202081:24 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Одесская, 13



_____/В.Н.Жеребило/

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0202081:24** по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Одесская, 13, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6, установлен градостроительный регламент, территориальной зоны Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), где для вида разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого 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 – 50000 кв. м.

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

Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

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

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

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

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

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

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

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

9. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

На земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

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

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 228,70 м²;
- общая площадь – 364,30 м²;
- строительный объем – 1958 м³;
- максимальная высота – 9,00 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Технико-экономические показатели земельного участка с планируемым отклонением составят:

- площадь земельного участка – 617,00 м²;
- площадь застройки – 228,70 м²;
- процент застройки - 37%;
- процент озеленения - 21%.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов.

Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Из прилагаемого графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) видно, что земельный участок имеет сложную непропорционально вытянутую форму, внутренние углы, а также ширину земельного участка в месте строительства равной 13м, что позволяет говорить о неблагоприятной для застройки конфигурации.

В соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса 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.

В связи с неблагоприятной конфигурацией земельного участка размещение жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

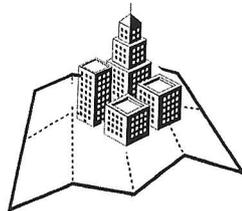
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, которое позволяет обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Место расположения объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено за границами охранных зон транзитных инженерных сетей.

Исходя из вышеизложенного, для строительства жилого дома, *в связи с невозможностью размещения на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, ввиду неблагоприятной конфигурации*, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение индивидуального жилого дома со следующими отступами:

- от границы земельного участка по ул. Одесской, 11 – 1 м,
- от границы земельного участка по ул. Одесской, 15 – 1 м.

Индивидуальный предприниматель
Соколова Юлия Федоровна
ИНН 234705403233
ОГРНИП 323237500411974



тел.: +7-952-86-05-406
e-mail: sokol_888@list.ru
адрес: ул. Коммунаров, 173, оф.104
г. Краснодар, 350015

21.08.2024 № 13
На № б/н от 20.08.2024

Жеребило В.Н.
им. Энгельса, ул., 31
ст. Павловская,
Краснодарского края

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

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, отступ индивидуального жилого дома от границы земельного участка по ул. Одесской, 11 – 1 м, от границы земельного участка по ул. Одесской, 15 – 1 м, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202081:24 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Одесская, 13 поясняем следующее:

Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 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 осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки -7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.4;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - для постоянного проживания;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

Рассматриваемый земельный участок свободен от застройки.

Согласно информационному письму МЧС России от 4 сентября 2020 г. N 43-6900 "О порядке применения свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" положениями части 4 статьи 16.1 Федерального закона от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" определено, что неприменение стандартов и (или) сводов правил, включенных в перечень документов, в результате применения которых на добровольной основе

обеспечивается соблюдение требований технических регламентов, не может оцениваться как несоблюдение требований технических регламентов. В этом случае допускается применение предварительных национальных стандартов Российской Федерации, стандартов организаций и (или) иных документов для оценки соответствия требованиям технических регламентов. Одновременно сообщается, что при отступлениях от нормативных требований пожарная безопасность объекта защиты достигается выполнением требований Технического регламента и обеспечением величины пожарного риска в пределах допустимых значений.

Расчет безопасных противопожарных разрывов (расстояний) между индивидуальным жилым домом, планируемым к строительству на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202081:24 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Одесская, 13 и соседними зданиями и сооружениями, разработанный ООО «СТР» от 19.08.2024, подтверждает достаточность противопожарных разрывов (расстояний) между объектом защиты – «Индивидуальный жилой дом, планируемый к строительству на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202081:24 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Одесская, 13» и соседними зданиями и сооружениями, расположенными по адресам: г. Краснодар, ул. Одесская, 11 и ул. Одесская, 15, с учетом принятых конструктивных решений зданий, решений по планировке территории и дополнительных противопожарных мероприятий: оконные проемы здания Объекта защиты (ул. Одесская, 13) предусматриваются в сторону глухого участка стены индивидуального жилого дома на соседнем земельном участке (ул. Одесская, 11); заполнение проемов в стене на уровне первого и второго этажей здания Объекта защиты (ул. Одесская, 13), обращенной в сторону соседнего индивидуального жилого дома (ул. Одесская, 15) предусматриваются противопожарными окнами 2-го типа.

Подъезд пожарных автомобилей к зданию предусмотрен с ул. Одесской. Планируемое к строительству здание жилого дома не ограничивают доступ пожарных машин к существующим объектам.

В соответствии с проектом планировки территории, утвержденном постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 13.04.2023 № 1545 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной улицей Одесской, проездами имени Ватутина, Саратовским в Западном внутригородском округе города Краснодара», земельный участок расположен в границах размещения существующих объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки. Предполагаемый к строительству объект полностью соответствует функциональному, территориальному зонированию, а также целевому назначению земельного участка. Расположение проектируемого жилого дома принято с учетом красных линий, утвержденных постановлением администрации муниципального образования город Краснодар 13.04.2023 № 1545 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной улицей Одесской, проездами имени Ватутина, Саратовским в Западном внутригородском округе города Краснодара».

В соответствии со ст. 2 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» рассматриваемый земельный

участок полностью расположен в границах территории сохранения секторов основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам) исторического поселения город Краснодар, предусматривающей максимальное количество надземных этажей зданий и сооружений до шести включительно и максимальной высотой не более 24 метров. Максимальная высота проектируемого объекта – 9м, количество этажей -2, что не превышает вышеуказанных ограничений.

Согласно письму Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 19.08.2024 №78-14-15681/24 на рассматриваемом земельном участке отсутствуют выявленные объекты культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного наследия.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), 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 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона) устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией. В соответствии с таблицей 7.1. вышеуказанных правил индивидуальные жилые дома не относятся к источникам воздействия на среду обитания и здоровье человека, в связи с чем санитарно-защитная зона не устанавливается.

Земельный участок частично расположен в 3 поясе зоне санитарной охраны артезианской скважины. В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02: "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" п. 3.2.2.4. индивидуальный жилой дом не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

В границах рассматриваемого земельного участка расположены следующие охранные зоны транзитных инженерных сетей: охранный зона газопровода, охранный зона водопровода. На предоставленном графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) расположение проектируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров, определено за границами охранных зон транзитных инженерных сетей.

Земельный участок расположен в 4 подзоне приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) и в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории), Диапазон допустимых максимальных абсолютных отметок верха объекта/ сооружения для сектора 2 части 1 подзоны 4 – 110,00 – 114,07 м.

Максимальная высота проектируемого объекта – 9м. Здание планируемого к строительству индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Исходя из вышеизложенного, а также учитывая предоставленную схему земельного участка на топографической съемке, расположение проектируемых зданий жилого дома и летней кухни с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления приаэродромной территории); 4 подзона приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; охранная зона газопровода, охранная зона водопровода; территория сохранения секторов основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам) исторического поселения город Краснодар).

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова

234705403233-20240730-1527

(регистрационный номер выписки)

30.07.2024

(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 Соколова Юлия Федоровна
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

323237500411974

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

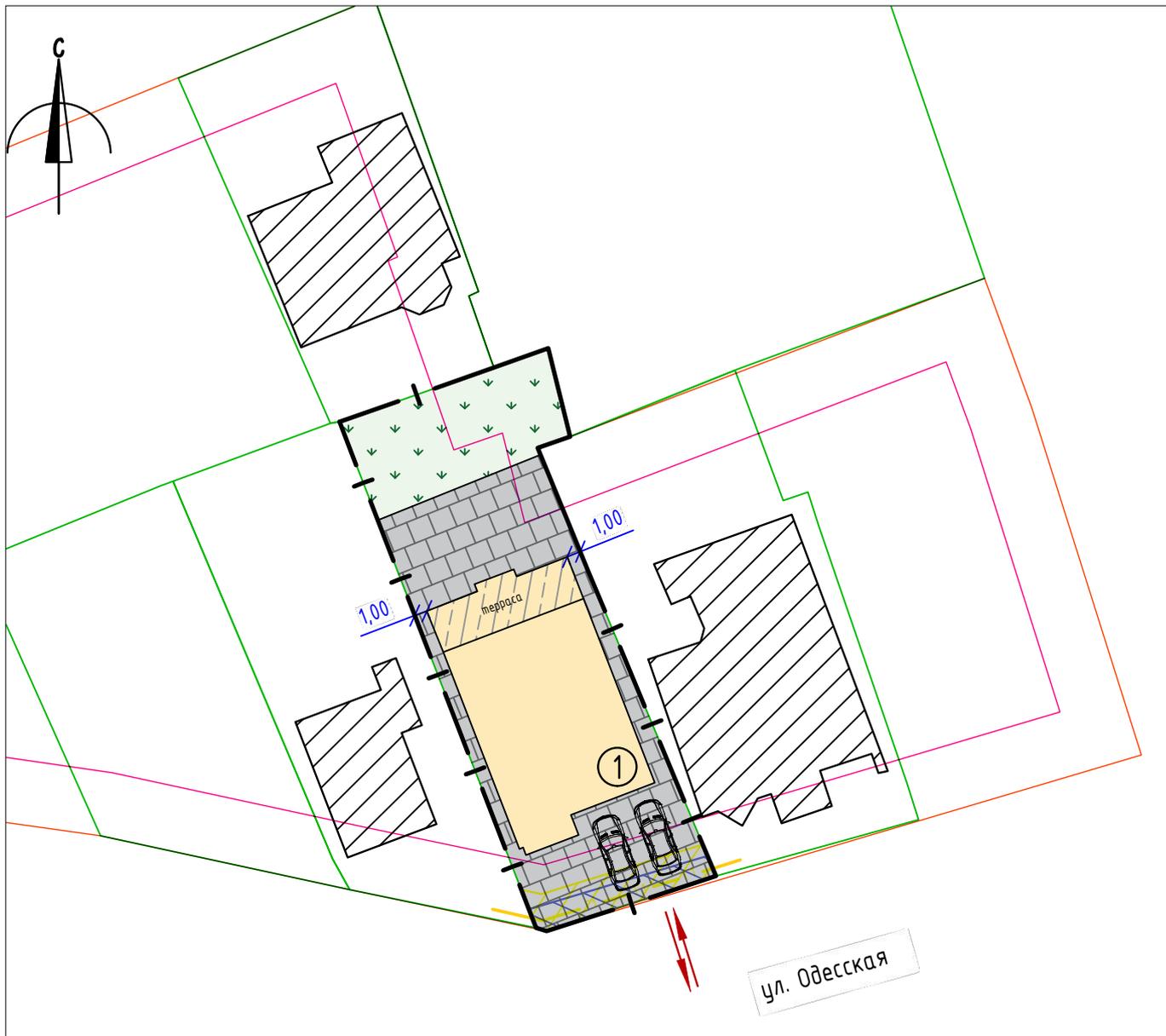
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	234705403233
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Соколова Юлия Федоровна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Соколова Ю.Ф.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353217, Россия, Краснодарский край, р-н. Динской, п Южный, ул. Есаульская, д. 16, корп. 1
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация (СРО-П-034-12102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-034-234705403233-0319
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	23.10.2023
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, 23.10.2023	Нет	Нет



Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке) М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0202081:24; площадь земельного участка - 617 м²; площадь застройки - 228,7 м²; процент застройки - 37%; процент озеленения - 21%.

Условные обозначения

	- граница земельного участка		- охранный зона газопровода
	- проектируемый объект		- охранный зона водопровода
	- существующие объекты капитального строительства		- парковочные места
	- озеленение и элементы благоустройства		- подъезды, подходы
	- твердые покрытия		- территория сохранения секторов основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам) исторического поселения город Краснодар)
	- красная линия/отступ от красной линии		

Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); 4 подзона приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; охранный зона газопровода, охранный зона водопровода; территория сохранения секторов основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам) исторического поселения город Краснодар