

Цуркан Л.А. 

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешённого строительства
для реконструкции индивидуального жилого дома
на земельном участке
с кадастровым номером 23:43:0409036:36

по адресу:

Краснодарский край

город Краснодар,

Карасунский внутригородской округ,

пер. Садовый, 27/1

г. Краснодар

2024 г.

Пояснительная записка

Мне, Цуркан Любовь Афанасьевна принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 533 кв.м с кадастровым номером 23:43:0409036:36, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, пер. Садовый, 27/1 на который зарегистрировано право собственности от 16.04.2019 и сделана запись регистрации № 23:43:0409036:36-23/001/2019-2. Участок свободен от объектов капитального строительства.

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

Получен градостроительный план на рассматриваемый земельный участок от 06.05.2024 № РФ-23-2-06-0-00-2024-1259-0, в чертеже которого обозначено место допустимого размещения индивидуального жилого дома по 3 метра от границ участка.

Рассматриваемый земельный участок расположен: (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, 37 часть 1, 54, 61, 68, 94); подзона № 4 приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11, часть 1, 24, 42), часть 26 (секторы 12, часть 1, 41); часть 1 подзона № 5 и № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (ООО «Краснодар Водоканал»), в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4833 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 26653/249 ; в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.4871 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 51446/307; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4860 от 16.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 78820/248; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4810 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 65661/89; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.8052 от 25.01.2024, 3 пояс водозаборной скважины № 65502 ООО «Крамис-К», в границах охранной зоны с реестровым номером 23:43-6.7119 «ВЛИ-0,4 кВ ТП-508 ф. «Запад» номер КА2009954, учетный номер части 23:43:0409036:36/1; охранные зоны водопровода, газопровода и линии электрических сетей.

Красные линии на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (в редакции от 29.05.2023 № 57 п. 4), установлен градостроительный регламент, согласно которому вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. — Зона застройки индивидуальными жилыми домами, 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 настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

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 момента принятия настоящих Правил.

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

2.1.1. Для гаражей:

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

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

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

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

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

3. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка 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%.

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

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, мной запланировано строительство индивидуального одноэтажного жилого дома границы которого расположены на прилагаемой схеме земельного участка (КН 23:43:0409036:36) с отступом от границ земельного участка:

- с СЗ стороны земель, государственная собственность на которые не разграничена по пер. им. Гоголя, 14 — 1,5 м;

- с СВ стороны КН 23:43:0409036:37 по пер. Садовому, 29 - 1,0 м;

- с ЮЗ стороны КН 23:43:0409036:297 по пер. Садовому, 27 — 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, в целях соблюдения противопожарных норм, 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, а также после завершения строительства жилого дома при планировке участка будет предусмотрен сток сточных вод в канализацию моего участка.

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 – 161,76 кв.м;
2. общая площадь жилого дома – 126,5 кв.м;
3. строительный объём жилого дома – 1051,4 куб.м;
4. количество надземных этажей жилого дома – 1 этажа;
5. количество подземных этажей — 0;
6. высота жилого дома – 6,5 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409036:36

1. площадь земельного участка – 533,0 кв.м;
3. Процент озеленения земельного участка — 24,76%
3. Процент застройки земельного участка – 30,35 %.

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0409036:36, с видом разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства запланировано строительство одноэтажного индивидуального жилого. 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

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, запланировано строительство индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0409036:36, расположенном по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, пер. Садовый, 27/1.

На прилагаемой схеме планировочной организации земельного участка границы проектируемого жилого дома расположены с отступом от границ земельного участка:

- с СЗ стороны от земель, государственная собственность на которые не разграничена по пер. им. Гоголя, 14 — 1,5 м;
- с СВ стороны КН 23:43:0409036:37 по пер. Садовому, 29 - 1,0 м;
- с ЮЗ стороны КН 23:43:0409036:297 по пер. Садовому, 27 — 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 многоквартирные».

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 533 кв.м, из чего следует, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, сложная конфигурация, не позволяют 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 23:43:0409036:36 расположены охранные зоны инженерных коммуникаций: охранный зона электрических сетей, газопровода, водопровода, в указанные охранные зоны проектируемый жилой дом не входит.

Рассматриваемый земельный участок частично расположен в охранный зоне с реестровым номером 23:43-6.7119 «ВЛИ-0,4 кВ ТП-508 ф. «Запад» номер КА2009954, учётный номер части 23:43:0409036:36/1, в данную охранный зону проектируемый объект не входит.

Также земельный участок расположен (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, 37 часть 1, 54, 61, 68, 94); подзона № 4 приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11, часть 1, 24, 42), часть 26 (секторы 12, часть 1, 41); часть 1 подзоны № 5 и № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (ООО «Краснодар Водоканал»), в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4833 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 26653/249 ; в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.4871 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 51446/307; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4860 от 16.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 78820/248; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4810 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 65661/89; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.8052 от 25.01.2024, 3 пояс водозаборной скважины № 65502 ООО «Крамис-К».

Согласно схемы планировочной организации земельного участка, проектируемый индивидуальный одноэтажный жилой дом имеет высоту 6,5 м, не угрожает безопасности полетов воздушных судов, не оказывает воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в

работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов. Необходимое согласование, в связи с расположением земельного участка в охранной зоне 3-х поясов водозаборных скважин получено (письмо Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 01.07.2024 № 23-00-03/19-9169-2024).

Согласно письма Управления Государственной охраны объектов культурного наследия от 21.06.2024 № 78-14-11647/24, земельный участок по пер. Садовому, 27/1 расположен вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия, а также за границами исторического поселения г. Краснодар.

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

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

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 мной 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 пер. Садовому, 27/1 в Карасунском внутригородском округе, города Краснодара, определив отступ от границ земельного участка:

- с СЗ стороны от земель, государственная собственность на которые не разграничена по пер. им. Гоголя, 14 — 1,5 м;
- с СВ стороны КН 23:43:0409036:37 по пер. Садовому, 29 - 1,0 м;
- с ЮЗ стороны КН 23:43:0409036:297 по пер. Садовому, 27 — 1,5 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: Цуркан Л.А.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения
от предельных параметров разрешённого строительства земельного участка с
кадастровым номером 23:43:0409036:36, расположенного по адресу:
Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
переулок Садовый, 27/1
требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования

(приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до
установления приаэродромной территории);
подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9
(сектор 5, 37 часть 1, 54, 61, 68, 94);
подзона № 4 приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24
(секторы 11, часть 1, 24, 42), часть 26 (секторы 12, часть 1, 41);
часть 1 подзоны № 5 и № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар
(Пашковский) часть 1,
3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (ООО «Краснодар Водоканал»),
в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4833 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной
скважины № 26653/249 ;
в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4871 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной
скважины № 51446/307;
в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4860 от 16.09.2022, 3 пояс водозаборной
скважины № 78820/248;
в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4810 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной
скважины № 65661/89;
в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.8052 от 25.01.2024, 3 пояс водозаборной
скважины № 65502 ООО «Крамис-К»,
в границах охранной зоны с реестровым номером 23:43-6.7119 «ВЛИ-0,4 кВ ТП-508 ф.
«Запад» номер КА2009954, учётный номер части 23:43:0409036:36/1;
охранные зоны водопровода, газопровода, линии ЛЭП, газопровода)

Генеральный директор

Е.В.Захаров

г. Краснодар
24.07.2024

В ООО «ЮГ ГЕО Альянс» обратилась гражданка Цуркан Любовь Афанасьевна 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 СЗ стороны земель, государственная собственность на которые не разграничена по пер. им. Гоголя, 14 — 1,5 м;
- с СВ стороны КН 23:43:0409036:37 по пер. Садовому, 29 - 1,0 м;
- с ЮЗ стороны КН 23:43:0409036:297 по пер. Садовому, 27 — 1,5 м.

требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, 37 часть 1, 54, 61,68, 94); подзона № 4 приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11, часть 1, 24,42), часть 26 (секторы 12, часть 1, 41); часть 1 подзоны № 5 и № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (ООО «Краснодар Водоканал»), в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4833 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 26653/249 ; в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.4871 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 51446/307; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4860 от 16.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 78820/248; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4810 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 65661/89; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.8052 от 25.01.2024, 3 пояс водозаборной скважины № 65502 ООО«Крамис-К», в границах охранной зоны с реестровым номером 23:43-6.7119 “ВЛИ-0,4 кВ ТП-508 ф. «Запад» номер КА2009954, учетный номер части 23:43:0409036:36/1; охранные зоны водопровода, газопровода и линии электрических сетей расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, пер. Садовый, 27/1.

Цуркан Л.А. зарегистрировано право собственности от 16.04.2019 и сделана запись регистрации № 23:43:0409036:36-23/001/2019-2 на вышеуказанный земельный участок. Рассматриваемый земельный участок свободен от строений.

Данный земельный участок КН 23:43:0409036:36 имеет вид разрешённого использования — для индивидуального жилищного строительства, который является одним из основных видов (код 2.1) в зоне Ж.1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами (Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённые решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6).

Цель работы.

Разработка заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, 37 часть 1, 54, 61, 68, 94); подзона № 4 приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11, часть 1, 24, 42), часть 26 (секторы 12, часть 1, 41); часть 1 подзоны № 5 и № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (ООО «Краснодар Водоканал»), в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4833 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 26653/249 ; в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.4871 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 51446/307; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4860 от 16.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 78820/248; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4810 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 65661/89; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.8052 от 25.01.2024, 3 пояс водозаборной скважины № 65502 ООО «Крамис-К», в границах охранной зоны с реестровым номером 23:43-6.7119 «ВЛИ-0,4 кВ ТП-508 ф. «Запад» номер КА2009954, учетный номер части 23:43:0409036:36/1; охранные зоны водопровода, газопровода и линии электрических сетей расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, пер. Садовый, 27/1.

На вышеуказанном земельном участке площадью 533 кв.м с кадастровым номером 23:43:0409036:36 определить размещение одноэтажного индивидуального жилого дома с отступом от границ земельного участка:

- с СЗ стороны земель, государственная собственность на которые не разграничена по пер. им. Гоголя, 14 — 1,5 м;

- с СВ стороны КН 23:43:0409036:37 по пер. Садовому, 29 - 1,0 м;

- с ЮЗ стороны КН 23:43:0409036:297 по пер. Садовому, 27 — 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 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 помещения с постоянным пребыванием людей – для постоянного проживания людей;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

Согласно пункту 7.9.СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные СНИП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники). Подъезд пожарных машин к проектируемому индивидуальному жилому дому предусмотрен с пер. Садового. Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение проектируемого индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объёмно-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», СП 52 13330 2016 Естественное и искусственное освещение, актуализированная редакция СНиП 23-05-85».

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 с кадастровым номером 23:43:0409036:36 не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

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:

Полностью в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Здание проектируемого одноэтажного индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативного воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не создаёт помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Согласно СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (таблица 1, п. 20) предельно-допустимые и допустимые уровни звукового давления, уровни звука эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума в помещениях жилых и общественных зданий и шума на территории жилой

застройки не должны превышать 75 дБ., проектируемый индивидуальный жилой дом не превышает допустимых уровней звукового давления.

Подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5,37 часть 1,54,61,68,94), где ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности - высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верхов в диапазоне $H=170.00-175.00$ м в Балтийской системе высот 1977 года.

Проектируемый индивидуальный жилой дом на рассматриваемом земельном участке имеет высоту 7,0 м, что не превышает допустимую отметку.

Подзона № 4 приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11, часть 1, 24,42), где имеются ограничения: высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне $H=65.00-70.00$ м в Балтийской системе высот 1977 года, **часть 26 (секторы 12, часть 1,41),** где имеются ограничения: высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне $H=60.00-65.00$ м в Балтийской системе высот 1977 года. В указанных частях и секторах данной подзоны запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,03 МГц-300МГц, 329МГц-335МГц, 740-1215 МГц, 2700МГц-2900МГц, 26500МГц-40000МГц.

Проектируемый индивидуальный жилой дом на рассматриваемом земельном участке имеет высоту 7,0 м, что не превышает допустимую отметку, не создаёт помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, имеет ограничения: запрещается размещать производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186.00 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3, ограничения распространяются на строящиеся, проектируемые опасные производственные объекты.

Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом не является производственным объектом и высота 7,0 м, что не превышает допустимую отметку, не создаёт помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, имеет ограничения: запрещается размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц (звероводческие фермы, скотобойни, подсобные хозяйства), места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, реки, болота, мусоросодержательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты

сортировки мусора, запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственной полей с зерновыми культурами в дневное время, допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности, выпас скота.

Проектируемый индивидуальный жилой дом размещен на основной площади рассматриваемого участка, не является объектом для привлечения и массового скопления птиц, а также не относится не к одному вышеперечисленному ограничению.

3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (ООО «Краснодар Водоканал» в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4833, зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 26653/249 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» ограничения: от химического загрязнения (запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков), производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Получено согласование Управление Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 01.08.2024 № 23-00-03/19-9169-2024.

3 пояс водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал», граница зоны с реестровым номером 23:43-6.4871,

3 пояс водозаборной скважины №78820/248 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал», граница зоны с реестровым номером 23:43-6.4860,

3 пояс водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал», граница зоны с реестровым номером 23:43-6.4810,

имеет ограничения: запрещается выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов (бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли, 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..

Получено согласование Управление Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 01.07.2024 № 23-00-03/19-9169-2024.

Зона 3 пояса водозаборной скважины № 6502 ООО «Крамис-К», граница зоны с реестровым номером 23:43-6.8052.

имеет ограничения: запрещается выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов (бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли, 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, отведение территорий для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Получено согласование Управление Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 01.07.2024 № 23-00-03/19-9169-2024.

В границах охранной зоны с реестровым номером 23:43-6.7119 (площадь — 1 кв.м) “ВЛИ-0,4 кВ ТП-508 ф. «Запад» номер КА2009954, учетный номер части 23:43:0409036:36/1, а также водопровода и газопровода.

Проектируемый индивидуальный жилой дом в границы вышеперечисленных охранных зон не входит.

Согласно письма Управления Государственной охраны объектов культурного наследия от 21.06.2024 № 78-14-11647/24, земельный участок по пер. Садовому, 27/1 расположен вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия, а также за границами исторического поселения г. Краснодар.

Гражданка Цуркан Л.А, в представленном обосновании обязуется перед началом строительства на земельном участке, провести инженерные изыскания, согласовать размещение и заказать проект в соответствии с техническими условиями балансодержателями сетей.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства одноэтажного индивидуального жилого дома, в связи с

невозможностью его размещения на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, а также сложную конфигурацию, что препятствует его эффективному освоению, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации расположение проектируемого одноэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0409036:36 с планируемым отклонением от предельных параметров от границ земельного участка по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, пер. Садовый, 27/1, определив отступ от границ земельного участка:

- с СЗ стороны земель, государственная собственность на которые не разграничена по пер. им. Гоголя, 14 — 1,5 м;

- с СВ стороны КН 23:43:0409036:37 по пер. Садовому, 29 - 1,0 м;

- с ЮЗ стороны КН 23:43:0409036:297 по пер. Садовому, 27 — 1,5 м.

определено с соблюдением технических регламентов, запрашиваемое отклонение от предельных параметров соответствует СНИПам и ограничениям использования земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территорий (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, 37 часть 1, 54, 61,68, 94); подзона № 4 приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11, часть 1, 24,42), часть 26 (секторы 12, часть 1, 41); часть 1 подзоны № 5 и № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (ООО «Краснодар Водоканал»), в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4833 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 26653/249 ; в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.4871 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 51446/307; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4860 от 16.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 78820/248; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4810 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 65661/89; в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.8052 от 25.01.2024, 3 пояс водозаборной скважины № 65502 ООО«Крамис-К», в границах охранной зоны с реестровым номером 23:43-6.7119 «ВЛИ-0,4 кВ ТП-508 ф. «Запад» номер КА2009954, учетный номер части 23:43:0409036:36/1; охранные зоны водопровода, газопровода и линии электрических сетей).

2311151140-20240722-1032

(регистрационный номер выписки)

22.07.2024

(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:

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

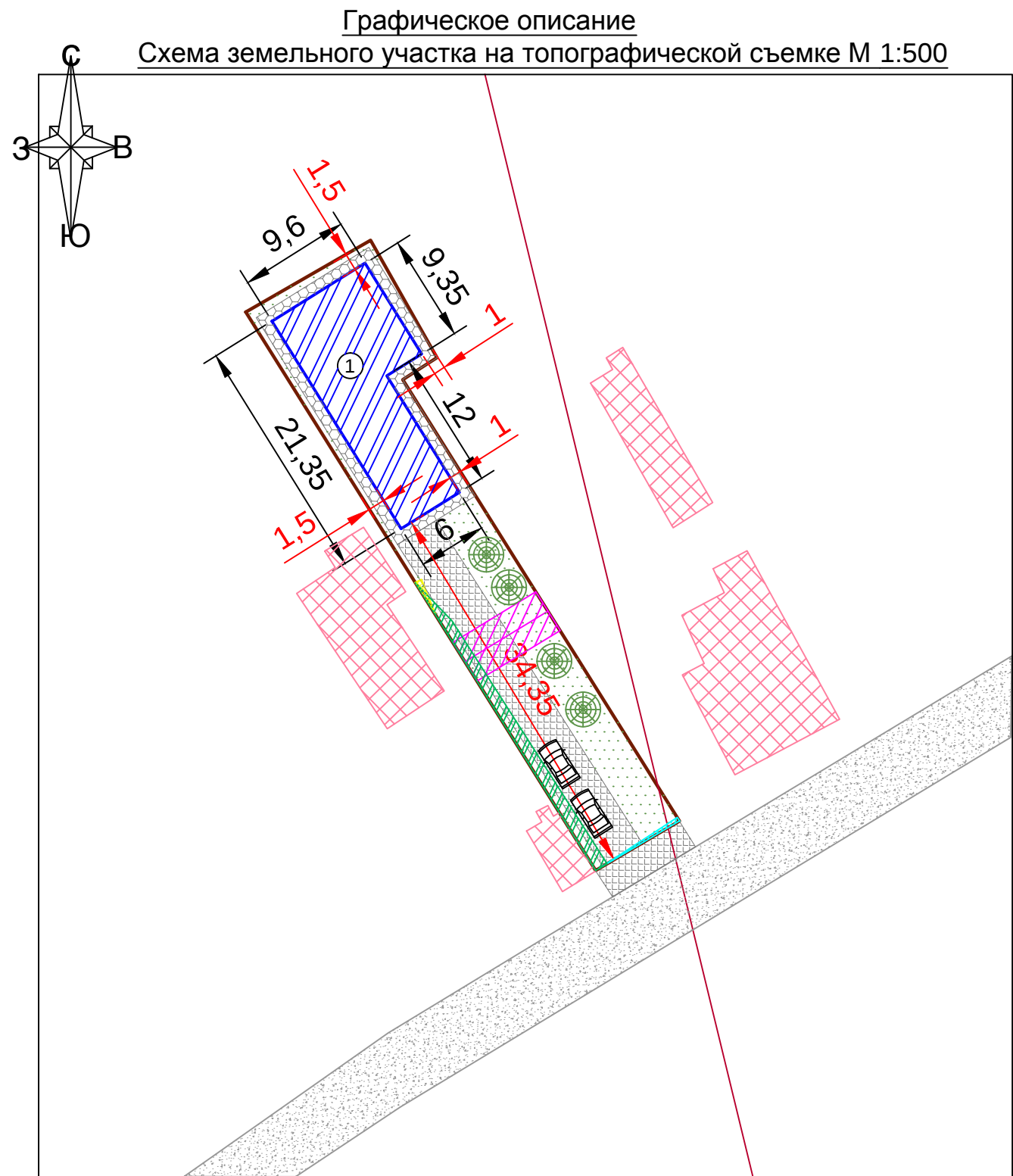
123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский





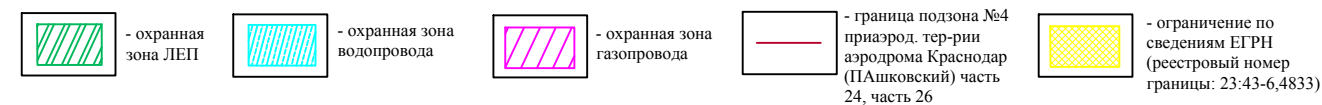
Земельный участок расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5,37 часть 1,54,61,68,94); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (сектор 11, часть 1, 24,42), часть 26 (сектор 12, часть 1,41); часть 1 подзоны № 5 и №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (ООО "Краснодар Водоканал"), в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.4833 от 14.09.2023, 3 пояс водозаборной скважины № 26653/249; в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.4833 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 26653/249; в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.4871 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 51446/307; в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.4860 от 16.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 78820/248; в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.4810 от 14.09.2022, 3 пояс водозаборной скважины № 65661/89; в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.8052 от 25.01.2024, 3 пояс водозаборной скважины № 65502 ООО "Крамис-К", в границах зоны с реестровым номером 23:43:-6.7119 "ВЛИ-0,4 кВ ТП-508 ф. "Запад" номер КА2009954, учетный номер части 23:43:0409036:36/1; охранные зоны водопровода, газопровода и линии электрических сетей)

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

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	533
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м2	161.76
3	Общая площадь жилого дома	м2	126.5
4	Строительный объём	м3	1051.4
5	Этажность жилого дома		1
6	Количество подземных этажей		0
7	Высота дома	м	6.5
8	Процент озеленения земельного участка	%	24.76
9	Процент застройки земельного участка	%	30.35

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

Зоны с особыми условиями использования территории



Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м2
1	Проектируемый индивидуальный 1- этажный жилой дом	1	161.76

Условные обозначения

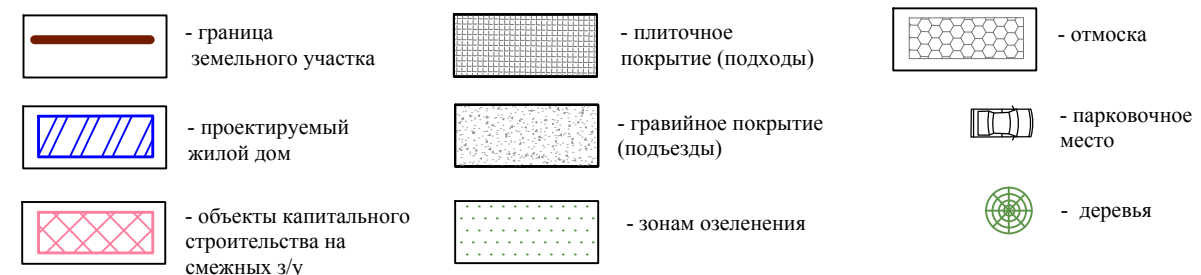


Схема планировочной организации земельного участка
(КН 23:43:0409036:36)
по адресу: город Краснодар,
Карасунский внутригородской округ , переулок Садовый, 27/1

застройщик: Цуркан Любовь Афанасьевна