

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ**  
**по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар**  
**«О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства,**  
**реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером:**  
**23:43:0144034:60 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский**  
**внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, уч. 50»**

09 июня 2025

город Краснодар

1. Общественные обсуждения назначены постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 20.05.2025 № 2914 «О назначении общественных обсуждений по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, уч. 50» (далее – постановление администрации муниципального образования г. Краснодар от 20.05.2025 № 2914).

2. Проект постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, уч. 50» (далее – проект).

Проектом предусмотрено предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 площадью 401 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, уч. 50, определив отступ от границы земельного участка с северной стороны – 1,2 м, отступ от границы земельного участка с южной стороны – 1,9 м.

3. Количество участников общественных обсуждения – 4.

4. Протокол общественных обсуждения от 09.06.2025 № б/н по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, уч. 50».

5. Размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодара и городской Думы Краснодара и открытие экспозиции проекта – 02.06.2025.

6. Место проведения экспозиции проекта: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 173, с понедельника по пятницу с 10.00 до 12.00.

Дата открытия экспозиции проекта: 02.06.2025.

Дата закрытия экспозиции проекта: 05.06.2025.

7. Количество внесенных замечаний и предложений в устной и письменной форме – 4.

8.

№	Замечания и предложения	Участники общественных обсуждений, постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения	Аргументированные рекомендации организатора о целесообразности или нецелесообразности учёта внесённых участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1	2	3	4
1	<p>Прошу соблюсти нормы предельных параметров разрешённого строительства и отказываю в разрешении на отклонение этих норм правообладателю земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, 50.</p> <p>Отказываю по следующим причинам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- расстояние между планируемым строением на смежном земельном участке и фактическим на моём будет менее 2-х метров,</li> <li>- 2-х этажное строение, построенное близко, закрывает окно дома,</li> <li>- строение (планируемое на смежном от моего участка) по своей длине закрывает 2 строения на моём и проходы между ними.</li> </ul>	<p><b>Федосова Валентина Ивановна</b> г. Краснодар, ул. им. Чернышевского, 52</p>	<p>Правообладатель земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 обратился в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 площадью 401 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, уч. 50, определив отступ от границы земельного участка с северной стороны – 1,2 м, отступ от границы земельного участка с южной стороны – 1,9 м.</p> <p>Согласно единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утверждённому решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4, земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), в которой общими предельными параметрами разрешённого строительства, действующими в территориальной зоне в части размеров отступов от границ земельного участка для видов разрешённого использования, предусматривающих размещение объектов капитального строительства, определено 3 м от границ земельного участка с каждой из сторон.</p> <p>При этом согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным</p>

			<p>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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>В территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» к предельным параметрам разрешённого строительства относится в том числе минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м.</p> <p>Поскольку площадь земельного участка, принадлежащего заявителю на праве собственности, составляет 401 кв. м, основанием для обращения с заявлением в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, согласно статье 40 ГрК РФ являлось то, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.</p> <p>Относительно возражений, касающихся закрытия окна дома сообщаем следующее.</p> <p>Согласно пункту 7.1 СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016) расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчётов инсоляции и освещённости в соответствии с требованиями, приведёнными в разделе 14, нормами освещённости, приведёнными в СП 52.13330.2016 «СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение», а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведёнными в разделе 15.</p> <p>В соответствии со статьёй 22 Федерального закона № 384 здания должны быть спроектированы таким образом, чтобы в жилых помещениях была обеспечена достаточная продолжительность инсоляции или солнцезащита в целях создания безопасных условий проживания независимо от его срока.</p> <p>В соответствии с заключением о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, подготовленного ИП Курносовым В.П. от 05.03.2025, согласно требованиям СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» коэффициент естественной освещённости (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении должен составлять не менее 2,0 %; при боковом не менее 0,5 %.</p>
--	--	--	--

			<p>Проектируемый объект капитального строительства согласно графической части обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках, коэффициент естественной освещённости (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении будет составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 0,7 %, что отвечает требованиям СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».</p> <p>Таким образом, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не влияет на инсоляцию соседних зданий, сооружений при рассмотрении вопроса возможности представления отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.</p> <p>Согласно части 2 статьи 40 ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.</p> <p>Правообладателем земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 представлено заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, подготовленному ИП Курносовым П.В. от 05.03.2025 (далее – заключение ИП Курносова П.В.), согласно которому испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешённого строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.</p> <p>Относительно замечаний, касающихся нарушения проходов на смежных земельных участках сообщаем следующее.</p> <p>В соответствии со статьёй 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.</p> <p>Согласно пункту 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник вправе по своему усмотрению</p>
--	--	--	--

			<p>совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.</p> <p>При осуществлении проектирования объектов капитального строительства на земельном участке правообладатель не обязан учитывать возможную организацию проходов или проездов на соседних земельных участках. Земельный участок используется в пределах, установленных законом, и при соблюдении требований градостроительных регламентов и иных норм действующего законодательства, правообладатель вправе возводить на нём объекты капитального строительства. При этом доступ к земельному участку, расположенному по адресу: г. Краснодар, ул. им. Чернышевского, 52 осуществляется с территории общего пользования по ул. Чернышевского.</p> <p>Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не влияет на осуществление доступа к земельному участку, расположенному по адресу: г. Краснодар, ул. им. Чернышевского, 52 и объектам капитального строительства, расположенным на данном земельном участке.</p> <p>Учитывая изложенное, принятие замечаний является нецелесообразным.</p>
2	<p>Не разрешаю строительство данного дома ближе установленных норм градостроительства 3 м отступ от межи. Имею веские аргументы. У меня строительство жилья, которое не сдано, но вскоре будет сдаваться. Я не могу вам разрешить, ибо сама останусь без крыши над головой. И ещё имея совместные коммуникации 48-50 номера Чернышевского вы не удосужились даже обратиться к соседям лично.</p>	<p><b>Ард Ирма-Луиза Владимировна</b> г. Краснодар, ул. Чернышевского, 48</p>	<p>Правообладатель земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 обратился в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 площадью 401 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, уч. 50, определив отступ от границы земельного участка с северной стороны – 1,2 м, отступ от границы земельного участка с южной стороны – 1,9 м.</p> <p>Согласно единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утверждённому решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4, земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), в которой общими предельными параметрами разрешённого строительства, действующими в территориальной зоне в части размеров отступов от границ земельного участка для видов разре-</p>

		<p>шённого использования, предусматривающих размещение объектов капитального строительства, определено 3 м от границ земельного участка с каждой из сторон.</p> <p>При этом согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>В территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» к предельным параметрам разрешённого строительства относятся в том числе минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м.</p> <p>Поскольку площадь земельного участка, принадлежащего заявителю на праве собственности, составляет 401 кв. м, основанием для обращения с заявлением в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, согласно статье 40 ГрК РФ являлось то, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.</p> <p>Согласно части 2 статьи 40 ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.</p> <p>В соответствии со статьёй 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.</p> <p>По вопросу <b>личного обращения</b> к правообладателям смежных земельных участков правообладателем земельного участка, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, сообщаем следующее.</p> <p>В соответствии со статьями 5.1, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект решения о предоставлении разрешения</p>
--	--	--

			<p>на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях.</p> <p>Во исполнение положений статьи 5.1 ГрК РФ постановлением № 2914 назначены общественные обсуждения по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, уч. 50».</p> <p>Общественные обсуждения проводятся в установленном порядке в целях учёта мнения правообладателей смежных земельных участков по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>При этом ГрК РФ не предусматривает необходимость получения от правообладателей смежных земельных участков согласия на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.</p> <p>Учитывая изложенное, принятие замечаний является нецелесообразным.</p>
3	<p>Я не разрешаю данный отступ 1,9 м по моей, от нашей межи. Причина: у нас идёт и будет идти строительство дома. Так как проживать в старом опасно. И разрешив застройщику, я сам останусь без возможности сдачи своего дома. Да будут соблюдены нормы и стандарты строительства.</p> <p>Возражаю против предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, а именно: уменьшения отступа от границы земельного участка с южной стороны до 1.9 м вместо установленных градостроительным регламентом 3 м. Обоснование возражений: 1. Нарушение градостроительного регламента (ст. 38, 40 ГрК РФ). Согласно решению городской Думы</p>	<p><b>Запашний Владимир Владимирович г. Краснодар, ул. Чернышевского, 48</b></p>	<p>Правообладатель земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 обратился в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 площадью 401 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, уч. 50, определив отступ от границы земельного участка с северной стороны – 1,2 м, отступ от границы земельного участка с южной стороны – 1,9 м.</p> <p>Согласно единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утверждённому решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4, земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), в которой общими предельными параметрами раз-</p>

<p>Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4, участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), где минимальный отступ от границ участка составляет 3 м. Уменьшение отступа до 1,9 м противоречит действующим нормативам и создаёт прецедент для дальнейших нарушений.</p> <p>2. Нарушение требований пожарной безопасности. Сокращение отступа до 1,9 м создаёт серьёзные угрозы пожарной безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ППБ 01-03 «Правила пожарной безопасности в РФ» (п. 5.21) требуют соблюдение противопожарных разрывов между зданиями:</li> <li>- Для каменных строений – 6 м</li> <li>- Между жилыми домами на соседних земельных участках – не менее 8-15 м в зависимости от материалов</li> <li>- СП 4.13130.2014 (п. 5.4.3) устанавливает:</li> <li>- Минимальное расстояние от жилого дома до границы соседнего земельного участка – 3 м</li> <li>- Уменьшение отступа:</li> <li>- Ограничивает доступ пожарных к месту возгорания</li> <li>- Увеличивает риск распространения огня на мой дом</li> <li>- Нарушает требования к эвакуационным путям</li> <li>- Нарушение норм огнестойкости (СП 2.13130.2020)</li> </ul> <p>3. Нарушение санитарных норм:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- СП 53.13330.2019 (СНиП 30-02-97) требует:</li> <li>- минимальные расстояния для инсоляции и проветривания (п. 6.4)</li> <li>- соблюдение санитарных разрывов между домами</li> <li>- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 устанавливает требования к:</li> <li>- естественному освещению жилых помещений</li> <li>- проветриванию территории</li> </ul> <p>4. Ущемление имущественных прав (ст. 209, 304 ГК РФ). Строительство с уменьшенным отступом</p>		<p>решённого строительства, действующими в территориальной зоне в части размеров отступов от границ земельного участка для видов разрешённого использования, предусматривающих размещение объектов капитального строительства, определено 3 м от границ земельного участка с каждой из сторон.</p> <p>При этом согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>В территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» к предельным параметрам разрешённого строительства относится в том числе минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м.</p> <p>Поскольку площадь земельного участка, принадлежащего заявителю на праве собственности, составляет 401 кв. м, основанием для обращения с заявлением в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, согласно статье 40 ГрК РФ являлось то, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.</p> <p>Согласно части 2 статьи 40 ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.</p> <p>Согласно заключению о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, подготовленному ИП Курносовым П.В. от 05.03.2025 (далее – заключение ИП Курносова П.В.), испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешённого строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.</p> <p>Относительно вопроса, касающегося нарушения пожарных норм сообщаем, что согласно Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384) объектом технического регулирования являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие</p>
--	--	--

<p>пом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- создаёт риск подтопления</li> <li>- ограничивает возможность обслуживания моего дома</li> <li>- нарушает приватность</li> </ul> <p>Требования:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров параметров</li> <li>2. Обеспечить соблюдение градостроительного регламента (3 м от границ)</li> <li>3. В случае отказа прошу предоставить письменное обоснование для обжалования</li> </ol>		<p>в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также осуществляемые на всех этапах их жизненного цикла процессы инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, монтажа, наладки, эксплуатации (включая текущий ремонт), сноса (далее также - здания, сооружения, процессы, осуществляемые на всех этапах их жизненного цикла).</p> <p>В соответствии со статьёй 6 Федерального закона № 384 пожарная безопасность зданий и сооружений обеспечивается в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – Федеральный закон № 123).</p> <p>Статьёй 6 Федерального закона № 123 установлено, что пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной при выполнении в полном объёме требований пожарной безопасности, установленных Федеральным законом № 123.</p> <p>Согласно заключению ИП Курносова П.В. проектируемый индивидуальный жилой дом на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, 50 кад № 23:43;0144034:60, принят степенью огнестойкостью II и класса конструктивной пожарной опасности СО.</p> <p>Проектируемый жилой дом является более высоким объектом защиты. Стены проектируемого жилого дома, обращённые к соседним объектам защиты (жилые и нежилые здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Противопожарные расстояния не нормируются. Проектируемый жилой дом соответствует № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Дополнительно сообщаем, что правообладателем земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 представлен Расчёт оценки возможности сокращения противопожарных расстояний (разрывов), путём определения величины падающих тепловых потоков от пламени пожара между планируемым к возведению индивидуальным двухэтажным жилым домом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144034:60, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, 50 и зданиями и сооружениями, расположенными на соседних прилегающих земельных участках, подготовленный ООО «Объединённые Противопожарные Системы» от 21.03.2025 (далее - Расчёт).</p> <p>Представленный Расчёт, согласно выводу эксперта, подтверждает достаточность противопожарных разрывов (расстояний) между объектом</p>
---	--	---

		<p>защиты: «индивидуальный двухэтажный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144034:60, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, 50» и соседними зданиями и сооружениями, с учётом принятых конструктивных решений зданий, решений по планировке территории и дополнительных противопожарных мероприятий в соответствии с требованиями п. 4.3 СП 4.13130.2013.</p> <p>Исходя из вышеизложенного при строительстве индивидуального жилого дома будут соблюдены требования пожарной безопасности.</p> <p>Относительно замечаний о нарушении требований законодательства в части соблюдения санитарных норм сообщаем следующее.</p> <p>Согласно пункту 7.1 СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016) расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчётов инсоляции и освещённости в соответствии с требованиями, приведёнными в разделе 14, нормами освещённости, приведёнными в СП 52.13330.2016 «СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение», а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведёнными в разделе 15.</p> <p>В соответствии со статьёй 22 Федерального закона № 384 здания должны быть спроектированы таким образом, чтобы в жилых помещениях была обеспечена достаточная продолжительность инсоляции или солнцезащита в целях создания безопасных условий проживания независимо от его срока.</p> <p>В соответствии с заключением ИП Курносова В.П. согласно требованиям СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» коэффициент естественной освещённости (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении должен составлять не менее 2,0 %; при боковом не менее 0,5 %.</p> <p>Проектируемый объект капитального строительства согласно графической части обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках, коэффициент естественной освещённости (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении будет составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 0,7 %, что отвечает требованиям СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредно-</p>
--	--	--

			<p>сти для человека факторов среды обитания».</p> <p>Таким образом, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не влияет на инсоляцию соседних зданий, сооружений при рассмотрении вопроса возможности представления отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.</p> <p>По вопросам, связанным с риском подтопления, ограничения возможности обслуживания дома и нарушения приватности сообщаем, что осуществление строительства и иных видов работ, связанных с возведением объекта капитального строительства в границах земельного участка, а также соблюдение законодательства при осуществлении таких работ является обязанностью правообладателя земельного участка.</p> <p>Учитывая изложенное, принятие замечаний является нецелесообразным.</p>
4	<p>Добрый день. По рассматриваемому вопросу сообщая следующее:</p> <p>1. Генеральный план участка и размеры, представленные на нём, не соответствуют фактическим. Заявитель указывает испрашиваемое расстояние между существующим ОКС по ул. Чернышевского, 52 и будущим по ул. Чернышевского, 50 2.37 м, при этом испрашивает установление расстояния от забора до северной стены своего здания 1.2 м, что неверно, так как, учитывая фактическое расположение ОКС по ул. Чернышевского, 52 расстояние от забора до ОКС заявителя по ул. Чернышевского, 50 должно быть около 2-х метров. Легко проверяется натурно. Если предполагается, что реальное испрашиваемое расстояние от забора до ОКС заявителя 1,2, то расстояние между окс должно быть 1,6 – 1,8 м (!).</p> <p>То есть, заявитель предлагает построить свой окс на расстоянии менее 2-х метров от соседнего, что крайне негативно повлияет на противопожарные, санитарные и эстетические условия существования жильцов по адресу: ул. Чернышевского, д. 52.</p> <p>2. Согласно п. 4.6 СП 4.13130, для того, чтобы уменьшить противопожарное расстояние между соседними ОКС разных собственников на 50</p>	<p><b>Федосов Александр Александрович</b> г. Краснодар, ул. им. Чернышевского, 52</p>	<p>Правообладатель земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 обратился в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 площадью 401 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, уч. 50, определив отступ от границы земельного участка с северной стороны – 1,2 м, отступ от границы земельного участка с южной стороны – 1,9 м.</p> <p>Согласно единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утверждённому решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4, земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), в которой общими предельными параметрами разрешённого строительства, действующими в территориальной зоне в части размеров отступов от границ земельного участка для видов разрешённого использования, предусматривающих размещение объектов капитального строительства, определено 3 м от границ земельного участка с каждой из сторон.</p> <p>При этом согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигу-</p>

<p>% (до 3-х метров) необходимо, чтобы оба ОКС были оборудованы системами противопожарного пожаротушения и кранами внутриквартирного пожаротушения. ОКС по Чернышевского, 52 такими системами не оборудован и не предполагает иметь их в будущем, учитывая законодательство.</p> <p>3. Согласно п. 4.11, который допускает не нормировать противопожарные расстояния между ОКС, при условии устройства противопожарных стен 1-го типа будущее ОКС по адресу: ул. Чернышевского, 50 должно иметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- соответствующую конструкцию противопожарных стен 1-го типа, выполненных полностью из негорючих материалов, обеспечивающих REI – 150, который подтверждён уполномоченным органом,</li> <li>- противопожарные стены 1-го типа, если кровля выполнена из горючих материалов, должны возвышаться над ней не менее чем на 0,6 м, а если из трудногорючих – не менее чем на 0,3 м,</li> <li>- Окна, двери должны быть выполнены в противопожарном исполнении, иметь EI-60, подтверждённый соответствующим сертификатом производителя, актуальным на дату строительства,</li> <li>- учесть требования нормативов к материалам кровли, в частности, если в чердачном покрытии используется пенополистирольная плита (Г3, Г4), то стена должна возвышаться на 60 см. Если в чердачном помещении используется древесина после огнезащитной пропитки (Г1, Г2), то стена должна возвышаться на 30 см. Если все элементы покрытия, кроме гидроизоляции, выполнены из негорючих материалов, то стена может не возвышаться над кровлей (или конструкции кровли выполнять из металла или железобетона, не используя дерево).</li> <li>- есть ещё иные дополнительные требования законодательства, напри-</li> </ul>		<p>рация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>В территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» к предельным параметрам разрешённого строительства относится в том числе минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м.</p> <p>Поскольку площадь земельного участка, принадлежащего заявителю на праве собственности, составляет 401 кв. м, основанием для обращения с заявлением в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, согласно статье 40 ГрК РФ являлось то, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.</p> <p>Согласно части 2 статьи 40 ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.</p> <p>1. Относительно вопроса, касающегося несоответствия мест размещения объектов капитального строительства на схеме земельного участка, представленной к обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров, с фактическим расположением объектов капитального строительства сообщаем, что согласно подпункту 58.1 пункта 58 подраздела III.III раздела III административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства», утверждённого постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 08.09.2023 № 4245 (далее – Регламент), для получения муниципальной услуги заявителем представляется, в том числе, обоснование с графическим описанием, которое представляет собой схему земельного участка на топографической съёмке в масштабе, позволяющем обеспечить читаемость чертежа (1:500, 1:200), с обозначением мест размещения: объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, подъездов и подходов к объекту, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров, парковочных</p>
---	--	--

<p>мер, к узлам конструкций и тд, которые необходимо учесть.</p> <p>Всё вышеизложенное должно быть учтено в проекте ОКС + по факту строительства получено заключение уполномоченного органа о полном соответствии применённых материалов и выполненных конструкций требованиям противопожарных норм.</p> <p>4. Что касается соблюдения санитарных норм, в частности по освещённости. Учитывая изложенное в п. 1 данные нормы не соблюдаются в отношении ОКС по ул. Чернышевского, 52, так как расчёт необходимо производить, учитывая фактические расстояния, указанные в п. 1 и принимая во внимание не только расположение будущего ОКС по адресу: ул. Чернышевского, 50, но и фактическое расположение окон в ОКС по ул. Чернышевского, 52, которые, учитывая заявителем испрашиваемое отклонение будут практически лишены необходимого уровня инсоляции и комфорта проживания.</p> <p>5. В случае, если у заявителя предусматривается в проекте расположение окон на втором этаже в стене, обращённой фасадом в стороны ОКС по ул. Чернышевского, 52, будет нарушена приватность частной жизни собственников жильцов ОКС по ул. Чернышевского, 52.</p> <p>Решение:</p> <p>Я, Федосов А.А., учитывая вышеизложенное, отказываю в испрашиваемом отклонении от предельных параметров разрешённого строительства в части отступов от проектируемого объекта капитального строительства по адресу: ул. Чернышевского, 50 до северной границы земельного участка с участком, расположенным по ул. Чернышевского, 52 на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- неверных данных, указанных в генеральном плане, представленном в материалах;</li> <li>- отсутствие в материалах необходимых разделов проекта, которые под-</li> </ul>		<p>мест; озеленения и элементов благоустройства; границ зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>Обоснование со схемой земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144034:60 на топографической съёмке, предусмотренные Регламентом, были представлены заявителем в материалы дела.</p> <p>Требования о предоставлении дополнительных материалов в орган местного самоуправления градостроительным законодательством не предусмотрен, в связи с чем основания требовать от заявителя указанных в замечаниях материалов отсутствует. Кроме того, указанные в замечаниях требования, предъявляемые к строительству объекта капитального строительства, благоустройству территории не может быть предметом оценки при предоставлении муниципальной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>2. Относительно замечаний о нарушении требований законодательства в части противопожарных норм сообщаем следующее.</p> <p>Согласно Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384) объектом технического регулирования являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также осуществляемые на всех этапах их жизненного цикла процессы инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, монтажа, наладки, эксплуатации (включая текущий ремонт), сноса (далее также - здания, сооружения, процессы, осуществляемые на всех этапах их жизненного цикла).</p> <p>В соответствии со статьёй 6 Федерального закона № 384 пожарная безопасность зданий и сооружений обеспечивается в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – Федеральный закон № 123).</p> <p>Статьёй 6 Федерального закона № 123 установлено, что пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной при выполнении в полном объёме требований пожарной безопасности, установленных Федеральным законом № 123.</p> <p>Согласно заключению ИП Курносова П.В. проектируемый индивидуальный жилой дом на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Черны-</p>
--	--	--

<p>тверждают выполнение компенсирующих мероприятий, необходимых для реализации отклонений от требований норм (противопожарных, архитектурных, конструктивных);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отсутствия расчёта инсоляции помещений ОКС Чернышевского, 52 с учётом строительства 8-мровой стены на расстоянии менее 2-х метров от окна, подтверждающего соблюдение норм инсоляции;</li> <li>- отсутствие решений по водоотведению, учитывая фактические текущие природные данные района, когда любой ливень превращается в потоп, особенно, когда рядом будет кровля с площадью водосбора около 200 м<sup>2</sup>;</li> <li>- отсутствию решений по благоустройству территории, из которого было бы понятны отметки планируемой поверхности рельефа, которые в случае повышения отметок участка по ул. Чернышевского, 52 без соответствующих мероприятий будут приводить к его затоплению;</li> <li>- отсутствие в материалах решений по организации строительства для оценки возможного воздействия на жизнедеятельность жильцов дома по ул. Чернышевского, 52 (уровень шума, пыль, грязь, мусор, график и время стройки и тд);</li> <li>- создание некомфортной среды проживания для собственников и жильцов по ул. Чернышевского, 52, по причине наличия окон в ОКС заявителя на втором этаже, или чердаке/мансарде (этого сейчас нельзя видеть, так как нет проекта);</li> <li>- отсутствие на текущий момент времени полной уверенности, что все компенсирующие мероприятия будут реализованы в проекте и, самое важное, при строительстве.</li> </ul>		<p>шевского, 50 кад № 23:43;0144034:60, принят степенью огнестойкостью П и класса конструктивной пожарной опасности СО.</p> <p>Проектируемый жилой дом является более высоким объектом защиты. Стены проектируемого жилого дома, обращённые к соседним объектам защиты (жилые и нежилые здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Противопожарные расстояния не нормируются. Проектируемый жилой дом соответствует № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Дополнительно сообщаем, что правообладателем земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 представлен Расчёт оценки возможности сокращения противопожарных расстояний (разрывов), путём определения величины падающих тепловых потоков от пламени пожара между планируемым к возведению индивидуальным двухэтажным жилым домом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144034:60, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, 50 и зданиями и сооружениями, расположенными на соседних прилегающих земельных участках, подготовленный ООО «Объединённые Противопожарные Системы» от 21.03.2025 (далее - Расчёт).</p> <p>Представленный Расчёт, согласно выводу эксперта, подтверждает достаточность противопожарных разрывов (расстояний) между объектом защиты: «индивидуальный двухэтажный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144034:60, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, 50» и соседними зданиями и сооружениями, с учётом принятых конструктивных решений зданий, решений по планировке территории и дополнительных противопожарных мероприятий в соответствии с требованиями п. 4.3 СП 4.13130.2013.</p> <p>Исходя из вышеизложенного при строительстве индивидуального жилого дома будут соблюдены требования пожарной безопасности.</p> <p>3. Относительно вопроса, касающегося материалов, используемых при строительстве сообщаем, что осуществление строительства и иных видов работ, связанных с возведением объекта капитального строительства в границах земельного участка, а также соблюдение законодательства при осуществлении таких работ является обязанностью правообладателя земельного участка.</p> <p>4. Относительно замечаний о нарушении требований законодательства в части соблюдения санитарных норм, касающихся инсоляции, сообщаем следующее.</p> <p>В соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселе-</p>
--	--	---

			<p>ний» (далее – СП 42.13330.2016) настоящий свод правил распространяется на проектирование новых и развитие существующих городских и сельских населённых пунктов и иных территорий муниципальных образований на территории Российской Федерации и содержит основные требования к их планировке и застройке. Указанные требования могут быть конкретизированы и дополнены с учётом региональных и местных особенностей в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, утверждённых в установленном порядке.</p> <p>Согласно пункту 7.1 СП 42.13330.2016 расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчётов инсоляции и освещённости в соответствии с требованиями, приведёнными в разделе 14, нормами освещённости, приведёнными в СП 52.13330.2016 «СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение», а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведёнными в разделе 15.</p> <p>В соответствии со статьёй 22 Федерального закона № 384 здания должны быть спроектированы таким образом, чтобы в жилых помещениях была обеспечена достаточная продолжительность инсоляции или солнцезащита в целях создания безопасных условий проживания независимо от его срока.</p> <p>В соответствии с заключением ИП Курносова В.П. согласно требованиям СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» коэффициент естественной освещённости (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении должен составлять не менее 2,0 %; при боковом не менее 0,5 %.</p> <p>Проектируемый объект капитального строительства согласно графической части располагается таким образом, что обеспечивается непрямая освещаемость жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках, коэффициент естественной освещённости (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении будет составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 0,7 %, что отвечает требованиям СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».</p> <p>Таким образом, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не влияет на инсоляцию соседних зданий, сооружений при рассмотрении вопроса возможности представления отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.</p> <p>Учитывая изложенное, принятие замечаний является нецелесооб-</p>
--	--	--	---

			разным.

9.

№	Замечания и предложения	Иные участники общественных обсуждений	Аргументированные рекомендации организатора о целесообразности или нецелесообразности учёта внесённых участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1	Не поступали	---	---

10. Выводы по результатам общественных обсуждений: Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар принято решение рекомендовать главе муниципального образования город Краснодар предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0144034:60 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Чернышевского, уч. 50.

Председатель комиссии  
по землепользованию  
и застройке муниципального образования  
город Краснодар

Н.А.Панастова