

ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИП БРЮХИН РОМАН ВЛАДИМИРОВИЧ

350916. Краснодарский край, г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 11.
ИНН 071300178400, ОГРНИП 314231110400090, свидетельство о государственной
регистрации ИП от 14.04.2014г., государственный регистрационный номер
314231110400090, серия 23 № 009398081.

От 19.11.2021г. № 02/11/2021-0.

на № —, от —

**ОБОСНОВАНИЕ
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

площадью 388 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0405037:31, расположенного по
адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
ул. Северная, 28.

Настоящее обоснование разработано проектной организацией ИП Брюхин Роман Владимирович, для получения разрешения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 388 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0405037:31, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, с определением отступов от земельного участка по ул. Северная, 26 – 2,0 метра, по ул. Северная, 30 – 2,8 метра, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Корнеев Е.В..

1. Техничко-экономическими показателями объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

Площадь земельного участка	- 388 кв. м
Площадь застройки планируемого ИЖД	- 104,5 кв. м
Общая площадь планируемого ИЖД	- 188,0 кв. м
Строительный объем планируемого ИЖД	- 940,0 м ³
Процент застройки земельного участка	- 26,9 %
Количество надземных этажей:	- 2 (два)
Количество подземных этажей:	- 0.
Высота от уровня земли до отметки конька кровли	- 10,0 метров

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), индивидуальный жилой дом (далее - ИЖД) планируется на земельном участке площадью 388 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0405037:31, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, с определением отступов от земельного участка по ул. Северная, 26 – 2,0 метра, по ул. Северная, 30 – 2,8 метра. ИЖД запроектирован с количеством этажей: 2, в том числе количество подземных этажей: 0, с высотой от уровня земли до отметки верха конька кровли 10,0 метров. ИЖД будет отвечать III¹ степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0², планируется Заказчиком как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

На рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, расположен существующий жилой дом, подлежащий демонтажу до начала строительства планируемого ИЖД.

Планируемые технико-экономические показатели жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от земельного участка по ул. Северная, 26 – 2,0 метра, по ул. Северная, 30 – 2,8 метра, разработаны настоящим обоснованием по заданию Заказчика, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

2. Сведения о разрешённом использовании земельного участка, территориальном зонировании по ПЗЗ, функциональном назначении по генеральному плану М.О. г. Краснодар. Назначение планируемого к строительству объекта капитального строительства. Сведения о наличии санитарно-защитных, охранных зон, границ зон с особыми условиями использования территории. Благоустройство, озеленение.

Согласно сведений о территориальном зонировании М.О. г. Краснодара Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту - ПЗЗ), земельный участок площадью 388 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0405037:31, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана М.О. г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», земельный участок с кадастровым номером 23:43:0405037:31, по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, расположен в жилой зоне - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Объект капитального строительства планируется с назначением индивидуальный жилой дом, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, с разрешенным видом использования: для личного подсобного хозяйства, соответствует основному виду разрешенного использования территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1.

¹Здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов.

²Здания и сооружения класса С0 являются лучшими с противопожарной точки зрения. Все конструкции здесь выполнены из негорючих материалов, которые в условиях пожара не горят, не повреждаются, не дают теплового эффекта, не образуют токсичных дымовыделений (ФЗ №123).

Земельный участок площадью 388 кв. м, кадастровый номер 23:43:0405037:31, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, с проектируемым ИЖД, полностью расположены:

- в границах объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ» (5757);
- на приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории;
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 20 (секторы 9, часть 1, 26, 44);
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

Земельный участок по ул. Северная, 28, частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникации водопровода, кабеля связи.

Размещение планируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0405037:31, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, с определением отступов от земельного участка по ул. Северная, 26 – 2,0 метра, по ул. Северная, 30 – 2,8 метра, возможно:

- в границах объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ» (5757), согласно письма Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 28.10.2021г. № 78-19-17383/21, при условии выполнения указанных требований действующего законодательства;

- в охранной зоне инженерных коммуникаций водопровода (фундамент ИЖД на расстоянии 3,5 метра от оси водопровода), по согласованию (на расстоянии 3,0 метра от сети водоснабжения) ООО «Краснодар Водоканал» от 26.10.2021г. № И.КВК.-041, при условии обеспечения Заказчиком инженерно-защитных мер, исключающие возможность повреждения фундаментов при аварии на указанных сетях инженерных коммуникаций.

- на приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории;

- в подзоне № 3 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);
- в подзоне № 4 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4, часть 1);
- в подзоне № 5 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- в подзоне № 6 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, при условии соблюдения следующих ограничений.

В границах подзоны № 3, ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Высота не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха $H=186,0$ м в Балтийской системе высот 1977 года; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения;

В границах подзоны № 4, 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха $H=100,0$ м – $104,85$ м в Балтийской системе высот 1977 года; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот: 2700МГц - 2900МГц, 26500МГц-40000МГц; 4) См. ограничения в решении.

В границах подзоны № 5, ограничения: 1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997г. № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов судов; 2) Высота объекта и радиусы зон

поражения при возникновении аварии на опасном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186,00 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; 4) См. полные ограничения в решении.

В границах подзоны № 6 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 ограничения: 1. Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни, подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды), места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, реки, болота, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) См. полные ограничения в решении.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах шестой подзоны: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни, подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды), места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, реки, болота, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выпаса скота.

Зоны поражения от опасных производственных объектов в случаях происшествий техногенного характера не должны пересекать поверхности ограничения препятствий, установленных для аэродрома (подзона №3).

При наличии в границах 6-й подзоны приаэродромной территории запрещенных к размещению объектов и осуществления запрещенной деятельности, собственникам таких объектов необходимо производить мероприятия по орнитологическому обеспечению полетов, которые направлены на устранение условий, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Планируемый ИЖД частично входит в охранные зоны инженерных коммуникаций газопровода (фундамент ИЖД на расстоянии 1 метр от оси газопровода), в охрannую зону газопровода, что возможно, согласно письма АО «НЭСК электросети» от 02.08.2021г. № И.КВК.-003, Заказчик гарантирует при строительстве ИЖД принять инженерно-защитные меры, исключая возможность повреждения фундаментов при аварии на указанных сетях инженерных коммуникаций.

Планируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций кабеля связи.

ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, планируется как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

Согласно пункту 3 ст. 48 Градостроительного Кодекса РФ, Архитектурно-строительное проектирование. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи, пункт 8, п.п. «а», статьи 2. Основные понятия, применяемые в Правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, ПЗЗ). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

По смыслу п. 3 ст. 48 Градостроительного Кодекса РФ, застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к индивидуальному жилищному строительству, но при этом представления проектной документации для получения разрешения на строительство не требуется. Юридическое значение, подготовка проектной документации будет иметь только в том случае, если в

результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов, материалам инженерных изысканий причинен вред жизни, здоровью физических лиц или имуществу физических или юридических лиц. В таком случае лицо, осуществлявшее подготовку проектной документации, обязано в полном объеме возместить причиненный вред (см. комментарий ст. 48 Гр.К. РФ. «Консультант плюс»).

Расчет автостоянок, парковочных мест, озеленения, элементов благоустройства, в том числе для жилых зон, регламентируются требованиями "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820), Местными нормативами градостроительного проектирования м. о. г. Краснодар, утвержденных Решением городской Думы Краснодара XXXII ЗАСЕДАНИЕ ДУМЫ 5 СОЗЫВА от 19 июля 2012 г., N 32 п.13 об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования М.О. г. КРАСНОДАР.

ИЖД планируется на земельном участке в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1. ИЖД запланирован Заказчиком, как многоквартирный ИЖД для проживания одной семьи, не является объектом общественного назначения, подготовка проектной документации, в том числе расчет автостоянок для хранения личного автотранспорта на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства не требуется, (п. 3 ст. 48 Гр. К. Р.Ф.). При этом согласно "СП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные Правила проектирования актуализированная редакция СНиП 31-02-2001", раздел 1 СП, п. 3 "Термины, определения и сокращения", предусматривается в жилых многоквартирных домах размещение автостоянок (гаражи-стоянки) - помещение встроенное, пристроенное, встроенно-пристроенное, или отдельно стоящее, для хранения автомобилей, не оборудованное для их ремонта и/или технического обслуживания, кроме ручных автомоек, смотровых ям или эстакад. Автостоянки могут располагаться в надземной или подземной части здания, в том числе на открытых площадках (террасах) и на эксплуатируемых кровлях. Термины и определения автостоянок по СП 113.13330.

Кроме того, согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), Заказчиком на земельном участке по ул. Северная, 28 предусмотрена парковка автотранспорта для личного пользования.

Предусматривается озеленение земельного участка, а также благоустройство прилегающей к земельному участку территории, проездов, пешеходных дорожек. Отмостку - дорожку вокруг дома принять шириной 1,0 м. Ворота и ограждения для подъезда при открывании не должны препятствовать пешеходному движению.

Озеленение земельного участка выполняется в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, санитарных норм, действующего законодательства, Правил благоустройства М.О. г. Краснодара, утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 22.08.2013 г., № 52 п.6., путем посадки газона по специальным технологиям подготовки и посадки травяного покрова, а также низкорослыми многолетними лиственными и хвойными растениями и кустарниками.

После выполнения внутридворового и наружного озеленения и благоустройства, прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных инженерных коммуникаций.

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение) по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28 с планируемыми технико-экономическими показателями, процент застройки, высота, этажность, отступ от фасадной границы земельного участка (с учётом запрета строительства в границах красных линий), процент застройки земельного участка, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки Ж.1.

Вместе с тем, площадь 388 кв. м, земельного участка по ул. Северная, 28 меньше минимальной (мин. площадь по ПЗЗ 600 кв. м), неблагоприятна для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями по адресу: Краснодарский край,

г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, является основанием для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка с определением отступов от земельного участка по ул. Северная, 26 – 2,0 метра, по ул. Северная, 30 – 2,8 метра, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", СНиПов, требований ограничений использования земельного участка (в границах объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ» (5757); на приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 20 (секторы 9, часть 1, 26, 44); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, кабеля связи), для строительства индивидуального жилого дома.

3. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с описанием неблагоприятных характеристик земельного участка.

3.1. Характеристики земельного участка. Градостроительные регламенты, предельные параметры по ПЗЗ.

Земельный участок площадью 388 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0405037:31, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для ведения личного подсобного хозяйства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28.

Согласно сведений о территориальном зонировании М.О. г. Краснодара Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту - ПЗЗ), земельный участок по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1.

Утверждены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1., в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0405037:31, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;
максимальная площадь земельных участков – 30000 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;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;
максимальная площадь земельных участков – 30000 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.

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

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

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

2.1. 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 (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

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

3. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.

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

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

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

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 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 земель-ных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0405037:31, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, возможно на основании п. 1^й ст. 40 Гр. К РФ, если площадь рассматриваемого земельного участка 388 кв. м, является неблагоприятной для застройки.

3.2. Неблагоприятные характеристики земельного участка. Зависимость неблагоприятных характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

Площадь земельного участка 388 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0405037:31, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, меньше минимальной (мин. площ. по ПЗЗ 600 кв. м).

При проектировании, для строительства и безопасной эксплуатации объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома, надлежит соблюдение требований технических регламентов, которое обеспечивается, в том числе соблюдением требований СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001.

СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свод правил, обеспечивающий соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".

Согласно пункту 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ":

Площади помещений домов, проектируемых (п. 4.2 СП) и реконструируемых (п. 4.1 СП), должны быть не менее: общей комнаты (или гостиной) - 16 м² (при одной жилой комнате - 14 м²); спальни - 8 м² (на двух человек - 10 м², а при размещении ее в мансарде - 7 м²), спальни для инвалида-колясочника - 9 м²; кухни - 9 м², кухни-ниши или кухонной зоны в кухне-столовой – 6 м.

Ширина помещений (кухни и кухонной зоны в кухне-столовой, передней, внутриквартирных "СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя ...Страница 15 из 28 коридоров, ванной комнаты, туалета или уборной, совмещенного санузла), а также площади проектируемых домов - в зависимости от количества жилых комнат принимаются не менее указанных в СП 137.13330.

Для реконструируемых домов допускается принимать:

- площади помещений, не менее: общей комнаты (или гостиной) - 12 м²; спальни - 8 м² (при размещении ее в мансарде - 7 м²); кухни - 6 м²;

- ширину подсобных помещений, не менее:

кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м;

передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета или уборной - 0,8 м;

- глубину туалета (уборной или совмещенного санузла) по оси установки унитаза, не менее:

при открывании двери наружу - 1,2 м, при открывании двери внутрь - 1,5 м.

(п. 6.1 в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 10.07.2018 N 415/пр).

Планируемые технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение) соответствуют требованиям СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ", в том числе пункту 6.1 по минимальной нормативной площади и размеров помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования.

Однако установленные ПЗЗ предельные параметры, в части минимальных отступов от границ земельного участка (не менее 3 метров), в целях определения места допустимого размещения индивидуального жилого дома, препятствуют строительству индивидуального жилого дома с соблюдением требований технических регламентов (п. 6.1 СП 55.13330.2016), с планируемыми технико-экономическими показателями, без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от земельного участка по ул. Северная, 26 – 2,0 метра, по ул. Северная, 30 – 2,8 метра.

Так как площадь (388 кв. м) земельного участка по ул. Северная, 28 меньше минимальной (по ПЗЗ 600 кв. м), препятствует строительству ИЖД с соблюдением требований по минимальной нормативной площади и минимальным размерам помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования, согласно п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил, обеспечивающего соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от земельного участка по ул. Северная, 26 – 2,0 метра, по ул. Северная, 30 – 2,8 метра.

Таким образом, проектирование, строительство и безопасная эксплуатация ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями с соблюдением требований минимальной нормативной площади и размеров помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования согласно п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, требований технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" – не представляется возможным без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, с определением отступов от земельного участка по ул. Северная, 26 – 2,0 метра, по ул. Северная, 30 – 2,8 метра.

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка определено, что площадь земельного участка (388 кв. м), с кадастровым номером 23:43:0405037:31, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, меньше минимальной, является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от земельного участка по ул. Северная, 26 – 2,0 метра, по ул. Северная, 30 – 2,8 метра.

Выводы:

Площадь земельного участка 388 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0405037:31, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28 меньше минимальной, является неблагоприятной, так как строительство ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от земельного участка по ул. Северная, 26 – 2,0 метра, по ул. Северная, 30 – 2,8 метра, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» не представляется возможным, является основанием согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка подтверждается возможность получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка 388 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0405037:31, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Северная, 28, с определением отступов от земельного участка по ул. Северная, 26 – 2,0 метра, по ул. Северная, 30 – 2,8 метра, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в границах объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ» (5757); на приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 20 (секторы 9, часть 1, 26, 44); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, кабеля связи), для строительства индивидуального жилого дома.

Руководитель



МП

ИП Брюхин Р.В.

Список используемой литературы:

1. СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обязательного применения (утв. распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р).
2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*"
3. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
4. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
5. Градостроительный кодекс РФ.
6. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями).
7. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19. (с изменениями).

Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.
2. Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

ВЫПИСКА
из реестра членов саморегулируемой организации

27.10.2021

(дата)

27-10-21-144

(номер)

Ассоциация проектировщиков Южного округа

АПОО

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

344000 г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 145, офис 603

<https://apufu.ru/> apuforu@yandex.ru

СРО-П-195-15092017

выдана Индивидуальный предприниматель Брюхин Роман Владимирович

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя. (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Брюхин Роман Владимирович ИП Брюхин Роман Владимирович
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	071300178400
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	314231110400090
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	
1.5. Место фактического осуществления деятельности	350916, Краснодарский край, г. Краснодар, станция Елизаветинская, ул. Выгонная, д. 11
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	144
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации	30.01.2018
2.3. Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	№5/18 от 30.01.2018
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	30.01.2018
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ
МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ,
ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА
ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

ул. Новый Арбат, дом 21, Москва, 119019,
тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,
www.nopriz.ru, e-mail: info@nopriz.ru
ОКПО 42860946, ОГРН 1157700004142
ИНН / КПП 7704311291 / 770401001

Исх: 2-НРС/31296-2017 от 14.12.2017

Брюхину Р.В.
350916, Краснодарский край,
Краснодар г, Елизаветинская ст-ца,
Выгонная ул, дом № 11



**УВЕДОМЛЕНИЕ
о включении сведений
в Национальный реестр специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного проектирования**

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Брюхин Роман Владимирович, адрес места жительства (регистрации): 350916, Краснодарский край, Краснодар г, Елизаветинская ст-ца, Выгонная ул, дом № 11 – включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-061649.

С.А. Кононыхин



10/10/10

10

10

10/10/10

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства по договору подряда на подготовку проектной документации:

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
30.01.2018	Не имеет права	Не имеет права

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:

а) первый	✓	Не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй	Нет	Не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий	Нет	Не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый	Нет	Составляет триста миллионов рублей и более

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

а) первый	Нет	Не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй	Нет	Не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий	Нет	Не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый	Нет	Составляет триста миллионов рублей и более

4. Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ	
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	

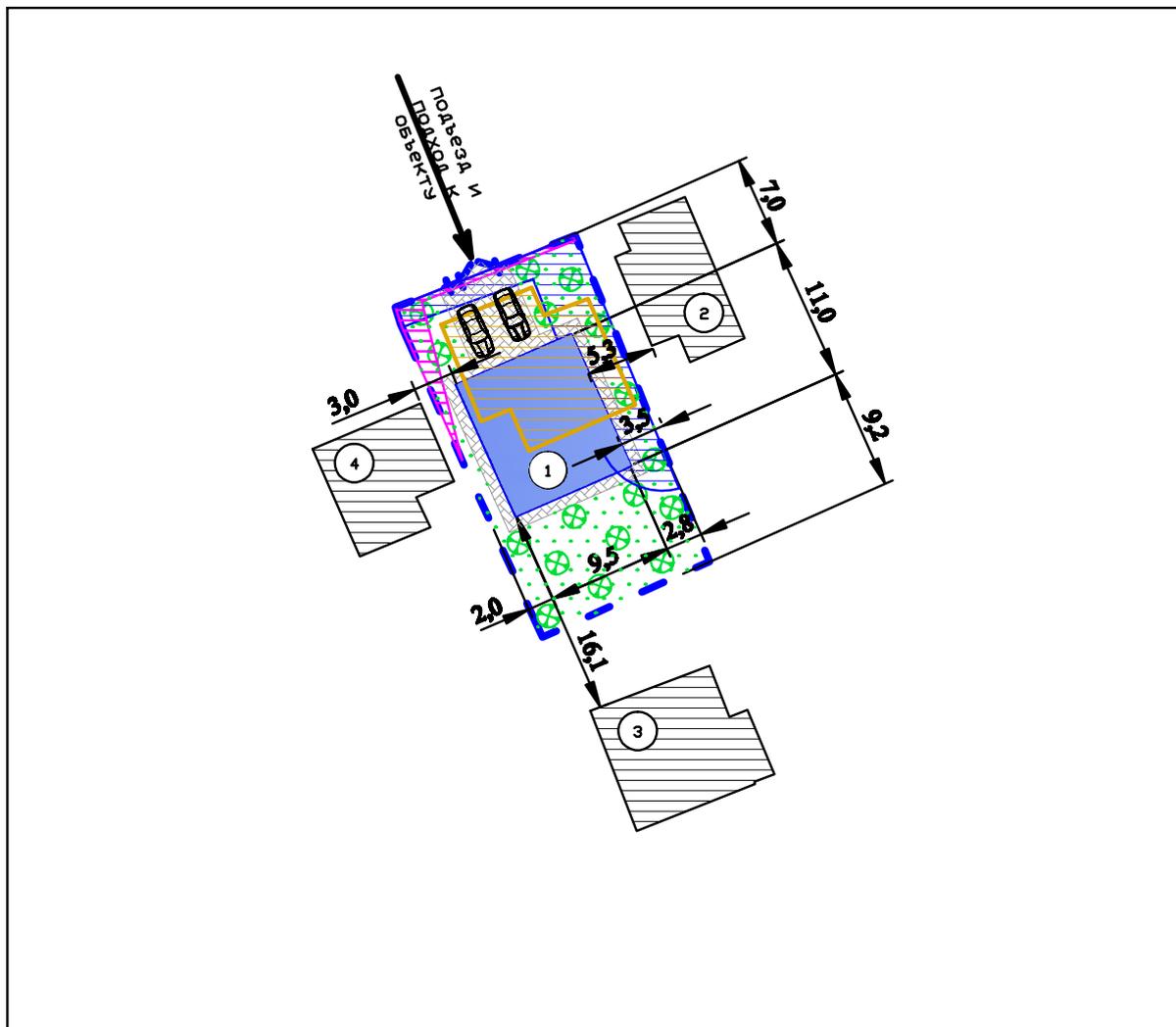
Генеральный директор

О. Н. Котанчян

О. Н. Котанчян

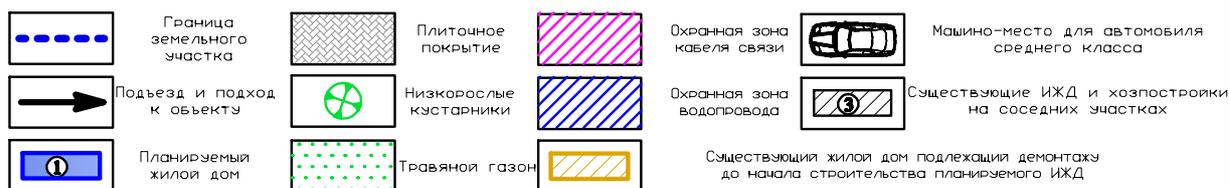


Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства. М 1:500.



Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	Планируемый двухэтажный ИЖД по ул. Северная, 28	2
2	Существующий ИЖД по ул. Северная, 30	1
3	Существующий ИЖД по ул. Центральная, 47	1
4	Существующий ИЖД по ул. ул. Северная, 26	1

Условные обозначения



Зоны с особыми условиями использования территории:

Земельный участок частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, кабеля связи. Земельный участок с планируемым ИЖД полностью расположен в границах объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ» (5757); на приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 20 (секторы 9, часть 1, 26, 44); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

Планируемый ИЖД частично входит в охранные зоны инженерных коммуникаций водопровода (фундамент ИЖД на расстоянии 3,5 метра от оси водопровода).

Планируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций кабеля связи.