

**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 26.07.2021 № 01/07/2021-0.

на № \_\_\_\_\_, от \_\_\_\_\_

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

площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу:  
Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ,  
ул. им. Энгельса, 130.

Настоящее обоснование разработано проектной организацией ИП Брюхин Роман Владимирович, для получения разрешения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 502 кв. м, кадастровый номер 23:43:0204025:3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для ведения личного подсобного хозяйства расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Меликова Р.Б.

**1. Техничко-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.**

Площадь земельного участка	- 502,0 кв. м
Площадь застройки проектируемого ИЖД	- 108,0 кв. м
Общая площадь проектируемого ИЖД	- 184,0 кв. м
Строительный объем реконструируемого ИЖД	- 826,0 м <sup>3</sup>
Процент застройки земельного участка	- 22,0 %
Количество надземных этажей:	- 2 (два)
Количество подземных этажей:	- 0.
Высота от уровня земли до отметки конька кровли	- 10,0 метров

Согласно схеме земельного участка (см. приложение) с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства реконструируемый индивидуальный жилой дом (далее ИЖД) на земельном участке площадью 502 кв. м, кадастровый номер 23:43:0204025:3, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, принят с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр. ИЖД планируется 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 III<sup>1</sup> степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0<sup>2</sup>, планируется Заказчиком как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

На рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, на момент подготовки заключения объекты капитального строительства - отсутствуют.

Технико-экономические характеристики проектируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, 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 по ПЗЗ, по генеральному плану М.О. г. Краснодар. Назначение предполагаемого 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, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту ПЗЗ), земельный участок площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для ведения личного подсобного хозяйства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, 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 23:43:0204025:3, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, расположен в жилой зоне - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Проектируемый объект капитального строительства планируется с назначением индивидуальный жилой дом, на земельном участке по адресу: Краснодарский край,

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

<sup>2</sup>Здания 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).

г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с разрешенным видом использования: для ведения личного подсобного хозяйства, соответствует основному виду разрешенного использования территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1., согласно статье 25. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Согласно сведениям ИСОГД от 27.11.2020 г., № 29/14658-1, земельный участок площадью 502 кв. м, кадастровый номер 23:43:0204025:3, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с проектируемым ИЖД, полностью расположены:

на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»;  
в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

Земельный участок частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций: водопровода, газопровода, канализации.

Транзитные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок отсутствуют.

Размещение проектируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0204025:3, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130 на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов возможно при условии согласования этих объектов:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, – для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, – для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), – для аэродрома гражданской авиации».

Размещение проектируемого ИЖД в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, возможно, с запретом: размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков. Выполнять строительные-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Проектируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации.

Проектируемый ИЖД по ул. им. Энгельса, 130, 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 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (с изменениями), 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.

Строительство ИЖД планируется на земельном участке в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-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 схеме земельного участка (см. приложение), с размещением проектируемого ИЖД, Заказчиком на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130 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.б., 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 схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, строительство ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, процент застройки, высота, количество этажей, отступ от фасадной границы земельного участка, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки Ж.1.

Отступы планируемого ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130 от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки Ж.1. - меньше минимальных (3 метра), установленных ПЗЗ, но возможны, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства 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 (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации), для строительства индивидуального жилого дома.

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

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного Кодекса РФ Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно требованиям Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту ПЗЗ), земельный участок площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для ведения личного подсобного хозяйства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0204025:3 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1:

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;

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 земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, для строительства индивидуального жилого дома (далее ИЖД) возможно на основании п. 1 ст. 40 Гр. К РФ, так как площадь рассматриваемого земельного участка 502 кв. м меньше минимальной (по ПЗЗ 600 кв. м) - является неблагоприятной для застройки.

Площадь земельного участка 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской

округ, ул. им. Энгельса, 130, меньше минимальной (мин. площадь по ПЗЗ 600 кв. м), является неблагоприятной для застройки, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, строительство ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, 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» не представляется возможным.

Для обеспечения требований технических регламентов при строительстве объектов капитального строительства, в том числе, требуется соблюдение п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, обеспечение ИЖД минимальной нормативной площадью и размерами помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования.

Установлено, что площадь земельного участка по ул. им. Энгельса, 130 меньше минимальной, без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований по 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, свода правил, обеспечивающего соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка (см. приложение), с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, требуется для строительства 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, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка определено, что площадь 502 кв. м, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130 - является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями.

Установленные неблагоприятные характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, а именно, площадь 502 кв. м меньше минимальной (минимальная площадь по ПЗЗ 600 кв. м), препятствует строительству ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с

определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, с соблюдением требований по минимальной площади, размерам помещений, расстановки необходимого набора мебели, инженерного оборудования, согласно требований 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 22.07.2008 г. №123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, в отношении земельного участка площадь 502 кв. м, кадастровый номер 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, для строительства ИЖД соответствует требованиям 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».

#### 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\*(с изменениями).

3. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 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), утвержденные РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19.

8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 (с изменениями), "Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий Санитарные правила и нормы".

9. СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

#### Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические показатели проектируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

2. Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

**Выводы:**

Площадь земельного участка 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130 меньше минимальной, является неблагоприятной, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, строительство ИЖД, с планируемыми технико-экономическими показателями, 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 возможной, является основанием согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

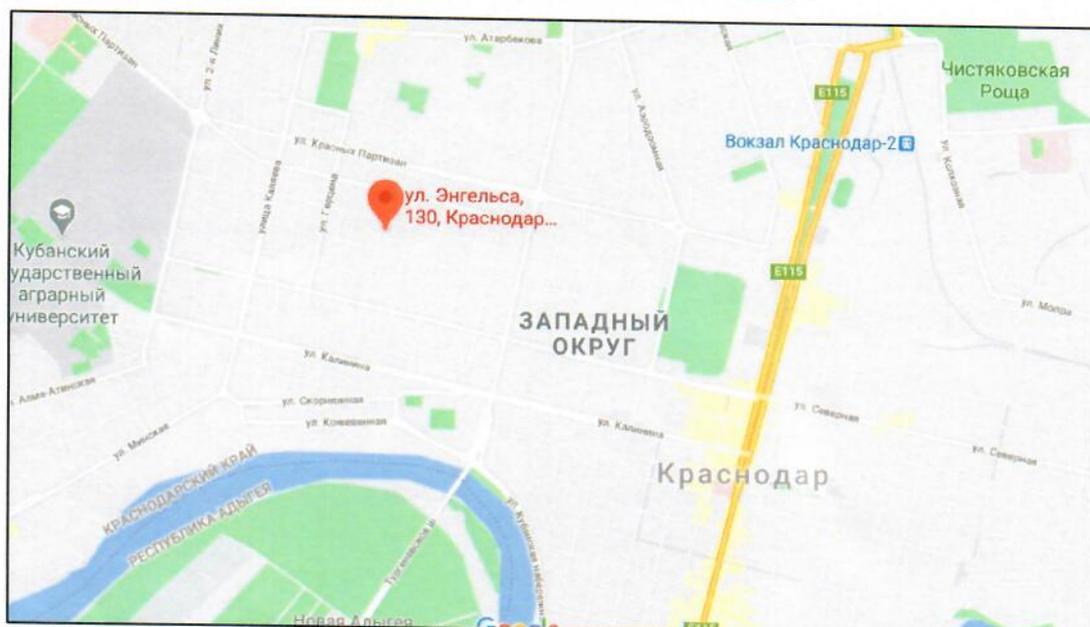
Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка подтверждается возможность получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, 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 (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации), для строительства индивидуального жилого дома.

Руководитель \_\_\_\_\_

  
М.П.  


ИП Брюхин Р.В.

## Ситуационный план



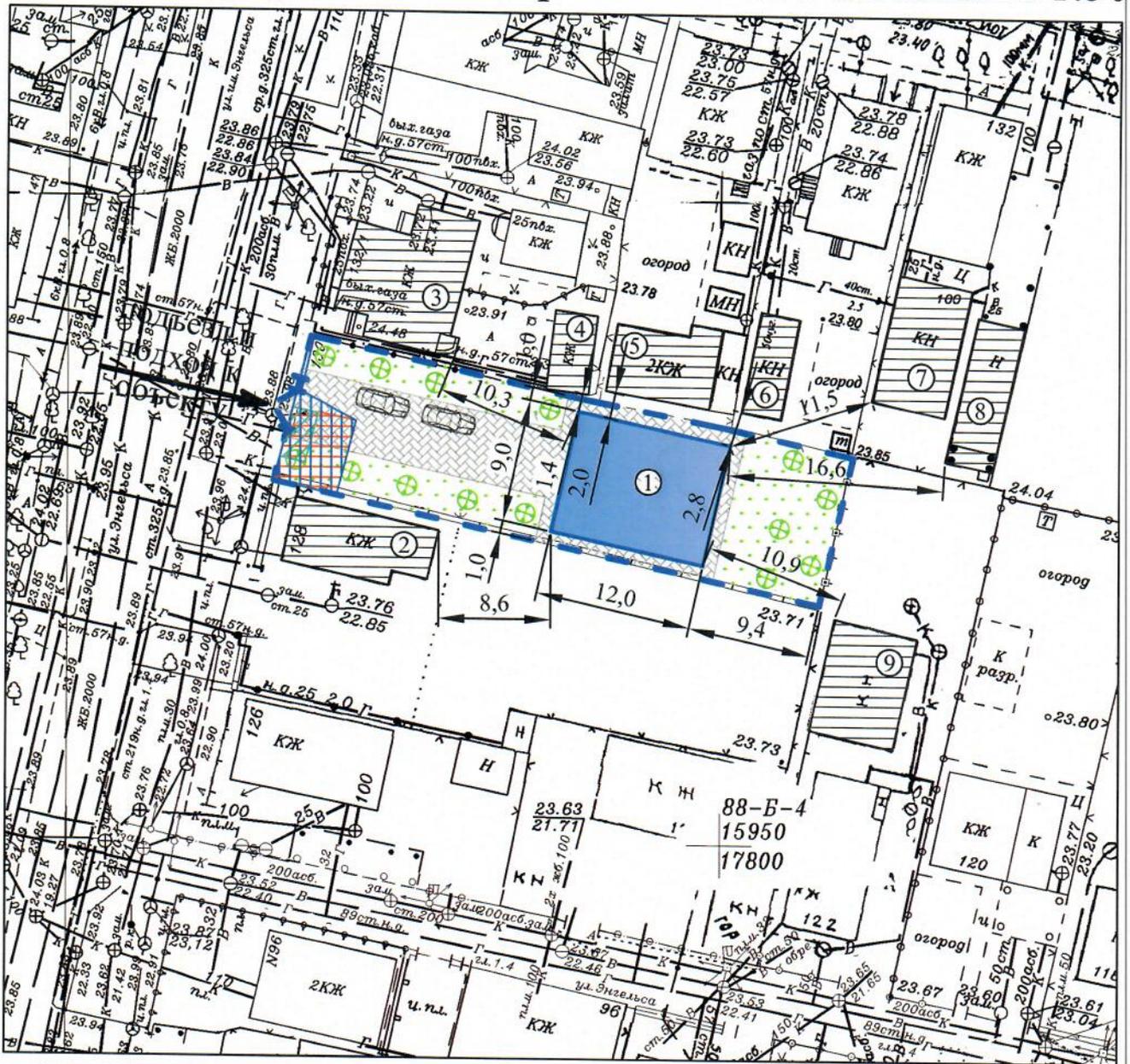
### Технико-экономические показатели проектируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	502,0
2	Площадь застройки проектируемого ИЖД	м <sup>2</sup>	108,0
3	Общая площадь проектируемого ИЖД	м <sup>2</sup>	184,0
4	Строительный объем проектируемого ИЖД	м <sup>3</sup>	826,0
5	Процент застройки земельного участка	%	22,0
6	Количество этажей в том числе подземных этажей		2 0
7	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	10,0

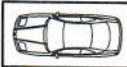
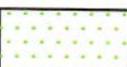
Схема земельного участка по адресу:  
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,  
Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса 130.

Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома выполняется в 1 этап.

# Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства. Ген. план М 1:500.



Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	Проектируемый двухэтажный ИЖД по ул. им. Энгельса, 130	2
2	Существующий ИЖД по ул. им. Энгельса, 128	1
3	Существующий ИЖД по ул. им. Энгельса, 132	1
4	Существующий ИЖД по ул. им. Энгельса, 132	1
5	Существующий ИЖД по ул. им. Рылеева, 130	2
6	Существующая хозяйственная постройка по ул. им. Рылеева, 130	1
7	Существующая хозяйственная постройка по ул. им. Рылеева, 132	1
8	Существующая хозяйственная постройка по ул. им. Рылеева, 132	1
9	Существующая хозяйственная постройка по ул. им. Энгельса, 122	1

	Граница земельного участка		Плиточное покрытие		Охранная зона водопровода		Машинно-место для автомобиля среднего класса
	Подъезд и подход к объекту		Низкорослые кустарники		Охранная зона Канализации		
	Проектируемый жилой дом		Травяной газон		Охранная зона Газопровода		

## Границы зон с особыми условиями использования территории:

Земельный участок с проектируемым ИЖД полностью расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар - Центральный", в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов. Транзитные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок отсутствуют. Проектируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций: водопровода, газопровода, канализации.



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](http://www.nopriz.ru), e-mail: [info@nopriz.ru](mailto: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