

**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 13.09.2021г. № с/09/2021-0.

на № —, от —

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

площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу:  
Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,  
пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27.

Настоящее обоснование разработано проектной организацией ИП Брюхин Роман Владимирович, для получения разрешения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Пелипенко А.П.

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

Площадь земельного участка	- 406 кв. м
Площадь застройки планируемого ИЖД	- 139,9 кв. м
Общая площадь планируемого ИЖД	- 220,5 кв. м
Строительный объем планируемого ИЖД	- 1102,5 м <sup>3</sup>
Процент застройки земельного участка	- 34,4 %
Количество надземных этажей:	- 2 (два)
Количество подземных этажей:	- 0.
Высота от уровня земли до отметки конька кровли	- 10,15 метров

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), индивидуальный жилой дом (далее - ИЖД) планируется на земельном участке площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра. ИЖД запроектирован с количеством этажей: 2, в том числе количество подземных этажей: 0, с высотой от уровня земли до отметки верха конька кровли 10,15 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, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, объекты капитального строительства - отсутствуют.

Планируемые технико-экономические показатели жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 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».

**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, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту - ПЗЗ), земельный участок площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, 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 23:43:0139050:1, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, расположен в жилой зоне - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Объект капитального строительства планируется с назначением индивидуальный жилой дом, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27,

<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).

с разрешенным видом использования: индивидуальное жилищное строительство, соответствует основному виду разрешенного использования территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1.

Земельный участок площадью 406 кв. м, кадастровый номер 23:43:0139050:1, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с проектируемым ИЖД, полностью расположены:

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

-на приаэродромной территории аэродрома (подзона №4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1);

-в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Транзитные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок - отсутствуют.

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

Размещение планируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139050:1, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27 возможно:

- на приаэродромной территории военного 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»;

- на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1), так как высота планируемого ИЖД (10,15 метров), менее установленного ограничения (отметка Н – 80 м – 85 метров в Балтийской системе высот), с запретом размещения радиопередающих средств (объектов);

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

Планируемый ИЖД входит в охранную зону канализации (фундамент ИЖД на расстоянии 2 метр от оси канализации), в охранную зону газопровода (фундамент ИЖД на расстоянии 1,0 метра от оси газопровода), что возможно, согласно письма

ООО «Краснодар Водоканал» от 02.08.2021г. № И.КВК.-003, письма АО «Краснодаргоргаз» от 15.08.2021г. № ИП/1201-05/2021/8442, так как Заказчик гарантирует при строительстве ИЖД принять инженерно-защитные меры, исключающие возможность повреждения фундаментов при аварии на указанных сетях инженерных коммуникаций.

Планируемый ИЖД не входит в охранную зону водопровода, кабеля связи.

ИЖД по пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, 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. 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 адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,

пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27 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 внутриворотового 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: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27 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 406 кв. м, земельного участка по пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27 меньше минимальной (мин. площадь по ПЗЗ 600 кв. м), неблагоприятна для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, является основанием для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 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 (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, 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 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: индивидуальное жилищное строительство, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27.

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, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1.

Утверждены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1., в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0139050:1, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/2:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

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;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия 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.

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 земле-пользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

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

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

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

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

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

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

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

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, возможно на основании п. 1 ст. 40 Гр. К РФ, если площадь рассматриваемого земельного участка 406 кв. м - меньше минимальной (по ПЗЗ 600 кв. м), является неблагоприятной для застройки.

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

Площадь земельного участка 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, 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 м<sup>2</sup> (при одной жилой комнате - 14 м<sup>2</sup>); спальни - 8 м<sup>2</sup> (на двух человек - 10 м<sup>2</sup>, а при размещении ее в мансарде - 7 м<sup>2</sup>), спальни для инвалида-колясочника - 9 м<sup>2</sup>; кухни - 9 м<sup>2</sup>, 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 многоквартирные. 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 м<sup>2</sup>; спальни - 8 м<sup>2</sup> (при размещении ее в мансарде - 7 м<sup>2</sup>); кухни - 6 м<sup>2</sup>;

- 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 территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского - 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 - 2,0 метра.

Так как площадь земельного участка по пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27 меньше минимальной, 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 территории общего

пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 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" – невозможно без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра.

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка определено, что площадь земельного участка (406 кв. м), с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, 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 территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра.

## Выводы:

Площадь земельного участка 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27 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 территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 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 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 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 (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабеля связи), для строительства индивидуального жилого дома.

Руководитель



ИП Брюхин Р.В.

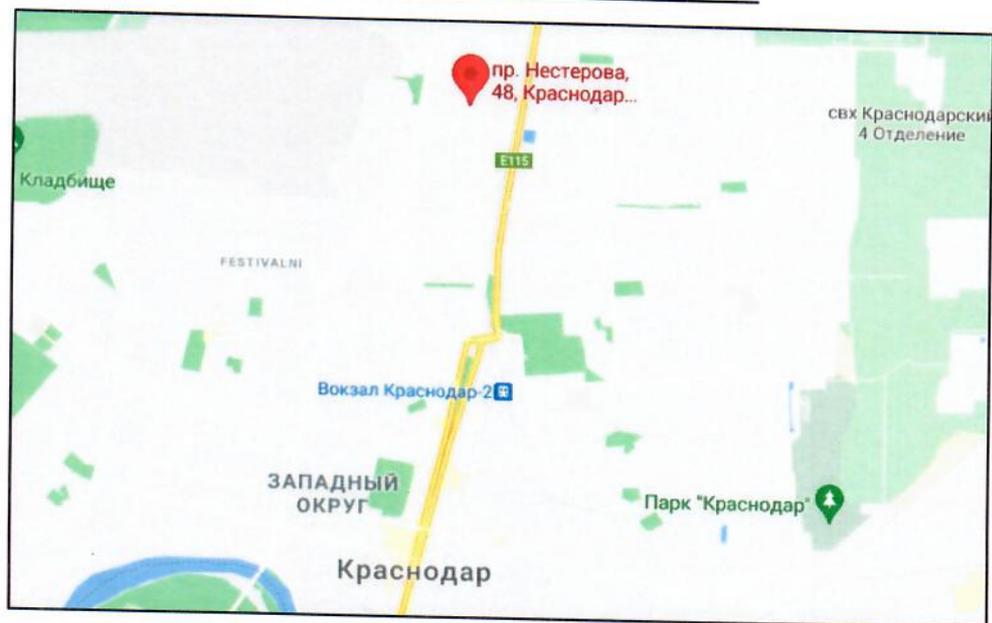
Список используемой литературы:

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".
7. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6.(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.

## Ситуационный план



### Технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	406,0
2	Площадь застройки планируемого ИЖД	м <sup>2</sup>	139,9
3	Общая площадь планируемого ИЖД	м <sup>2</sup>	220,5
4	Строительный объем планируемого ИЖД	м <sup>3</sup>	1102,5
5	Процент застройки земельного участка	%	34,4
6	Количество этажей в том числе подземных этажей		2 0
7	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	10,15

Схема земельного участка по адресу:  
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,  
Прикубанский внутригородской округ,  
пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27.

Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома  
выполняется в 1 этап.

**ВЫПИСКА**  
**из реестра членов саморегулируемой организации**

19.08.2021

(дата)

19-08-21-144

(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](mailto:apuforu@yandex.ru)

**СРО-П-195-15092017**

выдана Индивидуальный предприниматель Брюхин Роман Владимирович

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
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
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
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](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**

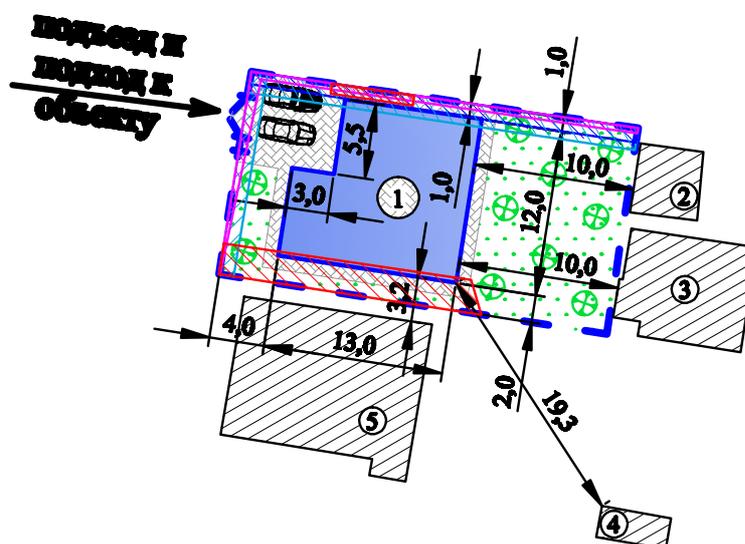
Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Брюхин Роман Владимирович, адрес места жительства (регистрации): 350916, Краснодарский край, Краснодар г, Елизаветинская ст-ца, Выгонная ул, дом № 11 – включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного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

## Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства.



Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	Планируемый двухэтажный ИЖД по пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27	2
2	Существующая хозяйственная постройка по ул. им. Нестерова, 67 / пр. 2-й им. Можайского, 25	1
3	Существующий ИЖД по ул. им. Нестерова, 67 / пр. 2-й им. Можайского, 25	2
4	Существующая хозяйственная постройка по ул. им. Нестерова, 65	1
5	Существующий ИЖД по пр. им. Нестерова, 46	2

### Условные обозначения

	Граница земельного участка		Плиточное покрытие		Охранная зона водопровода		Машина-место для автомобиля среднего класса
	Проезд и подъезд к объекту		Низкорослые кустарники		Охранная зона газопровода		Охранная зона кабелей связи
	планируемый жилой дом		Травяной газон		Охранная зона канализации		

### Зоны с особыми условиями использования территории:

Земельный участок частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабелей связи. Земельный участок с планируемым ИЖД полностью расположен на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до условной приаэродромной территории; на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

Планируемый ИЖД частично входит в охранные зоны инженерных коммуникаций газопровода, канализации.

Планируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций водопровода, кабелей связи.