

**ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИП БРЮХИН Р.В.**

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 23.07.2020г. № 07/2020-0

на № —, от —

**ОБОСНОВАНИЕ  
ОТКЛОНЕНИЯ ОТПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, расположенного по  
адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,  
ул. Волжская, 15.

Настоящее обоснование испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 406 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, разработано ИП Брюхин Роман Владимирович, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Кириленко А.Г.

**1. Техничко-экономические показатели планируемого к строительству индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.**

Площадь земельного участка	- 406,0 кв. м
Площадь застройки проектируемого ИЖД	- 258,0 кв. м
Общая площадь проектируемого ИЖД	- 464,4 кв. м
Строительный объем реконструируемого ИЖД	- 2322,0 м <sup>3</sup>
Процент застройки земельного участка	- 64,0 %
Количество этажей:	- 2 (два)
в том числе количество подземных этажей:	- 0.
Высота от уровня земли до отметки конька кровли	- 9,0 метров

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), на земельном участке площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, планируется строительство объекта капитального строительства - индивидуального жилого дома (далее ИЖД). ИЖД принят размерами в плане 12,3 м \* 21,0 метр, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, для строительства

индивидуального жилого дома. ИЖД запроектирован с количеством этажей: 2, в том числе количеством подземных этажей: 0, высотой от уровня земли до отметки конька кровли 9,0 метров. Проектируемый 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 ул. Волжская, 15, объекты капитального строительства отсутствуют.

**Сведения о разрешённом использовании земельного участка по Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (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 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6. (далее по тексту ПЗЗ), земельный участок площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: индивидуальное жилищное строительство, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1.

Планируемый объект капитального строительства с назначением индивидуальный жилой дом запроектирован на земельном участке с разрешенным видом использования земельного участка – индивидуальное жилищное строительство по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15. Данный вид разрешенного использования предусмотрен в основных видах разрешенного использования земельных участков территориальной зоны земель Ж.1.1. (Статья 32. Градостроительные регламенты для различных территориальных зон по ПЗЗ).

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана м.о. г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25, п. 15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар», сведений ИСОГД № 29/3947-1 от 16.04.2020 г., земельный участок площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 расположен в зоне малоэтажной индивидуальной застройки.

Земельный участок, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, полностью расположен:

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

на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, с границей временной охранной зоны, согласно закона Краснодарского края от 17.08.2000 г. № 313-КЗ.

Земельный участок по ул. Волжская, 15, частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы.

Земельный участок с проектируемым ИЖД по ул. Волжская, 15, частично расположены в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

<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).

Транзитные инженерные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок – отсутствуют.

Размещение проектируемого ИЖД на земельном участке кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 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, зоне ограничений от химического загрязнения, 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 индивидуальный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, не входит в границы охранной зоны инженерных коммуникаций теплотрассы.

Размещение проектируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 на территории городища «ТЭЦ» 5757, возможно, при условии выполнения требований действующего законодательства, согласно письма Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, от 06.09.2019г. № 78-19-11061/19.

Согласно ч.3 п.1 ст.5.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Согласно ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ, на территории объекта культурного наследия со значительными нарушениями культурного слоя наиболее целесообразной формой археологических полевых исследований являются археологические наблюдения специалистом-археологом за ходом земляных работ.

В связи с расположением земельного участка по ул. Волжская, 15, на территории памятника археологии с нестратифицированным культурным слоем, в интенсивно застроенной части города, в соответствии с требованиями действующего законодательства, при проведении земляных работ необходимо:

- все виды земляных и строительных работ на земельном участке на территории объекта археологического наследия производить только под наблюдением специалиста-археолога;

- о начале проведения земляных работ и привлекаемой для проведения археологического наблюдения специализированной организации (специалисте-археологе) сообщить государственному органу по охране памятников в письменном виде не позднее 10-ти дней до начала работ (тел./факс (861) 268-32-23);

- в случае обнаружения в ходе наблюдения специалистом археологических участков памятника с сохранившимся (стратифицированным) культурным слоем, либо конструктивных составляющих объекта археологического наследия (погребений, материковых ям, конструкций и др.), для их исследования необходимо выполнить археологические раскопки в соответствии со ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ.

Все вышеуказанные работы будут проведены за счет средств Заказчика.

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 утвержденными приказом от 16.04.2015 г. № 78 Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края».

Размещение ИЖД предполагается на земельном участке по ул. Волжская, 15, в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1. Жилой дом планируется Заказчиком, как многоквартирный ИЖД для проживания одной семьи, не является объектом общественного назначения, подготовка проектной документации, в том числе расчет автостоянок для хранения автотранспорта на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства не требуется, (п. 3 ст. 48 Гр. К РФ). 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).

Вместе с тем, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), на земельном участке по ул. Волжская, 15, Заказчиком 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 (см. приложение), технико-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома с планируемыми помещениями, отступы от существующих жилых домов, в том числе расположенных на соседних земельных участках – соответствуют требованиям, предъявляемым к индивидуальным жилым домам, согласно СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, "СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, требованиям технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Так как площадь 406 кв. м, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 меньше минимальной (мин. площадь по ПЗЗ 600 кв. м) является неблагоприятной для строительства и безопасной эксплуатации ИЖД, - требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 30 декабря 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, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы) 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), утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6.(с изменениями) (далее по тексту ПЗЗ), статьи 32. Градостроительные регламенты для различных территориальных зон, разделу 1. Жилые зоны, подразделу 1.2. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1), п. 1.1.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

«п.п. 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства – 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, – в размерах, указанных федеральными законами);

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра; минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;

максимальное количество надземных этажей для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 8 метров;

б) максимальный процент застройки земельного участка - 50%».

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 406 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, возможно на основании ч. 1 ст. 40 Гр. К РФ, так как площадь 406 кв. м рассматриваемого земельного участка меньше минимальной (мин. площадь земельных участков по ПЗЗ 600 кв.м).

Так как площадь 406 кв. м рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0401088:26 меньше минимальной, проектирование ИЖД без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, для строительства индивидуального жилого дома с соблюдением требований СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, 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.

В соответствии с п. 1 ст. 27 ПЗЗ, «При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках».

Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), выполнена с соблюдением обязательных минимальных пожарных, санитарных отступов от существующих жилых домов, расположенных, в том числе на соседних земельных участках по ул. им. Луначарского, 21, ул. Волжская, 17, с планируемыми технико-экономическими показателями ИЖД - соответствует требованиям технических регламентов, Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" не представляется возможным.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, обеспечивает строительство ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Исследованием определено, что без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, невозможно проектирование ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований п.6.1 СП 55.13330.2016, по минимально допустимым размерам, площади жилых и нежилых помещений, с обеспечением размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования.

Вместе с тем, получение отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, обеспечивает строительство ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями с соблюдением требований по минимальной нормативной площади и размерам помещений, размещения в помещениях необходимого набора мебели и инженерного оборудования, в том числе 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".

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 установлено, площадь 406 кв.м, земельного участка, меньше минимальной - является неблагоприятной для застройки, препятствует строительству ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, с соблюдением требований по минимальной площади, размерам помещений, расстановки необходимого набора мебели, инженерного оборудования, пожарных норм, согласно требований 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".

Обоснованием определено, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 406 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, требуется для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований 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», СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы).

#### 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 42.13330.2011. 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).24.06.2009 г.
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" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288) ".
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).
8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 "Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий".
9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01.2.2.1/2.1.1. «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. Санитарные правила и нормы».

#### Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические характеристики проектируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.
2. Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.
3. Схема земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

## Выводы:

Площадь земельного участка 406 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 меньше минимальной – является неблагоприятной для застройки, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, для строительства 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, 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 подтверждается возможность получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 406 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, с соблюдением минимально допустимых отступов проектируемого индивидуального жилого дома от существующих жилых домов, в том числе расположенных на соседних земельных участках, 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, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы), для строительства индивидуального жилого дома.

Руководитель \_\_\_\_\_

ИП Брюхин Р.В.





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

13.07.2020

(дата)

13-07-20-00144

(номер)

**Ассоциация проектировщиков Южного округа**

**АПЮО**

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, станица 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	



**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	В	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





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.

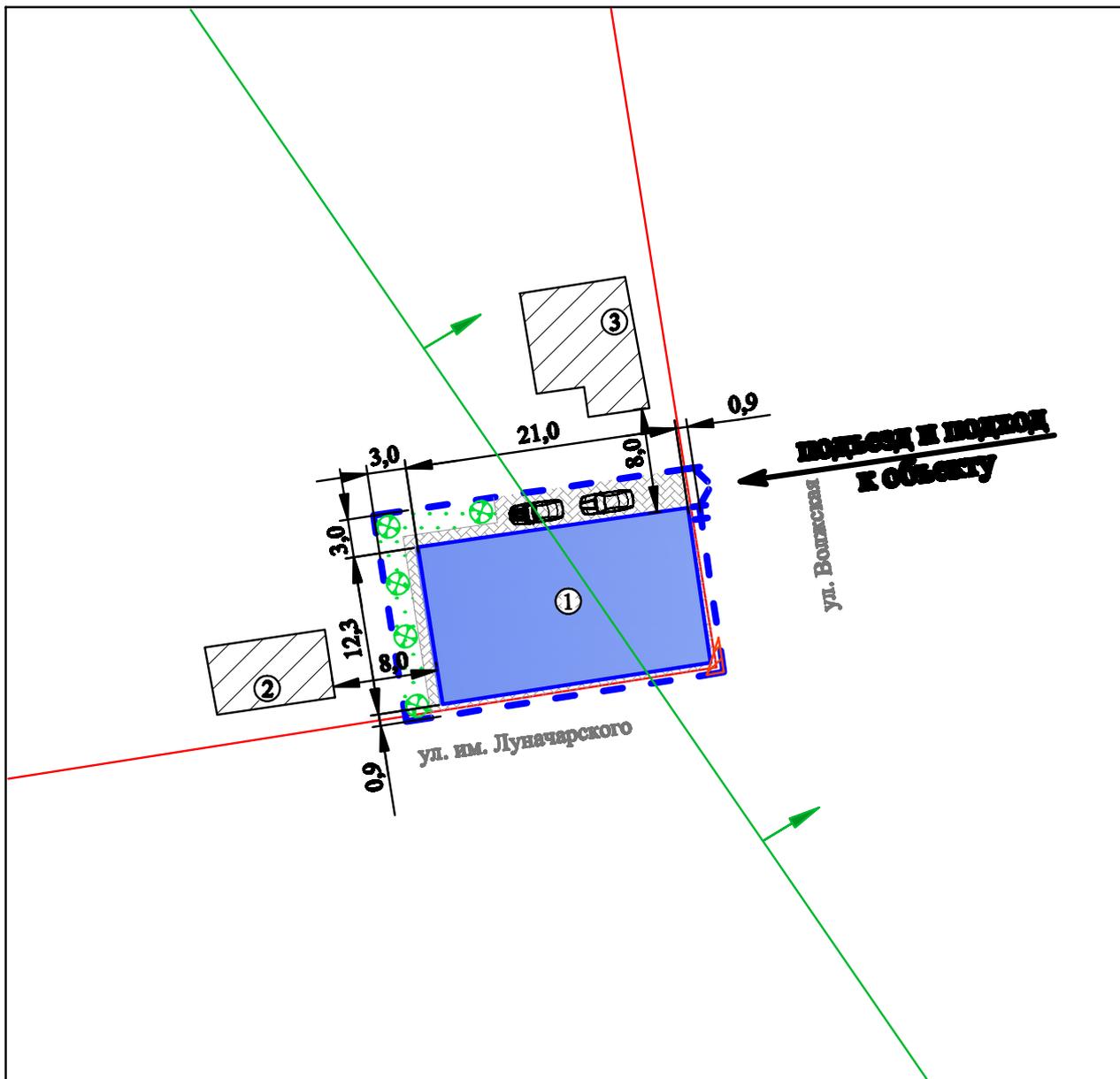
Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-061649.

С.А. Кононыхин



# 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 . Волжская, 15	2
2	Существующий ИЖД по ул . им. Луначарского, 21	1
3	Существующий ИЖД по ул . Волжская, 17	1

	Граница земельного участка		Плотное покрытие		Охранная зона Теплотрассы		Граница поля ЗСО артезианской скважины
	Подъезд и подход к объекту		Низкорослые кустарники		Машинно-место для автомобиля среднего класса		Красная линия застройки
	Проектируемый жилой дом		Травяной газон		Существующие жилые дома		

## Границы зон с особыми условиями использования территории:

Земельный участок с проектируемым ИЖД по ул . Волжская, 15, полностью расположен: на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории ; на территории памятника археологии : городище «ТЭЦ» 5757.

Земельный участок по ул . Волжская, 15, частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы , в 3 поле зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

Земельный участок с проектируемым ИЖД по ул . Волжская, 15, частично расположен в 3 поле зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

Проектируемый ИЖД не входит в охранную зону инженерных коммуникаций теплотрассы .