

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
Г. АРМАВИР
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ,
ИНЖЕНЕР-СТРОИТЕЛЬ АНТЮШИН И.В.

СВИДЕТЕЛЬСТВО 23 №003472603

О государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя. Государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя 306230206500032 от 06 марта 2006г.

ОБОСНОВАНИЕ

Возможности отклонения

от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства
при условии строительства жилого дома на земельном участке,
расположенном по адресу:

Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский муниципальный район, сельское поселение Вольненское, село Вольное, Улица Железнодорожная, з/у 19

Заказ: ИП 13-04-2025

2025 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
Г. АРМАВИР
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ,
ИНЖЕНЕР-СТРОИТЕЛЬ АНТЮШИН И.В.

СВИДЕТЕЛЬСТВО 23 №003472603

О государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя. Государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя 306230206500032 от 06 марта 2006г.

ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения

от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства
при условии строительства жилого дома на земельном участке,
расположенном по адресу:

Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский муниципальный район, сельское поселение Вольненское, село Вольное, Улица Железнодорожная, з/у 19

Заказ: ИП 13-04-2025

Индивидуальный предприниматель,
инженер-строитель



Антюшин И.В.

2025 г.

ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения


от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства при условии строительства индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский муниципальный район, сельское поселение Вольненское, село Вольное, улица Железнодорожная, з/у19

Земельный участок с кадастровым номером 23:34:1002005:1470 площадью 934 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский муниципальный район, сельское поселение Вольненское, село Вольное, улица Железнодорожная, з/у19.

Земельный участок отмежеван и поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования земельного участка «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования Вольненское сельское поселение Успенского района Краснодарского края, указанный земельный участок находится в территориальной зоне Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа, с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

						Заказ: ИП 13-04-25		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Антюшин					1	
						ИП Антюшин И.В.		

Вид разрешенного использования земельного участка соответствует действующим правилам землепользования и застройки.

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
[2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /5000кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 12 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – 3 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 3 м.

² В соответствии с письмом Заместителя Губернатора Краснодарского края от 26.12.2022 №05-06-34/22 «Главам муниципальных образований» устанавливаются предельные параметры для объектов индивидуального жилищного строительства:

Максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м;

Максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 м, с углом наклона кровли более 15° – 13 м.

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата					

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p>Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.</p> <p>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков не установлены.</p> <p>Вспомогательные объекты предназначены только для обслуживания основного объекта и технологически связаны с ними.</p> <p>Обоснование факта отнесения того или иного объекта к числу вспомогательных возможно на основании информации содержащейся в проектной документации объектов капитального строительства (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства)</p> <p>Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии основных объектов или действующего разрешения на строительство основных объектов капитального строительства.</p>	<p>Формирование земельного участка под размещение вспомогательных объектов не требуется.</p> <p>Суммарная общая площадь зданий, сооружений, занимаемых объектами основных и вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать максимальный процент застройки установленный в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка.</p>
<p>вспомогательные объекты хозяйственного назначения для объектов индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:</p> <p>– летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, навесы, бани индивидуального использования, бассейны, теплицы, оранжереи</p>	<ul style="list-style-type: none"> – расстояние от построек, расположенных на смежном земельном участке – 6 м; – минимальные отступы от границ земельных участков – 1м; – минимальные отступы от красной линии – 5 м; – максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж; – максимальная высота строений, сооружений от уровня земли до конька кровли – 5 м. <p>Общая площадь помещений – до 100 кв. м. Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее – 5 м. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее – 6 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м. Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения</p>

	<p>нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом</p>
<p>- хозяйственные постройки для содержания домашних животных и птиц</p>	<p>- расстояние до жилого дома, расположенного на смежном земельном участке – согласно требований санитарно-эпидемиологических правил и нормативов;</p> <p>- минимальные отступы от границ земельных участков – 4 м;</p> <p>- минимальные отступы от красной линии – 10 м;</p> <p>- максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;</p> <p>- максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – 5 м.</p>
<p>- площадки для мусоросборников</p>	<p>- расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ дошкольных образовательных организаций, медицинских организаций и предприятий питания следует принимать не менее 20 м;</p> <p>- общее количество контейнеров не более 5 шт;</p> <p>- расстояние от мусоросборников до границы смежного земельного участка не менее – 4 м.</p>
<p>- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак</p>	<p>расстояние до окон жилых и общественных зданий:</p> <p>- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м;</p> <p>- для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;</p> <p>- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок для настольного тенниса)</p> <p>- 10 – 40 м;</p> <p>- для хозяйственных целей – не менее 20 м;</p> <p>- для выгула собак – не менее 40 м;</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

	<p>- для сушки белья - не нормируются. Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м (для домов с мусоропроводами) и 50 м (для домов без мусоропроводов).</p>
- общественные туалеты, надворные уборные	<p>- расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м; - расстояние от красной линии не менее - 10 м; - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м; - расстояние от туалета до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.</p>
- септики, водонепроницаемые выгребы, фильтрующие колодцы	<p>- расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м; - расстояние от фундамента построек до септика, водонепроницаемого выгребов - не менее 5 м; - расстояние от фундамента построек до фильтрующего колодца - не менее 8 м.</p>
- гаражи для хранения индивидуального автотранспорта	<p>- расстояние от построек, расположенных на смежном земельном участке - 6 м; - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м; - минимальные отступы от красной линии - 5 м, допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот; - максимальное количество надземных этажей зданий - 1 этаж; - максимальная высота строений, сооружений от уровня земли до конька кровли - 4 м. На территории малоэтажной застройки на участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.</p>
- гостевые автостоянки жилых домов	- разрывы до зданий различного назначения не устанавливаются
- приобъектные автостоянки для парковки автомобилей работников и посетителей	- разрывы до зданий различного назначения - согласно требований санитарно-эпидемиологических правил и нормативов

В жилых зданиях не допускается размещать:

встроенные котельные и насосные, за исключением крышных котельных;

встроенные трансформаторные подстанции;

автоматические телефонные станции, за исключением предназначенных для обслуживания дома, в котором встроена автоматическая телефонная станция (АТС);

административные учреждения городского и поселкового значения;

лечебные учреждения;

встроенные столовые, кафе и другие организации общественного питания с количеством посадочных мест более 50;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

общественные уборные;
бюро ритуального обслуживания;
магазины, мастерские, пункты и склады с огнеопасными и легковоспламеняющимися материалами;

организации различных форм собственности, которые являются источниками выделения в воздух жилых помещений и в атмосферный воздух вредных веществ, создают повышенные уровни различных видов излучений, шума, вибрации;

специализированные магазины и склады, эксплуатация которых может повлечь загрязнение территории и воздуха жилой застройки;

специализированные рыбные магазины;

специализированные овощные магазины;

бани, сауны, прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов;

танцевальные, спортивные залы, дискотеки, видеосалоны, за исключением тренажерных и фитнес-залов.

При назначении положительного санитарно-эпидемиологического заключения в жилых зданиях допускается размещать:

женские консультации;

кабинеты врачей общей практики и частнопрактикующих врачей;

лечебно-восстановительные, реабилитационные восстановительные центры;

дневные стационары при условии отделения от основного здания капитальной стеной с оборудованием самостоятельной системы вентиляции, канализации и отдельного входа для пациентов, изолированного от входа в жилые помещения и помещения общественного назначения.

Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на земельных участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими требованиями и в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

До границы смежного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от усадебного одно-, двухквартирного дома - 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
- от других построек (бани, гаража и других) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от среднерослых - 2 м;
- от кустарника - 1 м;

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с участком размером не менее 0,1 га.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

									Лист
									7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Отмостка здания должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка, ширина - не менее 0,8 м, уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

На рассматриваемом земельном участке планируется строительство индивидуального жилого дома, площадью застройки 125,00 кв.м., что соответствует требованиям действующих градостроительных регламентов.

При условии размещения индивидуального жилого дома на земельном участке процент застройки земельного участка будет составлять 13,4%, что не превышает максимальный процент застройки земельного участка, установленный для данной территориальной зоны.

Планируемый индивидуальный жилой дом представляет собой 1 этажное здание площадью до 300 кв.м. (соответствует действующим градостроительным регламентам)

Высота объекта - 7,0 м (соответствует действующим градостроительным регламентам).

Вид разрешенного использования земельного участка соответствует виду разрешенного использования земельного участка "Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)", установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года №П/0412, и закрепляет за правообладателем земельного участка право, дополнительно к основному объекту капитального строительства (индивидуальный жилой дом), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, а также, допускает производство сельскохозяйственной продукции.

Учитывая рельеф земельного участка

								Лист
								8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Планируемый индивидуальный жилой дом представляет собой отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, что соответствует положениям Градостроительного кодекса РФ (с изменениями на 8 августа 2024 года).

В соответствии с положениями СП 55.13330. Дома жилые одноквартирные - Дом должен включать комнаты - одну или несколько (общую комнату или гостиную, спальню), а также вспомогательные помещения: переднюю, кухню (в том числе кухню-столовую и (или) кухню-нишу), ванные комнаты и (или) душевые, туалет (уборную) или совмещенный санузел, переднюю. Кроме того, могут устраиваться помещения: холодный тамбур (в том числе двойной с учетом климатических условий строительства согласно СП 131.13330), кладовая и (или) встроенные шкафы, постирочная, парная баня или сауна в соответствии с СП 2.1.3678, генераторная отопления и (или) электроснабжения, кладовая твердого топлива, встроенная, встроенно-пристроенная или пристроенная стоянка или гараж-стоянка, бассейн (правила проектирования которого изложены в СП 310.1325800), а также иные помещения по заданию на проектирование.

Ширина земельного участка составляет 15,0 метра, что является недостаточной для размещения жилого дома в соответствии с требованиями СП 55.13330.

На основании вышеуказанного размещение дома на земельном участке приводит к необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, установленных для территориальной зоны Ж-1, в части минимальных отступов от границ земельного участка:

- не менее 1,0 метра от границы земельного участка с северо-западной стороны;

										Лист
										9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки такой отступ от границы земельного участка позволяет беспрепятственно организовать отмостку планируемого объекта в пределах земельного участка и организовать водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Иные отступы от границ земельного участка соответствуют действующему градостроительному регламенту.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

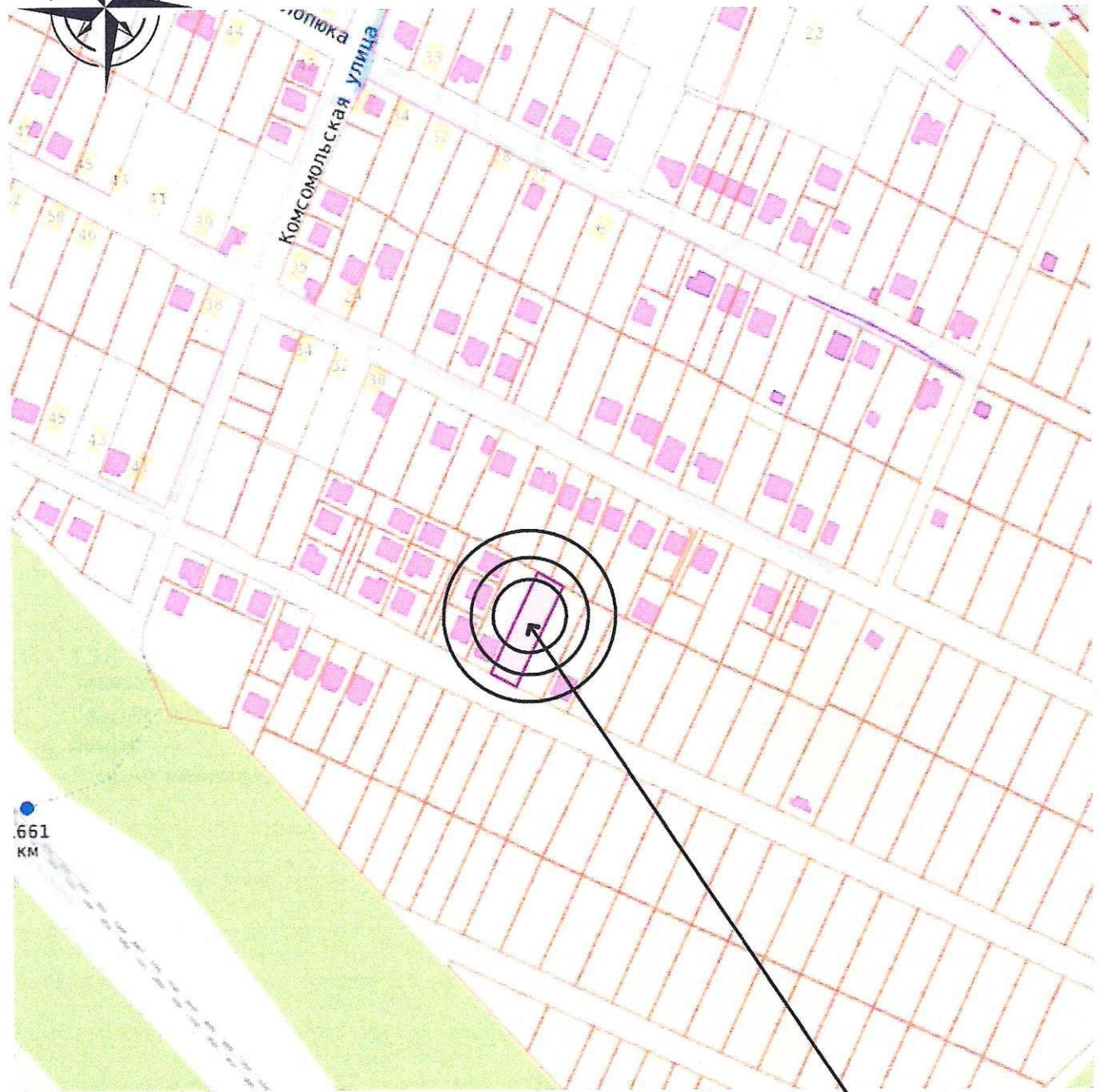
На основании вышеизложенного, учитывая конфигурацию, в части ширины земельного участка, являющуюся неблагоприятной, можно сделать вывод, что при расположении объекта капитального строительства (индивидуальный жилой дом) на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский муниципальный район, сельское поселение Вольненское, село Вольное, улица Железнодорожная, з/у19 с отступом:

- не менее 1,0 метра от границы земельного участка с северо-западной стороны;
- 3,0 метра от границы земельного участка с северо-восточной стороны;
- более 3,0 метра от границы земельного участка с юго-восточной стороны;
- более 3,0 метра от границы земельного участка с юго-западной стороны земельного участка

соблюдаются технические, в том числе требования пожарной безопасности, и санитарно-эпидемиологические регламенты.

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					10

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Участок по адресу:
 Российская Федерация, Краснодарский край,
 Успенский муниципальный район, с
 ельское поселение Вольненское,
 село Вольное, Улица Железнодорожная, з/у 19

Взамен инв. N							Заказ: ИП 13-04-25	ПЭУ.2.				
Подпись и дата							Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский муниципальный район, сельское поселение Вольненское, село Вольное, улица Железнодорожная, з/у19					
	ИЗМ	№	лист	док	подпись	дата	стадия	лист	листов			
	ГИП		Антюшин И.				ПД	1				
Инв. N подл.	Ситуационный план						ИП Антюшин И.В.					

