

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

**Обоснование необходимости получения
разрешения на отклонение от предельных
параметров**

**при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу: город
Краснодар Елизаветинский сельский округ, ст.
Елизаветинская, ул. Северная, 272**

511/2022 - ООПРС

Краснодар 2022

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Мацко Надежда Алексеевна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу: город
Краснодар Елизаветинский сельский округ, ст.
Елизаветинская, ул. Северная, 272

511/2022 - ООПРС

Директор



Д.С. Зайцев

Зам. начальника отдела

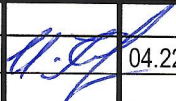
Д.Е. Сечь

Вед. специалист

И.В. Корнет

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>511-ООППРС - С</p> <p>511-ООППРС - ПЗ</p>	<p>Содержание тома</p> <p>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>Пояснительная записка</p> <p>1. Проектные решения</p> <p>2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар</p> <p>2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>2.3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>2.4. Анализ градостроительной ситуации</p>	

						511-ООППРС - С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
					04.22	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.					РП	1	3
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН. - Сведения ИСОГД от 05.04.2022 г, № 29/8341-1. <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

						511-ООПРС - С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Северная, 272.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Одноэтажный жилой дом.**

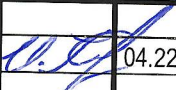
Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **индивидуальный одноэтажный жилой дом.**

На земельном участке с КН 23:43:0132007:11 площадью 766 расположен существующий жилой дом с КН 23:43:0132007:53, подлежащий сносу и предполагается строительство одноэтажного жилого дома размерами 7,92м x 20,01м, благоустройство и озеленение участка. Существующий объект вспомогательного назначения, подлежит демонтажу.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Северной.

						511/2022 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
					04.22	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.					ООППР	1	9
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства и реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м ²	766,0
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м ²	158,5
3	Общая площадь	м ²	124,6
4	Строительный объём	м ³	810,0
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		1 -
6	Процент застройки участка	%	21
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	5,10

2.Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства:

Гр-ке Мацко Надежде Алексеевне (Заказчик) на праве общей долевой собственности (1/4) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132007:11, площадью 766 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 24.03.2022 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132007:11 имеет разрешенное использование: ЛПХ, для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение проектируемого одноэтажного жилого дома размерами 7,91 м x 20,01 м на расстоянии 16,73 м от территории общего пользования ул. Северной, ширина участка в месте планируемой застройки составляет 10 м, поэтому отступы от границ земельного участка до жилого дома составят:

- 1,08 м от земельного участка по ул. Северная, 270,
- 1,0 м со стороны земельного участка по ул. Северная, 274.

Размещение одноэтажного жилого дома обусловлено тем, что земельный участок с КН 23:43:0132007:11 имеет неблагоприятную для строительства форму в плане – он узкий (10,0 м) и длинный (78 м). При соблюдении всех норма-

тивных отступов ширина строения в месте предполагаемого строительства составит – 4,0 м, и этого размера недостаточно для строительства жилого дома в соответствии с СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные».

Согласно СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные» п. 6.1 «Площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования и должны быть не менее:

- общей жилой комнаты – 12 кв. м;
- спальни – 8 кв. м (при размещении в мансарде – 7 кв. м);
- кухни – 6 кв. м.

Ширина помещений должна быть не менее

- общей комнаты (гостиной) - 3,2 м;
- спальни - 2,4 м;
- кухни и кухонной зоны в кухне-столовой – 1,7 м;
- передней – 1,4 м;
- внутриквартирных коридоров – 0,85 м (при длине свыше 1,5 метров – 1,2 м);
- ванной – 1,5 м;
- туалета – 0,8 м.

Минимальная ширина здания по расчетам составит:

0,8 м (ширина наружных стен) + 2,4 м (минимальная ширина спальни) + 0,2 м (толщина перегородки) + 1,2 м (ширина коридора) = 4,6 м.

С учетом расстановки мебели и оборудования, количества членов семьи, собственниками было принято решение разместить жилой дом с размерами 7,92 х 20,01 м.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)» (далее по тексту - СП 4.13130.2013), п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми

						511/2021 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м. Соседние строения располагаются на расстоянии – 2,20 м, 4,24 м и 3,65 м.

Между участками, расположенными по адресу: ул. Северная, 274, ул. Северная, 270 предусматривается устройство кирпичного ограждения (забора) высотой не менее 3 м. Таким образом, в соответствии с п. 4.11 СП 4.13130.2013 «...Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 4.13130.2013 для противопожарных стен 1-го типа.

Планируемое размещение обеспечивает инсоляцию не менее двух комнат более 3 часов в день с 22 февраля по 22 октября, и обеспечивает противопожарные разрывы от соседних строений.

2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с Правилами 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., на основании РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01-2007 № 19 п. 6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п 19 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132007:11 расположен в зоне застройки индивидуальной жилой застройки Ж-1.

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

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются доку-

						511/2021 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

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

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

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м;

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

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

Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.

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

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

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

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

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

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	511/2021 – ООППРС-ПЗ				5

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

Согласно ст.19 ПЗЗ, п. 3 - при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьёй 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

-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.

2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

На основании приказа Министра обороны Российской Федерации от 2 ноября 2006 года № 455 дсп, граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации, расположена на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар – Центральный».

Согласно сведениям ИСОГД от 10.10.2019 №29/11609-1 земельный участок располагается:

- в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»;
- в 3-м поясе ЗСО артезианских скважин, водозабора;

						511/2021 – ООПРС-ПЗ		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			6

- частично в охранной зоне водопровода;
- частично в охранной зоне канализации связи.

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Сведения об объектах федерального и регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

На земельном участке с КН 23:43:0132007:11 отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций (газопровода).

2.3 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар утвержденной решением городской Думы г. Краснодара от 02 сентября 2020 г. N 100 п.1, земельный участок с кадастровым номером 23:43: 0132007:11, площадью 766 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Северная, 272, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен существующий одноэтажный жилой дом с КН 23:43:0132007:53 и хозяйственные строения, подлежащие сносу. Заказчик планирует размещение проектируемого

						511/2021 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		7

одноэтажного жилого дома размерами 7,92 м х 20,01 м. Место для застройки предусматривается на расстоянии 16,73 м от земель общего пользования ул. Северной, на расстоянии 1,08 м от земельного участка по ул. Северная, 270 и на расстоянии 1,0 м от земельного участка по ул. Северная, 274. Размещение проектируемого одноэтажного жилого дома не нарушает санитарно-эпидемиологические и противопожарные разрывы между зданиями, строениями и сооружениями расположенными на смежных земельных участках.

Участок ограничен: с севера – землями общего пользования по ул. Северной, с юга - с земельным участком по ул. Степная, 321, ул. Степная, 319 с востока – со смежным земельным участком с по ул. Северная, 270, с запада – со смежным земельным участком по ул. Северная, 274.

Процент застройки земельного участка составит 21,0 % (при нормативе 50%).

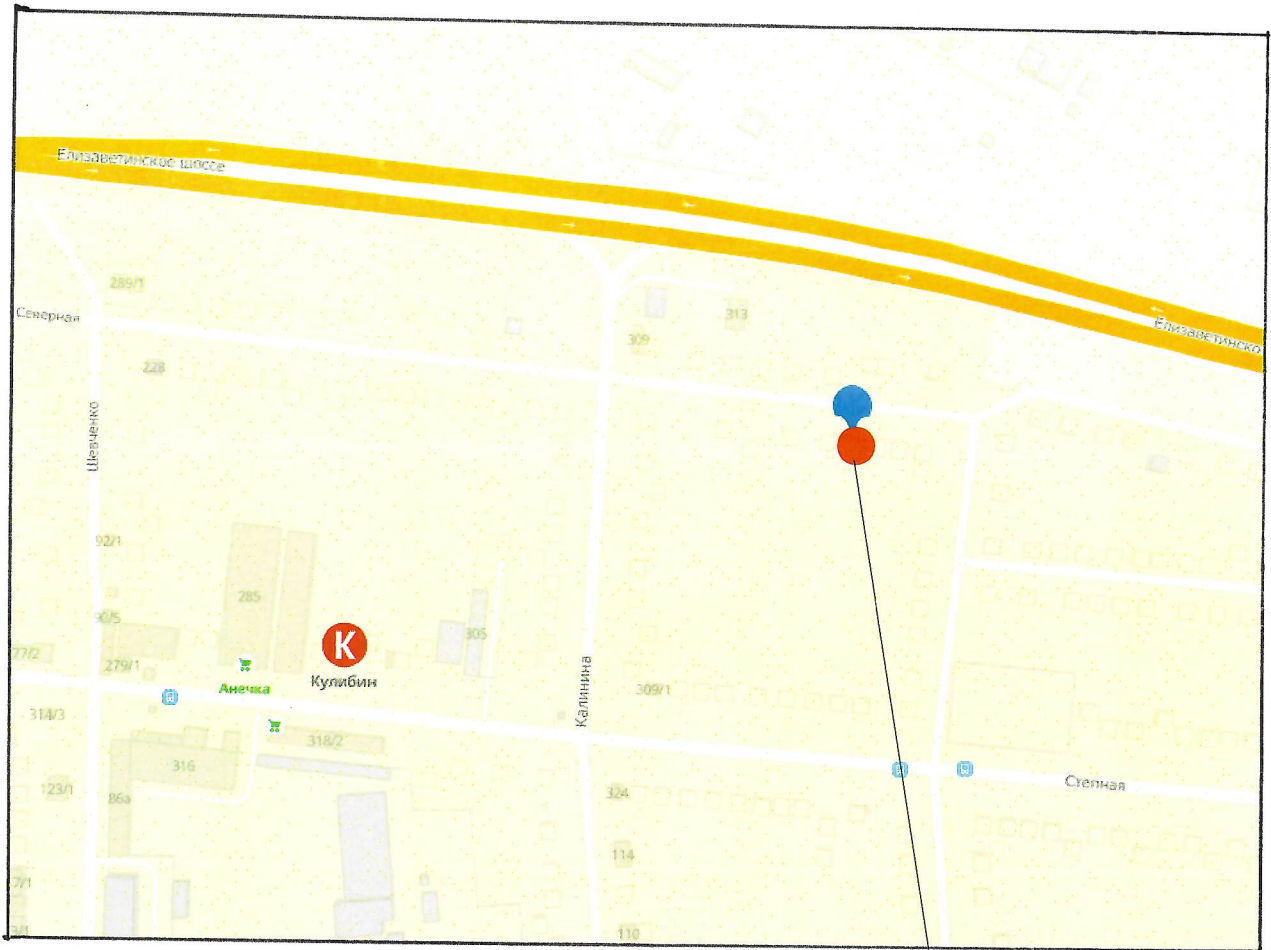
ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что конфигурация участка с кадастровым номером 23:43:0132007:11 площадью 766 кв. м – неблагоприятна для строительства, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

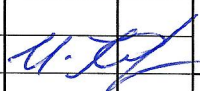
- 1,0 м от границы земельного участка по ул. Северная, 274,
- 1,08 м от границы земельного участка по ул. Северная, 270.

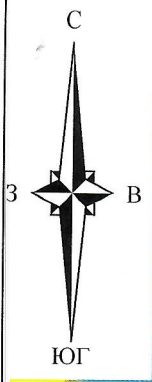
							511/2021 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			8

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



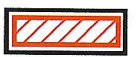
Рассматриваемый участок

						511/2022-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : ул. Северная, 272 в ст. Елизаветинской, Елизаветинского сельского округа города Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
						стадия	лист	листов
Вед. спец.	Корнет И.В.					П	2	
						Ситуационный план		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		



Рассматриваемый участок

Условные обозначения



- Граница земельного участка

Жилые зоны



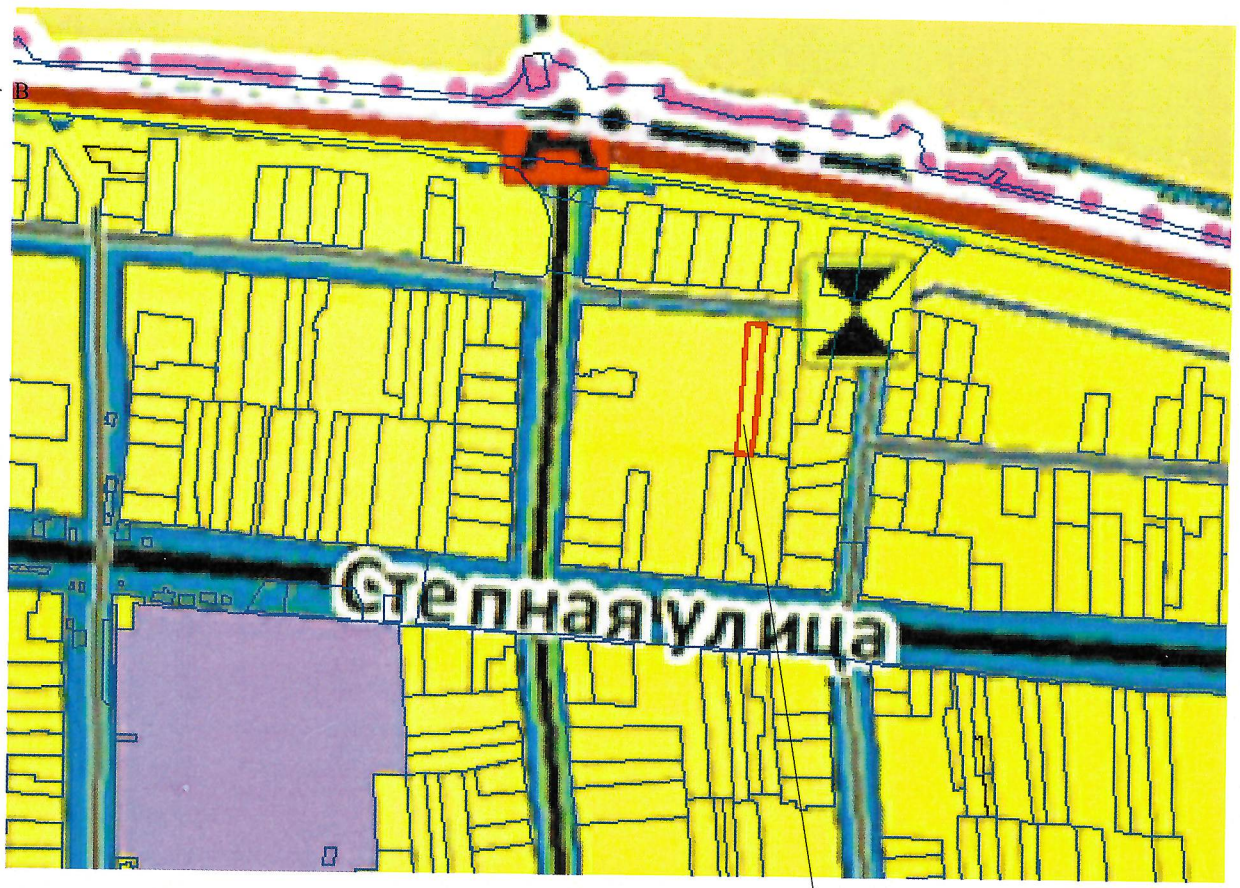
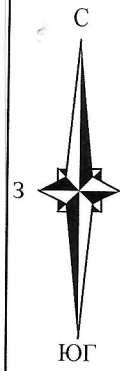
- Ж - 1 зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны транспортной инфраструктуры




- Т-1 зона транспортной инфраструктуры

						511/2022-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Северная, 272 в ст. Елизаветинской, Елизаветинского сельского округа города Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
						стадия	лист	листов
						П	3	
Вед. спец. Корнет И.В.						Карта (схема) градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		




Рассматриваемый участок

Условные обозначения

 - Граница земельного участка

Жилые зоны

 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

 - зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и выше)

Общественно-деловые зоны

 - многофункциональная общественно-деловая зона

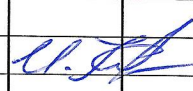
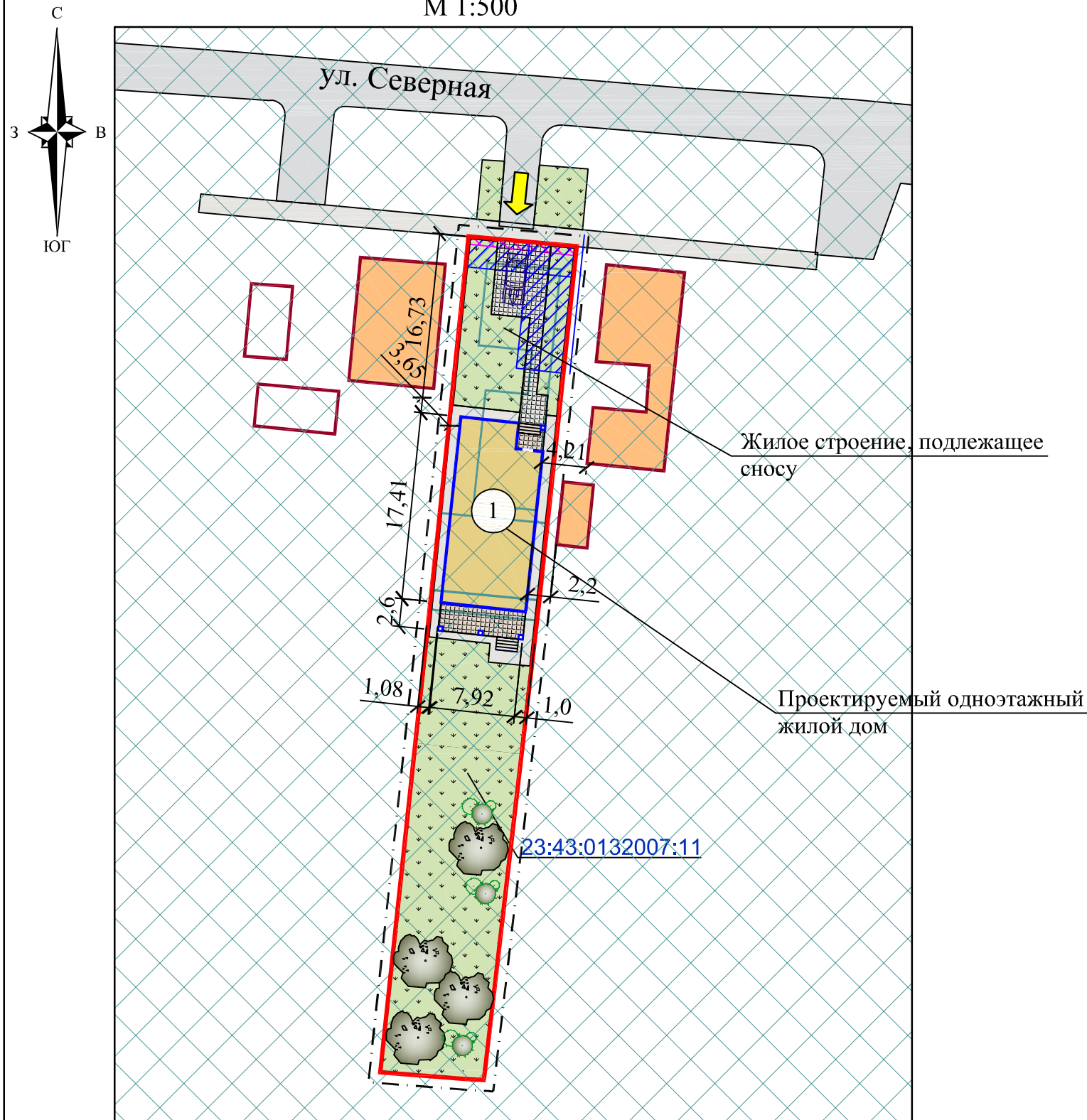
						511/2022-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Северная, 272 в ст. Елизаветинской, Елизаветинского сельского округа города Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
						стадия	лист	листов
						П	4	
Вед. спец. Корнет И.В. 						Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ

М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- проектируемый двухэтажный жилой дом
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- асфальто-бетонное покрытие
- травяной газон
- III - пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- парковочное место
- охранный зона связи
- охранный зона водопровода

Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	766,00	
2	Площадь застройки жилого дома	м ²	158,50	
3	Общая площадь жилого дома	м ²	124,60	
4	Строительный объём жилого дома	м ³	810,00	
5	Процент застройки участка	%	21,00	
6	Высота жилого дома	м	5,10	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		1 -	

1. В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п.19, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж - 1.

2. Земельный участок располагается;
- в III поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора;
 - на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный";
 - в охранный зоне водопровода;
 - в охранный зоне канализации связи.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый одноэтажный жилой дом	1	158,50	

511/2022-ООПРС					
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Северная, 272 в ст. Елизаветинской, Елизаветинского сельского округа города Краснодара.					
Графическое описание				стадия	лист
				П	1
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.				МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"	