

**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, по адресу: город Краснодар  
Центральный внутригородской округ,  
ул. им. Буденного, 308**

**1707/2021 - ООПРС**

Краснодар 2021

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

Заказчик: Винокуренко Фаина Низамудиновна

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу: город Краснодар  
Центральный внутригородской округ,  
ул. им. Буденного, 308

**1707/2021 - ООППРС**

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
1707-ООПРС - С  1707-ООПРС - ПЗ	<p>Содержание тома</p> <p><b>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></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>	

						1707-ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						РП	1	3
Вед. спец.		Корнет И.В.			12.21	<p>Содержание тома</p> <p><b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b></p>		

Обозначение	Наименование	Примечание												
<p>1707-ООПРС лист 1</p> <p>1707-ООПРС лист 2</p> <p>1707-ООПРС лист 3</p> <p>1707-ООПРС - ПЗ</p>	<p><b>Графические материалы:</b></p> <p>Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.</p> <p>Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p>Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p><b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></p> <p>1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.</p> <p>2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>4. Анализ градостроительной ситуации</p> <p>5. Проектные решения</p> <p><b>Исходные документы:</b></p>													
<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч.</td> <td>Лист</td> <td>№ док</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата							<p><b>1707-ООПРС - С</b></p>	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата									
		<p>Лист</p> <p>2</p>												

Обозначение	Наименование	Примечание						
	<p>- Выписка из ЕГРН от 29.11.2021 г.</p> <p><b>Приложение:</b></p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>							
							1707-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, Центральный внутригородской округ, ул. им. Буденного, 308.

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

На земельном участке с КН 23:43:0303032:11 площадью 773 кв. м предполагается размещение двухэтажного жилого дома размерами 20,3 м x 11,64 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Буденного.

						1707/2021 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Вед.спец.		Корнет И.В.			12.21	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1	Листов 9
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

**Технико-экономические показатели объекта капитального строительства и реконструкции с планируемыми отклонениями от предельных параметров:**

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	773,0
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	203,4
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	340,0
4	Строительный объём	м <sup>3</sup>	1383,0
5	Количество этажей, в т.ч. подземных		2
6	Процент застройки участка	%	26,3
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	7,2

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

Гр-ке Винокуренко Фаине Низамудиновне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0303032:11, площадью 773 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 29.11.2021 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0303032:11 имеет разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение проектируемого двухэтажного жилого дома размерами 20,30 м x 11,64 м на расстоянии:

- 2,30 м от границы земельного участка по ул. им. Буденного, 294,
- 3,0 м от границы земельного участка по ул. им. Буденного, 306,
- 1,50 м от границы земельного участка по ул. им. Буденного, 310.

Отступы от территории общего пользования ул. им. Буденного (11,9 м) и процент застройки (26,3) не нарушают ПЗЗ, противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы до соседних жилых домов не будут нарушены при условии, что: проектируемый двухэтажный жилой дом (ОКС) принят: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на

									Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1707/2021 – ООПРС-ПЗ			



участке по категории сложности инженерно-геологических условий площадка относится к III категории (сложная). Так как характеристики земельного участка неблагоприятны для строительства, а именно сложности **инженерно-геологических условий**, заказчик планирует произвести строительство на территории участка в том месте, где строения ранее не располагались и грунты не нарушатся демонтажем старых фундаментов. Планируемое строительство двухэтажного жилого дома – не нарушит инженерно-геологические условия для строений на соседних земельных участках.

Данные неблагоприятные инженерно-геологические условия препятствуют строительству проектируемого жилого дома с соблюдением требований градостроительного регламента.

## **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., в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0303032:11 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – Ж -1.

**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):**

1. Минимальная площадь земельных участков– 600 кв. м;  
максимальная площадь земельных участков– 50000 кв. м;
2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсут-

						1707/2021 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

ствия 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.

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.

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 земельных участков - 15 метров.

Согласно ст.19 ПЗЗ, п.1, п.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

						1707/2021 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		5



Согласно градостроительному плану от 17.08.2021 г. земельный участок располагается:

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

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий «Справка по инженерно-геологическим изысканиям по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, 308, КН 23:43:0303032:11» от 17.12.2021 г, № 418-2021-ИГИ, на земельном участке в зоне строительства жилого дома выделено 5 инженерно-геологических элементов: ИГЭ-1, ИГЭ-2, ИГЭ-3, ИГЭ-4, ИГЭ-5. Из них:

1) Элювиальные грунты

ИГЭ-1 – Суглинок темно-серый, твердый, гумусированный, с корнями растений. Распространен повсеместно. Залегает в интервале 0,0-1,5 м. Мощность слоя - 1,5 м. Грунты являются почвенным слоем. Подлежат прорезке фундаментом. Плотность грунта 1,80 т/куб.м

2) Просадочные грунты

ИГЭ-2 – Суглинок бурый, лессовый, комковатый, твердый, с включением карбонатной плесени. Суглинок тяжелый, твердый сильнодеформируемый, среднепросадочный. Мощность просадочной толщи сезонно ожидается максимально до глубины 4,5 м. Мощность просадочных грунтов до 3,0 м.

Следовательно грунты в уровне которых должны возводиться фундаменты являются слабыми, сильнодеформируемыми и просадочными.

Из геологических и инженерно-геологических процессов получили развитие:

- 1) Экзогенные процессы – подтопление. Категория процесса оценивается как опасная (СП 115.13330.2016).

										Лист
										7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1707/2021 – ООППРС-ПЗ				

2) Эндогенные процессы - высокая сейсмичность (7 баллов). Категория опасности землетрясения оценивается как весьма опасная (СП 115.13330.2016).

3) Участок является потенциально подтопляемым в результате экстремальных природных ситуаций.

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

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

На земельном участке с КН 23:43:0303032:11 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: 0303032:11, площадью 773 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Буденного, 308 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

## **2. Анализ градостроительной ситуации.**

Фактическое использование земельного участка – участок свободен от строений и сооружений. Заказчик планирует расположение проектируемого жи-

										Лист
										8
Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата	1707/2021 – ООППРС-ПЗ				

лого дома посреди участка. Место для застройки предусматривается на расстоянии:

- 2,30 м от границы земельного участка по ул. им. Буденного, 294,
- 3,0 м от границы земельного участка по ул. им. Буденного, 306,
- 1,50 м от границы земельного участка по ул. им. Буденного, 310. Отступы от территории общего пользования ул. им. Буденного (11,9 м), процент застройки (26,3%)

Неблагоприятными условиями для строительства являются:

- неблагоприятные инженерно-геологические изыскания;

Участок ограничен: с востока – с земельным участком по ул. им. Костылева, 114, с севера - земельным участком по ул. им. Буденного, 292/2, им. Буденного, 294, им. Буденного, 306, с юга – смежным земельным участком с по ул. им. Буденного, 310, с запада – с землями общего пользования ул. им. Буденного.

Процент застройки земельного участка составит 26,3 % (при нормативе 50%).

#### **ВЫВОД:**

В связи с неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками земельного участка с кадастровым номером 23:43:0303032:11 площадью 773 кв.м, проектируемый двухэтажный жилой дом имеет отклонения нормативного отступа от границ участка. **Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0303032:11 по ул. им. Буденного, 308**

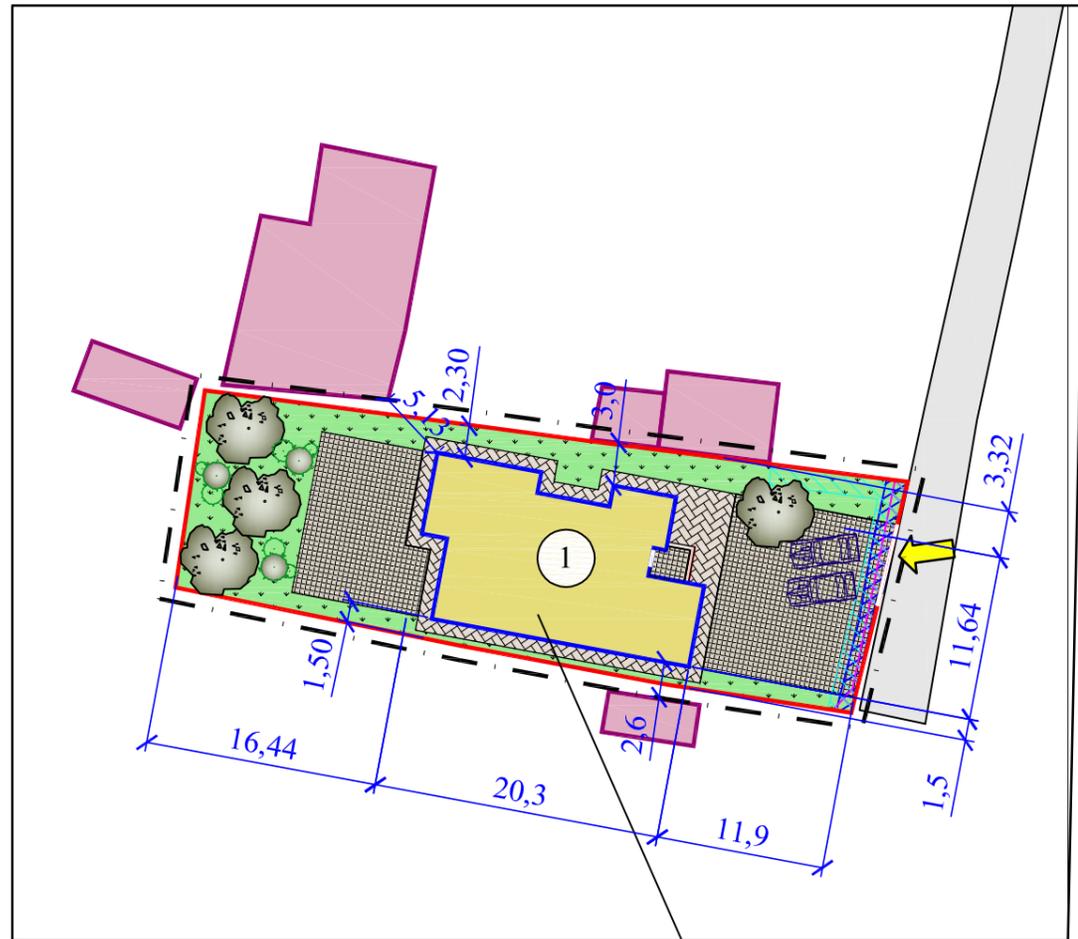
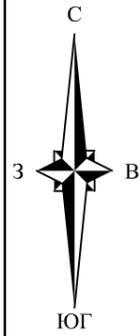
- 2,30 м от границы земельного участка по ул. им. Буденного, 294,
- 1,50 м от границы земельного участка по ул. им. Буденного, 310 - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий - приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэро-

									Лист
									9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1707/2021 – ООППРС-ПЗ			

дромной территории), граница 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), частично охранная зона газопровода, частично охранная зона водопровода, частично охранная зона канализации связи).

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1707/2021 – ООПРС-ПЗ				10

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ  
М 1:500



Проектируемый двухэтажный жилой дом

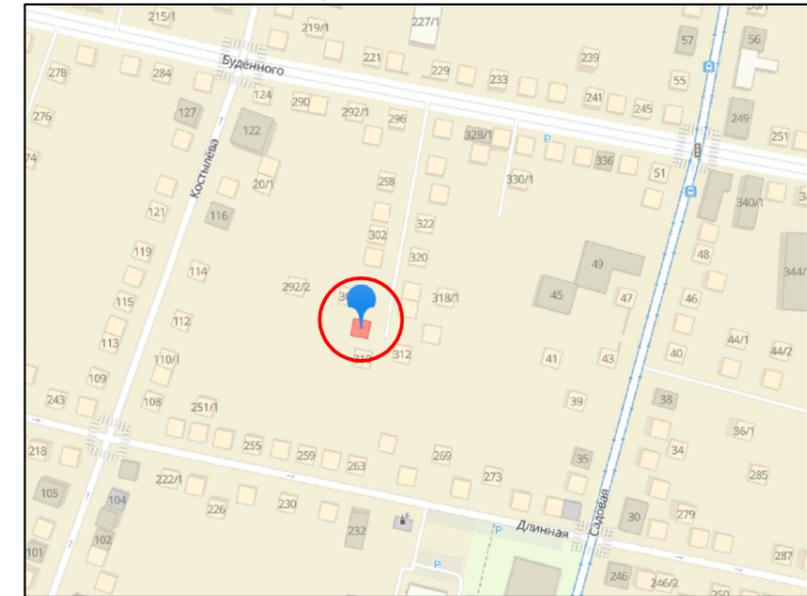
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- проектируемый жилой дом
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- травяной газон
- парковочное место
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- охранная зона газопровода
- охранная зона водопровода
- охранная зона канализации связи

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	примечание
1	Проектируемый жилой дом	2	203,40	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	773,00	
2	Площадь застройки участка	м <sup>2</sup>	203,40	
3	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	340,00	
4	Строительный объём жилого дома	м <sup>3</sup>	1383,00	
5	Процент застройки участка	%	26,30	
6	Высота жилого дома	м	7,2	
7	Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных		2	

- 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.
- Земельный участок располагается;
  - в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный" (до установления приаэродромной территории);
  - в 3, 4, 5, 6-й подзоне приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
  - частично в охранной зоне газопровода;
  - частично в охранной зоне водопровода;
  - частично в охранной зоне канализации связи.

1707/2021-ООПРС						
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Буденного, 308, в Центральном внутригородском округе города Краснодара.						
Графическое описание				стадия	лист	листов
Нач.отдела Вед. спец.				Сечь Д.Е. Корнет И.В.	П	1
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.				МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		