

Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

Заказчик – Маракулин Валерий Николаевич

**Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства земельного участка**

площадью 600 кв.м, кадастровый номер 23:43:0124041:1770,  
расположенного по адресу: Краснодарский край,  
г. Краснодар, юго-восточнее пос. Российского

Зам. директора

ГАП



Ворона О.Н.

Поповская В.В.

Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

---

Заказчик – Маракулин Валерий Николаевич

**Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства земельного участка**

**площадью 600 кв.м, кадастровый номер 23:43:0124041:1770,  
расположенного по адресу: Краснодарский край,  
г. Краснодар, юго-восточнее пос. Российского**

**Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства земельного участка**

площадью 600 кв.м, кадастровый номер 23:43:0124041:1770,  
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,  
юго-восточнее пос. Российского.

В ООО «Альфа Строй» обратился гражданин Маракулин В.Н. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар при размещении проектируемого 1-этажного сооружении вспомогательного использования - хозблока на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, юго-восточнее пос. Российского.

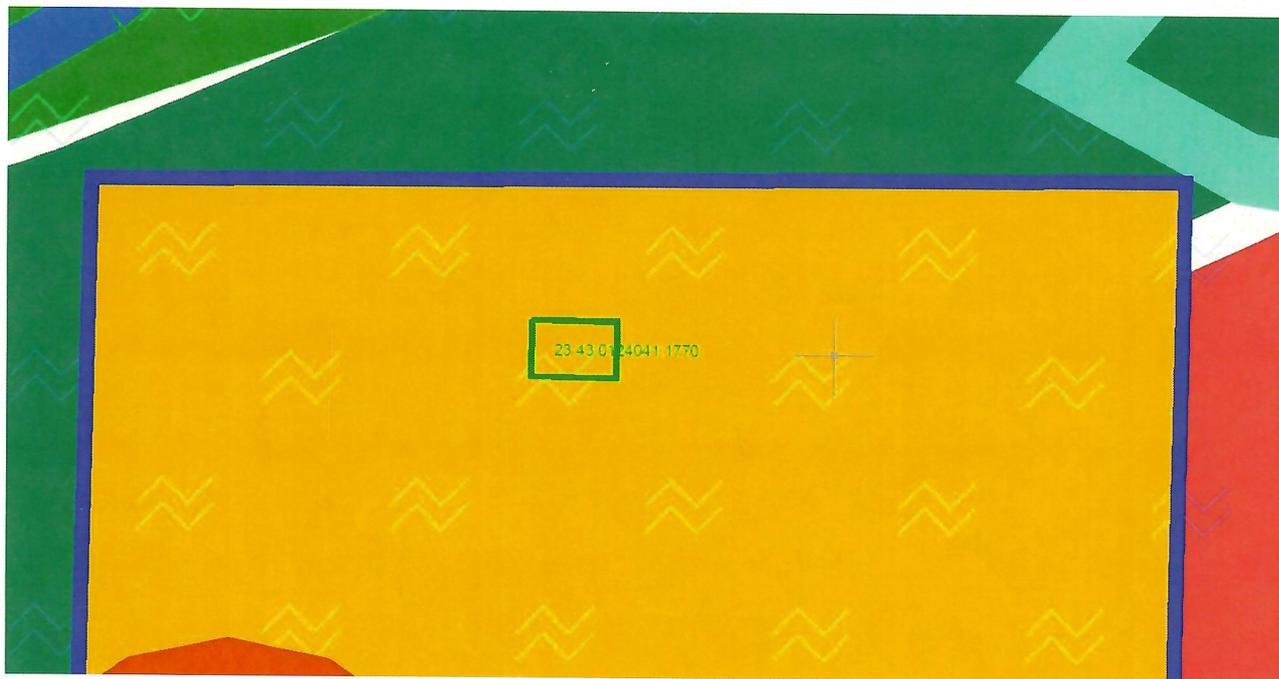
**а) Характеристика земельного участка.**

В соответствии с картой-схемой функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п.15 «Об утверждении

|      |         |           |       |         |      |  |                   |      |        |
|------|---------|-----------|-------|---------|------|--|-------------------|------|--------|
|      |         |           |       |         |      | <b>2019-027-ООПРС</b>  |                   |      |        |
| Изм. | Кол.уч. | Лист      | Недок | Подпись | Дата |  |                   |      |        |
|      |         |           |       |         |      |  |                   |      |        |
| ГАП  |         | Поповская |       |         |      | Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства | Стадия            | Лист | Листов |
|      |         |           |       |         |      |  | РП                | 1    | 10     |
|      |         |           |       |         |      |  | ООО «Альфа Строй» |      |        |

генерального плана муниципального образования город Краснодар» земельный участок расположен в зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

**Выкопировка из схемы функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар**



Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, от 13.09.2019г., земельный участок с КН 23:43:0124041:1770 имеет категорию земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: индивидуальные жилые дома.

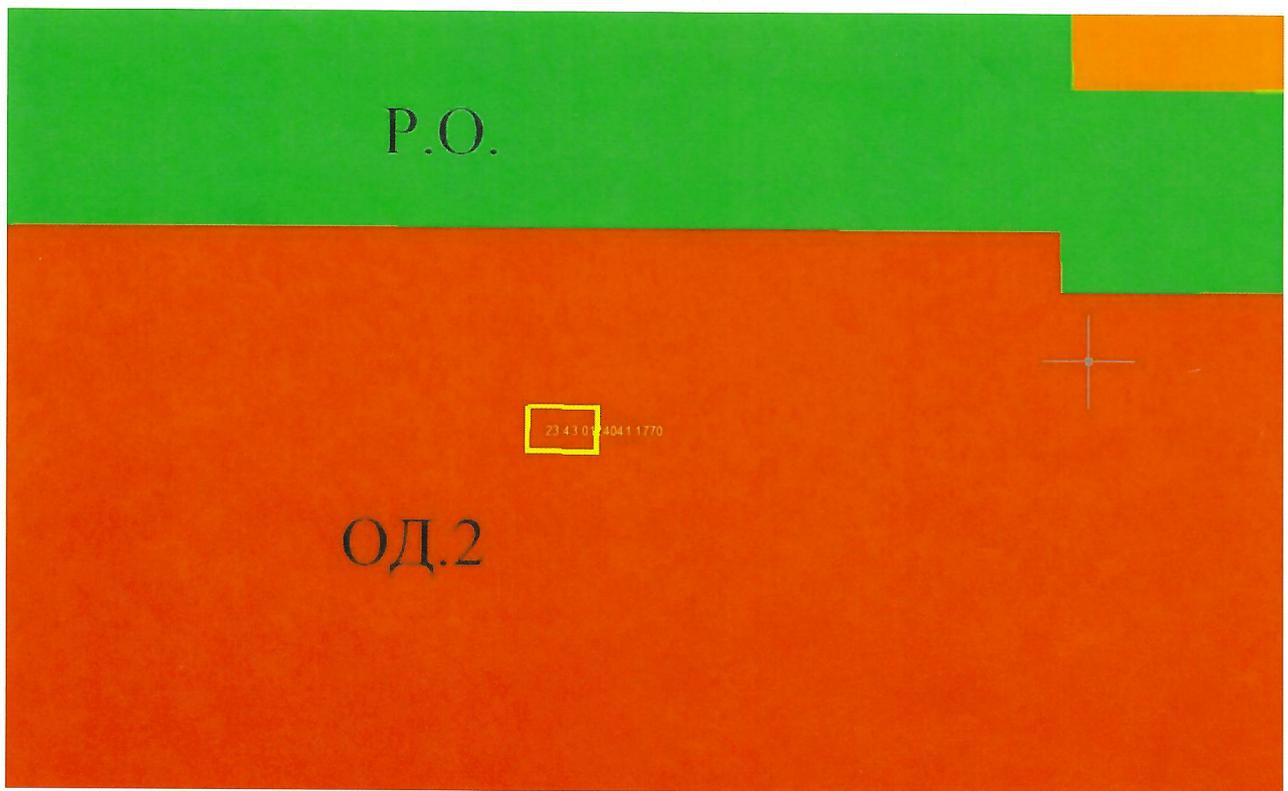
|                |              |
|----------------|--------------|
| Изм. № подл.   | Взам. инв. № |
|                |              |
| Подпись и дата |              |
|                |              |

|      |         |      |      |       |      |
|------|---------|------|------|-------|------|
|      |         |      |      |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата |

2019-027-ООПРС

Рассматриваемый земельный участок находится в зоне ОД.2 - общественно-деловая зона местного значения, 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 24.09.2009 № 61 п.7, с изменениями от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п. 14, от 21.04.2016 N 15 п.17, от 16.11.2017 N 43 п.11, от 16.07.2018 №57п). Планируемое размещение в этой зоне индивидуального жилого дома и подсобных сооружений относится к условно - разрешенному виду использования земельного участка.

**Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.**



|                 |                |
|-----------------|----------------|
| И н в . № подл. | Взам. инв. №   |
|                 | Подпись и дата |

|      |         |      |      |       |      |
|------|---------|------|------|-------|------|
|      |         |      |      |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата |

2019-027-ООПРС

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны ОД.2:

- минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м
- 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);
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра
- от соседних строений - в соответствии с санитарно-бытовыми, эпидемиологическими и противопожарными нормами.
- максимальный процент застройки земельного участка - 60%.

Участок площадью 600 кв.м для индивидуального жилого дома расположен в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара в новой жилой застройке, с северной, южной и западной сторон ограничен соседними участками свободными от застройки. С восточной стороны участок с КН 23:43:0124041:1770 ограничен территорией общего пользования.

На земельном участке расположен строящийся индивидуальный 2-этажный жилой дом Заказчик планирует построить на земельном участке сооружение вспомогательного использования – хозблок.

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| Изм. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|              |                |              |

|      |         |      |      |       |      |                |      |
|------|---------|------|------|-------|------|----------------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | 2019-027-ООПРС | Лист |
|      |         |      |      |       |      |                | 4    |



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

|      |         |      |      |       |      |
|------|---------|------|------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата |
|      |         |      |      |       |      |

2019-027-ООПРС

Лист

5



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

|      |         |      |       |       |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|
|      |         |      |       |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата |

2019-027-ООПРС

Лист

6



проектируемого сооружения вспомогательного использования - хозблока составит 3,44 м, что не соответствует требованиям Федерального закона N384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", N123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Планировочная организация участка решена в соответствии с требованиями СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в соответствии с Постановлением Законодательного собрания Краснодарского края от 24 июня 2009 г. №1381-П и с Федеральным законом N 123-ФЗ от 22 июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Расположение и ориентация хозблока выполнена с соблюдением норм инсоляции для существующего жилого дома и для планируемых жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003 и СанПин 2.1.1076-01.

К жилому дому запроектирован подъезд и подход с ул. Сталинградской. Система координат местная. Система высот Балтийская.

Неблагоприятными условиями для застройки данного земельного участка являются следующие факторы:

1) охранные зоны коммуникаций, занимающие площадь земельного участка – 84,7 кв.м, в том числе:

- охранный зона ЛЭП – 10,8 кв.м;
- охранный зона сети водоснабжения – 52,0 кв.м;
- охранный зона сети водоотведения – 84,7 кв.м, что ограничивает

возможность Застройщика в размещении индивидуального жилого дома и сооружений вспомогательного использования на своем земельном участке. Застройщику пришлось разместить индивидуальный жилой дом от границы земельного участка с землями общего пользования по улице Сталинградской на расстоянии 7м (5м - до крыльца).

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| Изм. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|              |                |              |

|      |         |      |      |       |      |
|------|---------|------|------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата |
|      |         |      |      |       |      |

2019-027-ООПРС

2) Инсоляции для возводимого жилого дома и для планируемых жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003 и СанПин 2.1.1076-01.

3) Противопожарные расстояния от хозяйственных построек, расположенных на одном садовом, дачном или приусадебном земельном участке, до жилых домов соседних земельных участков, а также между жилыми домами соседних земельных участков (СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям»).

**г). Техничко-экономические показатели проектируемого 1-этажного сооружения вспомогательного использования- хозблока с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.**

| № п/п | Наименование  | Ед. изм.       | Кол-во      |
|-------|---|----------------|-------------|
| 1     | Площадь земельного участка                                    | м <sup>2</sup> | 600,00      |
| 2     | Площадь застройки проектир. хозблока                          | м <sup>2</sup> | 41,25       |
| 3     | Общая площадь проектируемого хозблока                         | м <sup>2</sup> | 35,00       |
| 4     | Жилая площадь проектируемого хозблока                         | м <sup>2</sup> | ----        |
| 5     | Строительный объем проектир. хозблока                         | м <sup>3</sup> | 123,75      |
| 6     | Процент застройки   | %              | 26,00       |
| 7     | Количество этажей,<br>в том числе количество подземных этажей |                | один<br>нет |
| 8     | Высота проектируемого здания                                  | м              | 3,60        |

|      |         |      |      |       |      |
|------|---------|------|------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата |
|      |         |      |      |       |      |

|      |         |      |      |       |      |
|------|---------|------|------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата |
|      |         |      |      |       |      |

2019-027-ООПРС

Лист

9