



ООО «АрхиМастер»
Свидетельство П-019-2308249450
+7-918-690-25-11

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Исангулова Е.Ж.

«10» 08 2021 г.

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ**

1203/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ,
ст-ца Елизаветинская, ул. им. Ленина, 279/А

Кадастровый номер: 23:43:0000000:17709

Заказчик: Исангулова Е.Ж.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2021

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
1203/21-ОНПР-С	Содержание тома	
1203/21-ОНПР-ПЗ	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Ленина, 279/А, КН 23:43:0000000:17709	
Графическая часть		
1203/21-ОНПР-ГП	Схема планировочной организации земельного участка	

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		
Разраб.	Гапша		1203/21-ОНПР			
Проверил	Никитин		Содержание	Стадия	Лист	Листов
Н.контр.	Никитин			П	2	
			ООО «АрхиМастер»			

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

**площадью 480 кв.м, кадастровый номер 23:43:0000000:17709
расположенного по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский
округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Ленина, 279/А**

В ООО «АрхиМастер» поступило обращение от Исангуловой Е.Ж. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар проектируемого индивидуального жилого дома, по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Ленина, 279/А, КН 23:43:0000000:17709.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 10.01.2021), 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.

а) Характеристика земельного участка

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п. 19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», земельный участок площадью 480 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Ленина, 279/А, КН 23:43:0000000:17709, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									1
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	1203/21-ОНПР			

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "Основные виды разрешённого использования" Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Ж-1 с видом использования «Личное подсобное хозяйство»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков– 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков– 30000 кв. м;

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков– 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков– 1000 кв. м;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков– 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков– 30000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков–600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков–2500 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 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

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	1203/21-ОНПР			

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.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.

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

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

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1203/21-ОНПР

Лист

3

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

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

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

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

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: Личное подсобное хозяйство.

Земельный участок 23:43:0000000:17709

Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Советский район, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Ленина, 279/А

Личное подсобное хозяйство

План ЗУ → Создать участок ЖС →

Информация

Услуги

город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Ленина, 279/А

категория земель: Земли населённых пунктов

форма собственности: -

кадастровая стоимость: 1 086 556,8 руб.

дата определения ИС: 01.01.2020

дата внесения сведений о ИС: 16.12.2020

дата утверждения ИС: -

дата применения ИС: -

площадь участка: 480 кв. м

разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства

документы: Личное подсобное хозяйство



Участок площадью 480 м² под проектирование объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный); приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); охранной зона ВЛ-10 кВ ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-2 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская». Часть земельного участка расположена в охранной зоне газопровода.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
							1203/21-ОНПР		
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0000000:17709, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

Заказчику на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Ленина, 279/А, КН 23:43:0000000:17709, площадью 480 кв.м.

Неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ являются:

-небольшая площадь земельного участка (480 кв.м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (480 кв.м при нормативной 600 кв.м), препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Ленина, 279/А, КН 23:43:0000000:17709 при проектировании объекта, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого объекта предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1203/21-ОНПР

Лист

5

процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанных неблагоприятных факторов дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0

Степень огнестойкости - II

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 и СП 52.13330.2016.

После окончания работ по строительству индивидуального жилого дома заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Ленина, 279; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Ленина, 277) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			1203/21-ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

г) Техничко-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0000000:17709	м ²	480	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом	м ² м ²	60 60	
3	Процент застройки	%	13	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	50	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	420	
6	Высота проектируемого здания	м	7	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0	

Проект не предоставлялся. Техничко-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ООО «АрхиМастер» считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Ленина, 279/А, КН 23:43:0000000:17709, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Ленина, 279;
отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Ленина, 277

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский); охранная зона ВЛ-10 кВ ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-2 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская»; охранная зона газопровода) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	1203/21-ОНПР	Лист
							8

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«06» августа 2021 г.

№409

АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»

(АССОЦИАЦИЯ ЭАЦП «ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»)

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

115114, г. Москва, Дербеневская наб., д. 11Б, www.sroprp.ru, info@sroprp.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-019-26082009

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «АрхиМастер»

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «АрхиМастер» (ООО «АрхиМастер»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2308249450
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1172375080217
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350049, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 212, оф. 504
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	П-019-2308249450
2.2. Дата регистрации юридического лица или	10.11.2017 г.

индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	10.11.2017 г., №15
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	10.11.2017 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---
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 выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

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
10.11.2017 г.	22.01.2019 г.	---

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет

		300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---
е) простой	---	---

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, 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 (нужное выделить):

а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Генеральный директор

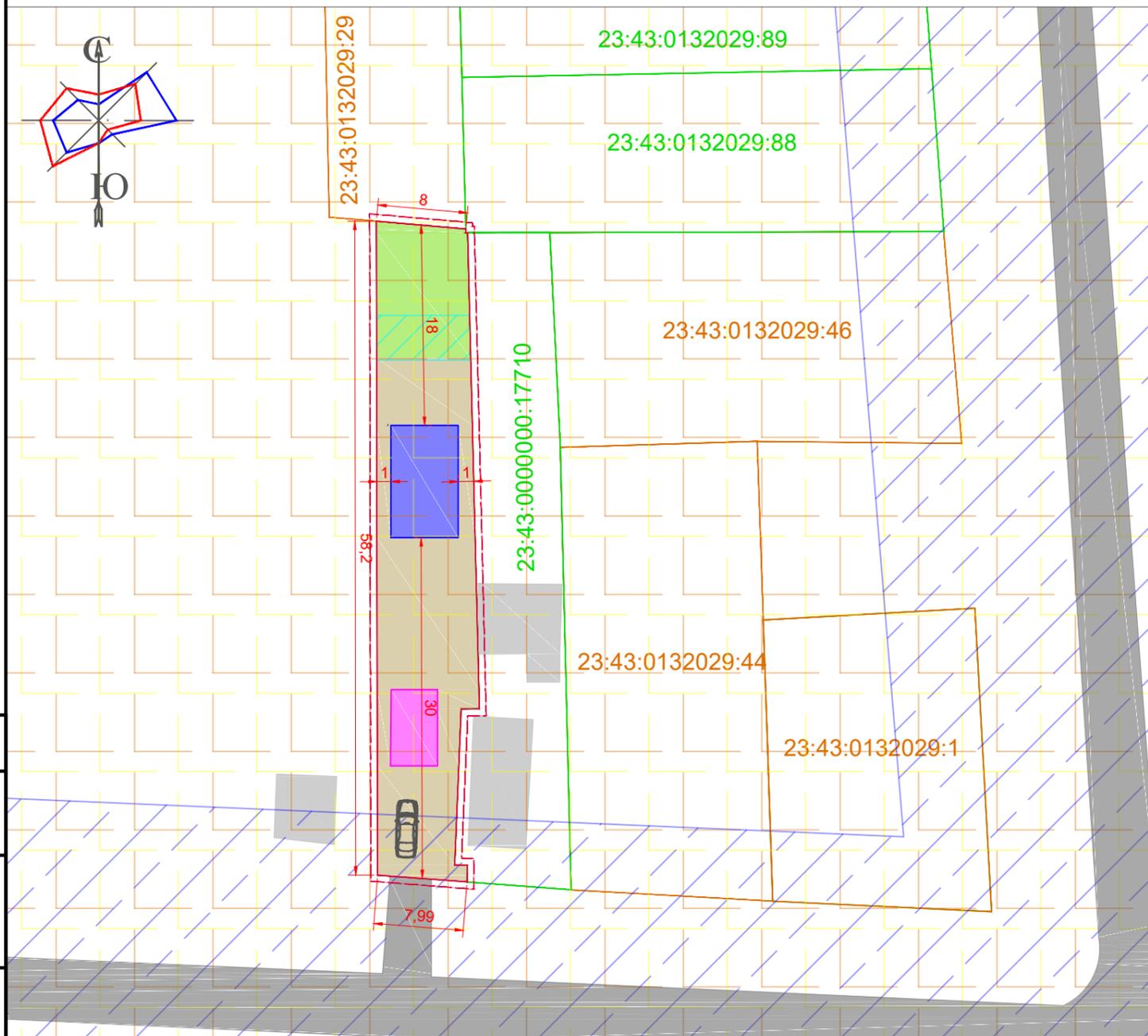


С.В. Голубев

М.П.



Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



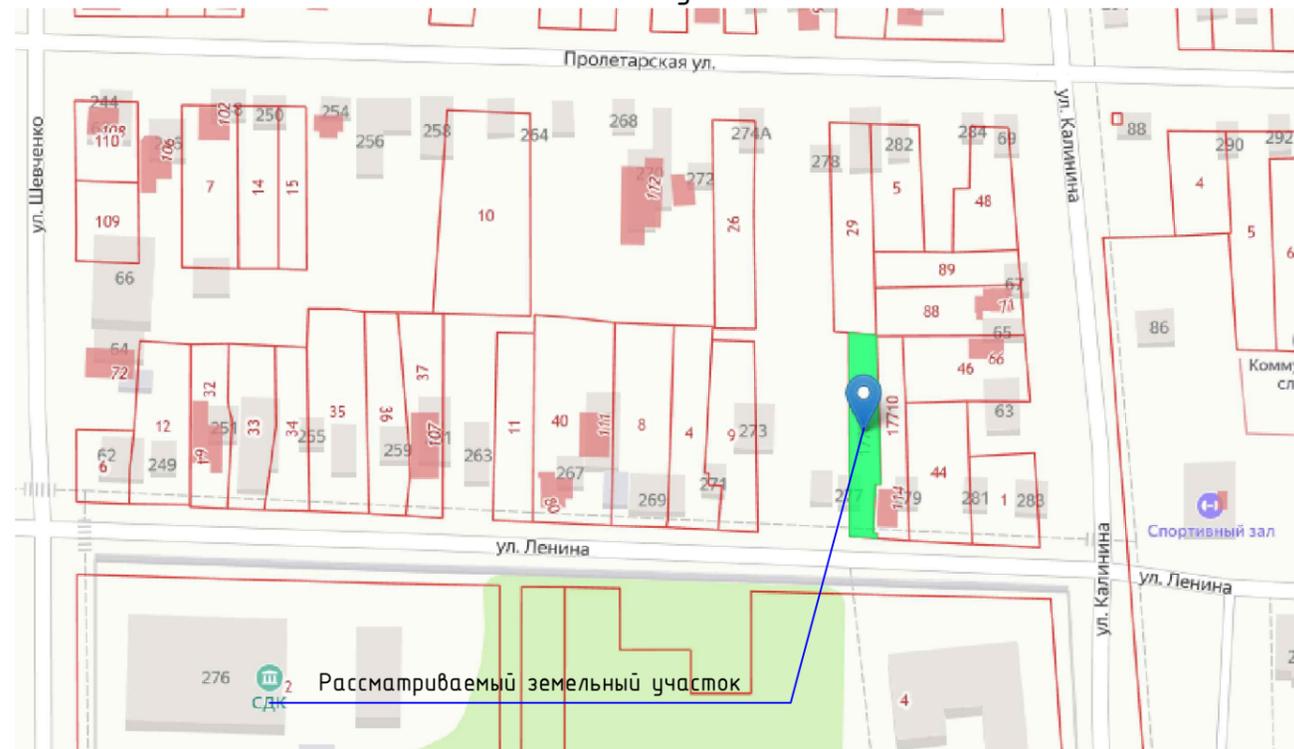
Условные обозначения

- | | |
|---|--|
| граница рассматриваемого земельного участка | существующие здания на соседних земельных участках |
| проектируемый жилой дом | зона подхода, подъезда к земельному участку |
| зона размещения парковочных мест | приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) |
| зона благоустройства участка | приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) |
| зона озеленения участка | охранный зона ВЛ-10 кв ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кв ЕЛ-2 от ПС 35/10 кв «Елизаветинская» |
| существующий некапитальный навес | охранный зона газопровода |

Примечание:

- 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 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский); охранный зона ВЛ-10 кв ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кв ЕЛ-2 от ПС 35/10 кв «Елизаветинская».
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0000000:17709	м ²	480	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом	м ²	60	
		м ²	60	
3	Процент застройки	%	13	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	50	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	420	
6	Высота проектируемого здания	м	7	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		1	
			1	
			0	

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Исангулова Е.Ж.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Ленина, 279/А, КН 23:43:0000000:17709

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Схема планировочной организации земельного участка		
Разработал			Галша					
Директор			Никитин					
Н.контр.			Никитин					
1203/21-ОНПР-ГП							000 "АрхиМастер"	