

**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**

**511/2021 - ООППРС**

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: 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

511/2021 - ООПРС

Директор



Д.С. Зайцев

Зам. начальника отдела

Д.Е. Сечь

Вед. специалист

И.В. Корнет

Краснодар 2021

## 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 и предполагается строительство одноэтажного жилого дома размерами 8,0м x 13м, благоустройство и озеленение участка. Существующий объект вспомогательного назначения, подлежит демонтажу.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Северной.

						511/2021 – ООППРС-ПЗ		
№ док.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	9
Без спец.		Корнет И.В.			08.21	Пояснительная записка		
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		



мативных отступов ширина застройки 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 одноквартирные».

Согласно СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные» 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:

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

С учетом расстановки мебели и оборудования, количества членов семьи, собственниками было принято решение разместить жилой дом с размерами 8,0 х 13,0 м.

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.

									Лист
									3
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата	511/2021 – ООППРС-ПЗ			



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.

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

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



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;
- 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).

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

### 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. Заказчик планирует размещение проектируемого одноэтажного жилого дома размерами 8,0 м х13,0 м. Место для застройки предусматривается на расстоянии 33,3 м от земель общего пользования ул. Северной, на расстоянии 1,0 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 29,9 % (при нормативе 50%).

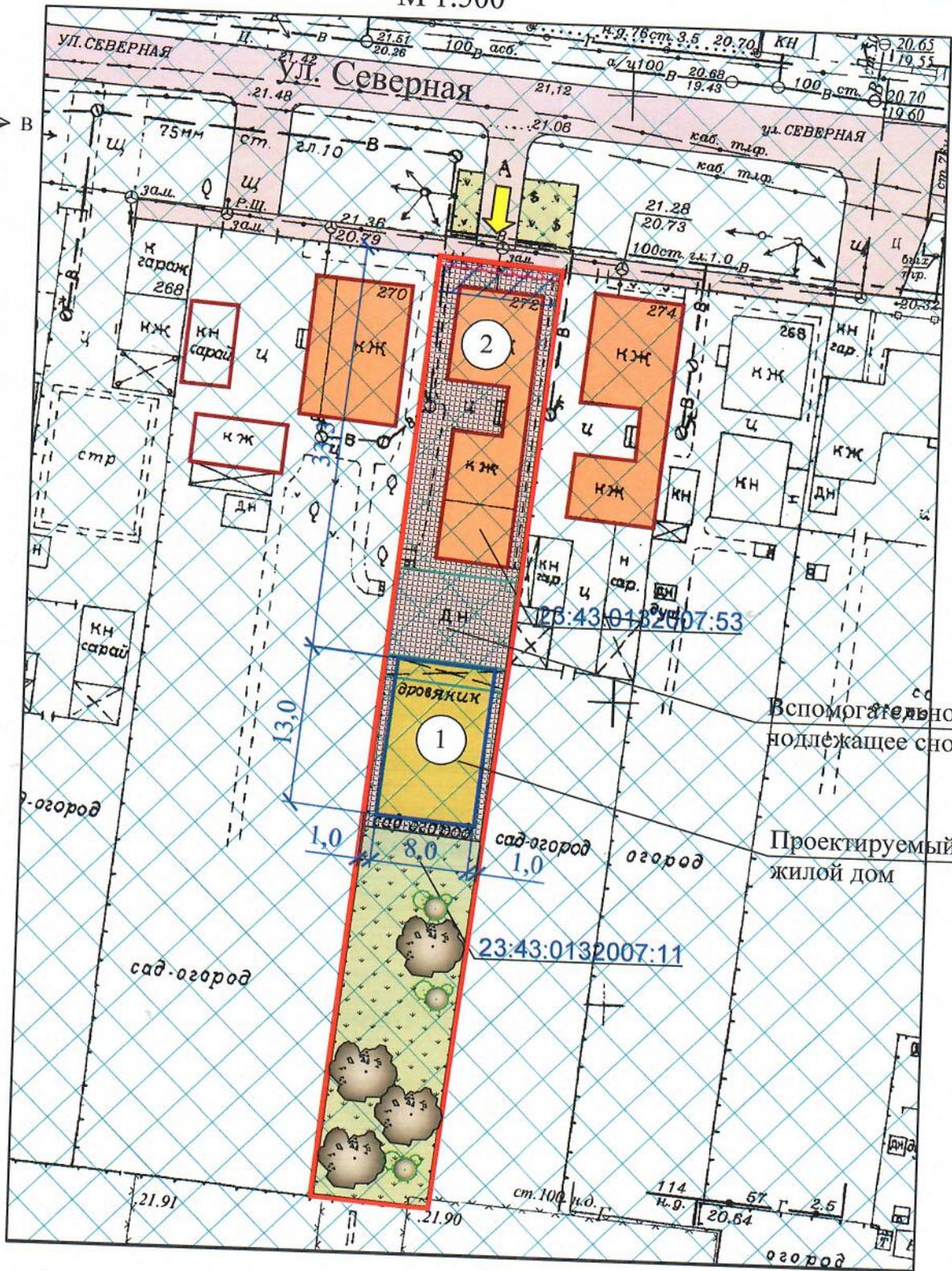
										Лист
										7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	511/2021 – ООППРС-ПЗ				

## ВЫВОД:

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0132007:11 площадью 766 кв. м имеет сложную конфигурацию, заявитель имеет  $\frac{1}{4}$  долю в общей долевой собственности на земельный участок, планируемое размещение одноэтажного жилого дома имеет отклонения нормативного отступа от границ участка. **Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0132007:11 по ул. Северной, 272 – до 1,0 м - от земельного участка по ул. Северная, 274, и 1,0 м от земельного участка по ул. Северная, 270 - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий - приаэродромная территория «Краснодар-Центральный», 3-й пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора, частично охранная зона водопровода и частично охранная зона канализации связи).**

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

# СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М 1:500



Вспомогательное строение подлежащее сносу

Проектируемый одноэтажный жилой дом

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	примечание
1	Проектируемый одноэтажный жилой дом	1	104,00	
2	Существующий одноэтажный жилой дом	1	87,40	

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

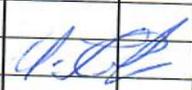
### Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	766,00	
2	Площадь застройки жилого дома	м <sup>2</sup>	104,00	
3	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	75,00	
4	Строительный объём жилого дома	м <sup>3</sup>	390,00	
5	Процент застройки участка	%	29,90	
6	Высота жилого дома	м	5,11	
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.

511/2021-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			
Вед. спец. Корнет И.В. 				Графическое описание		стадия	лист	листов
						II	1	
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.				МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"				

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД КРАСНОДАР

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»  
СРО-П-039-30102009

Местонахождение: 350000, г. Краснодар, Красная ул., д.89/3  
Тел/факс (861) 255-34-64

04.08.2021 г.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий: приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный", частично охранный зона водопровода, частично охранный зона канализации связи)

объекта капитального строительства на земельном участке площадью 766 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0132007:11, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Северная, 272.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

**Гр-ке Мацко Надежде Алексеевне**

И подтверждает, что строительство объекта капитального строительства - **Одноэтажный жилой дом** на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве общей долевой собственности (1/4 доли) с кадастровым номером:

**23:43:0132007:11**

площадью:

**766 кв. метров**

по адресу:

**РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Северная, 272**

с разрешённым видом использования: **для ведения личного подсобного хозяйства;**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

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.

По соблюдению противопожарных норм.

Проектируемый одноэтажный жилой дом (ОКС) принят: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. В соответствии с п. 4. СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ, ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 должны составлять – 6 метров. Согласно графической части обоснования отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка это требование выполняется. Строительство ОКС соответствует требованиям СП 4.13130.2013 в части соблюдения противопожарных разрывов между зданиями, находящимися на соседних земельных участках.

- Проектируемый жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Северной.

Проектируемый одноэтажный жилой дом планируется в глубине участка, вдали от соседских строений, таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

По соблюдению санитарных норм.

В соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту - СП.42.13330.2016) «...расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

Согласно схеме земельного участка на топографической основе, проектируемый ОКС располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-х часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках.

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

По соблюдению градостроительных норм застройки.

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) – в зоне Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Нормативное расстояние от проектируемого жилого дома до границ соседних участков составляет – 3,0 м, но так как характеристики земельного участка неблагоприятны для строительства, а именно конфигурация, земельного участка (ширина 10,0 м, что недостаточно для строительства жилого дома в соответствии с СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные»), то расстояние от ОКС до границ соседнего земельного участка может быть уменьшено в соответствии со ст. 10 «Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», при получении застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Этажность, процент застройки, отступ от фасадной границы земельного участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий) проектируемого ОКС, соответствуют требованиям ПЗЗ, утвержденным РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п 19.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Северная, 272, а также:

- при положительном заключении о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- при вынесении решения администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

Отступ от границ соседних земельных участков до проектируемого жилого дома можно сократить.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Земельный участок с КН 23:43:0132007:11, располагается:

- на приаэродромной территории «Краснодар-Центральный»;
- в 3-м поясе ЗСО артезианских скважин, водозабора;
- частично в охранной зоне водопровода;
- частично в охранной зоне канализации связи.

Здание проектируемого индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и навигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов. В соответствии с СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» для второго и третьего поясов п.3.2.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Расположение проектируемого объекта капитального строительства определено с учетом охранных зон инженерных коммуникаций.

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0132007:11 площадью 766 кв. м имеет неправильную **конфигурацию**, заявитель имеет  $\frac{1}{4}$  долю в общей долевой собственности на земельный участок, планируемое размещение одноэтажного жилого дома имеет отклонения нормативного отступа от границ участка.

**Вывод:** Учитывая изложенное, исходя из анализа схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Северная, 272, отступ от проектируемого ОКС до границы отделяющей земельный участок с КН 23:43:0132007:11 по ул. Северной, 272 до границы земельного участка по ул. Северная, 274 - 1,0 м, и до границы земельного участка по ул. Северная, 270 - 1,0 м - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены - приаэродромная территория аэродрома «Краснодар – Центральный», 3-й пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора, частично охранная зона водопровода и частично охранная зона канализации связи).