

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, Западный внутригородской округ, пр. им.
Александра Матросова, 33**

1310/2020 - ООПРС

Краснодар 2020

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

Заказчик: Крымов Андрей Викторович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу: город
Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. им.
Александра Матросова, 33

1310/2020 - ООПРС

И.о. директора



С.Н. Бондаренко

Зам. начальника отдела



Д.Е. Сечь

Вед. специалист

И.В. Корнет

Краснодар 2020

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>1310-ООПРС - С</p> <p>1310-ООПРС - 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>	

						1310-ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
				<i>И.В. Корнет</i>	10.20	РП	1	3
Содержание тома						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение	Наименование	Примечание
1310 -ООПРС лист 1	Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.	
1310-ООПРС лист 2	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
1310-ООПРС лист 3	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
1310-ООПРС - ПЗ	Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов	
	Пояснительная записка	
	1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.	
	2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.	
	3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.	
	4. Анализ градостроительной ситуации	
	5. Проектные решения	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1310-ООПРС - С

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН от 30.09.2020 - Сведения ИСОГД от 16.10.2020 г, 29/11983-1. <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1310-ООПРС - С

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. им. Александра Матросова, 33.

Объект капитального строительства (реконструкции) 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 (реконструкции) объекта капитального строительства: **Одноэтажный жилой дом.**

На земельном участке с КН 23:43:0209030:8 предусмотрено строительство одноэтажного жилого дома размерами 15,2м x 13,0 м на месте снесенного жилого дома, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с пр. Затонного и далее по пр. им. Александра Матросова.

Процент застройки земельного участка составит 37,4% (при нормативе 50%).

Строительство жилого дома нарушает требования технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технические регламенты о требованиях пожарной безопасности».

В соответствии с СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1310/2020 – ООППРС-ПЗ			
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.			10.20		ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»			

цией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки».

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

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	528,0
2	Площадь застройки	м ²	197,60
3	Общая площадь	м ²	164,70
4	Строительный объём	м ³	800,00
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		1 -
6	Процент застройки участка	%	37,4
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	5,0

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

Гр-ну Крымову Андрею Викторовичу (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209030:8, площадью 528 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 30.09.2020г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209030:8 имеет разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, для индивидуальной жилой застройки, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение проектируемого одноэтажного жилого дома размерами 15,20 м х 13,00 м, на земельном участке, **размеры которого меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Земельный участок расположен в плотной сложившейся застройке, соседние строения приближены к границам участка. Размещение проектируемого жилого

									Лист
									3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1310/2020 – ООППРС-ПЗ			

дома с испрашиваемым отклонением от предельных параметров позволит наилучшим и наиболее эффективным образом использовать земельный участок.

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 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209030:8 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара - Ж.1.1.

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) (1.2.3):

1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства - 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, - в размерах, указанных федеральными законами);

(пп. 1 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 N 57 п.12)

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от

						1310/2020 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

пользования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации) - для аэродрома гражданской авиации.

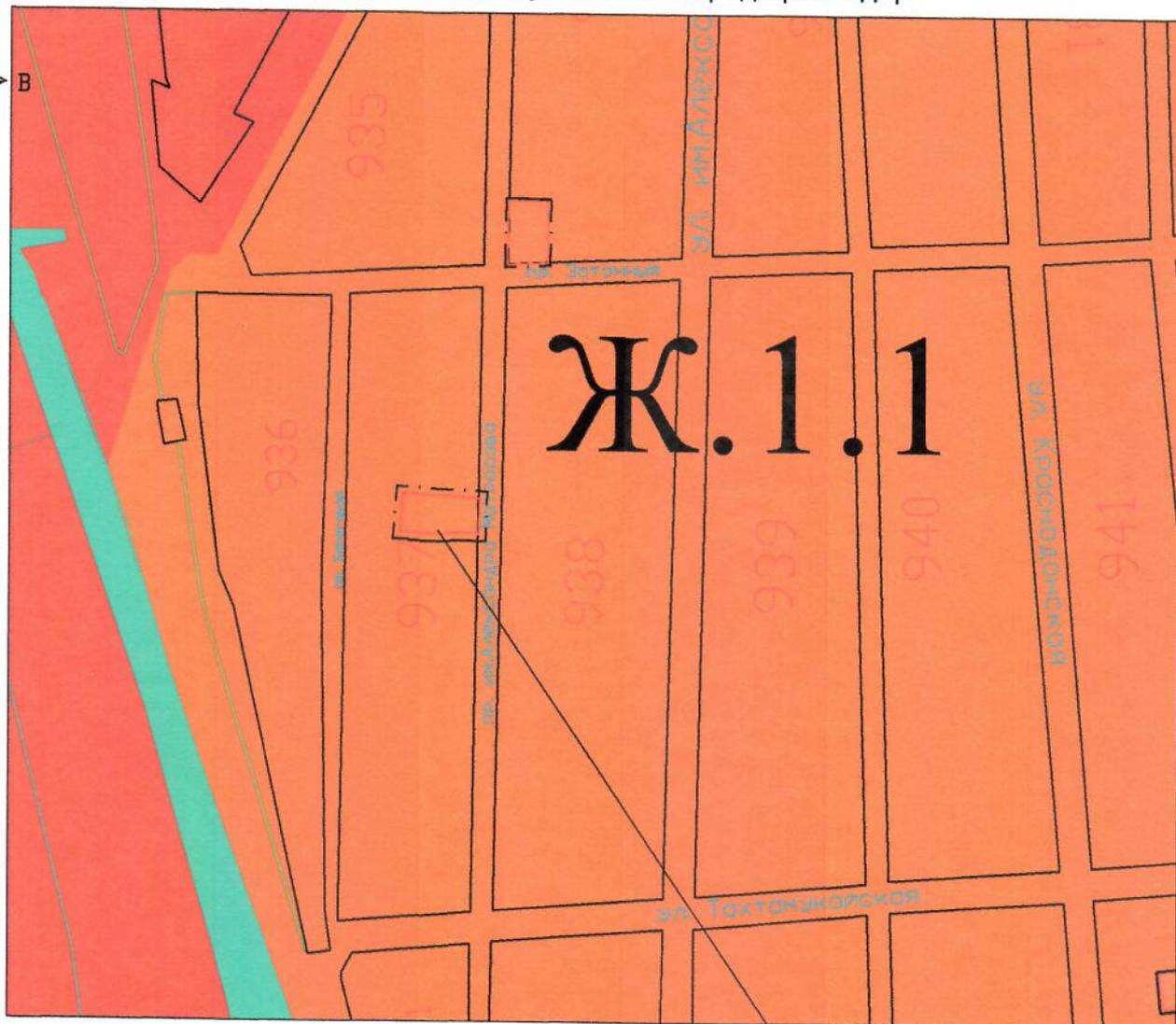
Согласно сведениям ИСОГД от 29.04.2020 №29/4286-1 земельный участок располагается:

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар – Центральный»;
- в 3 м поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора;
- в зоне возможного катастрофического затопления;
- в водоохранной зоне р. Кубань (200м);
- в охранной зоне газопровода низкого давления.

В соответствии со ст. 40 ПЗЗ в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 №70 п. 2 «при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте

						1310/2020 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		7

Карта градостроительного зонирования территории
муниципального образования город Краснодар



Условные обозначения:



- граница участка

Жилые зоны



- Ж.1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара

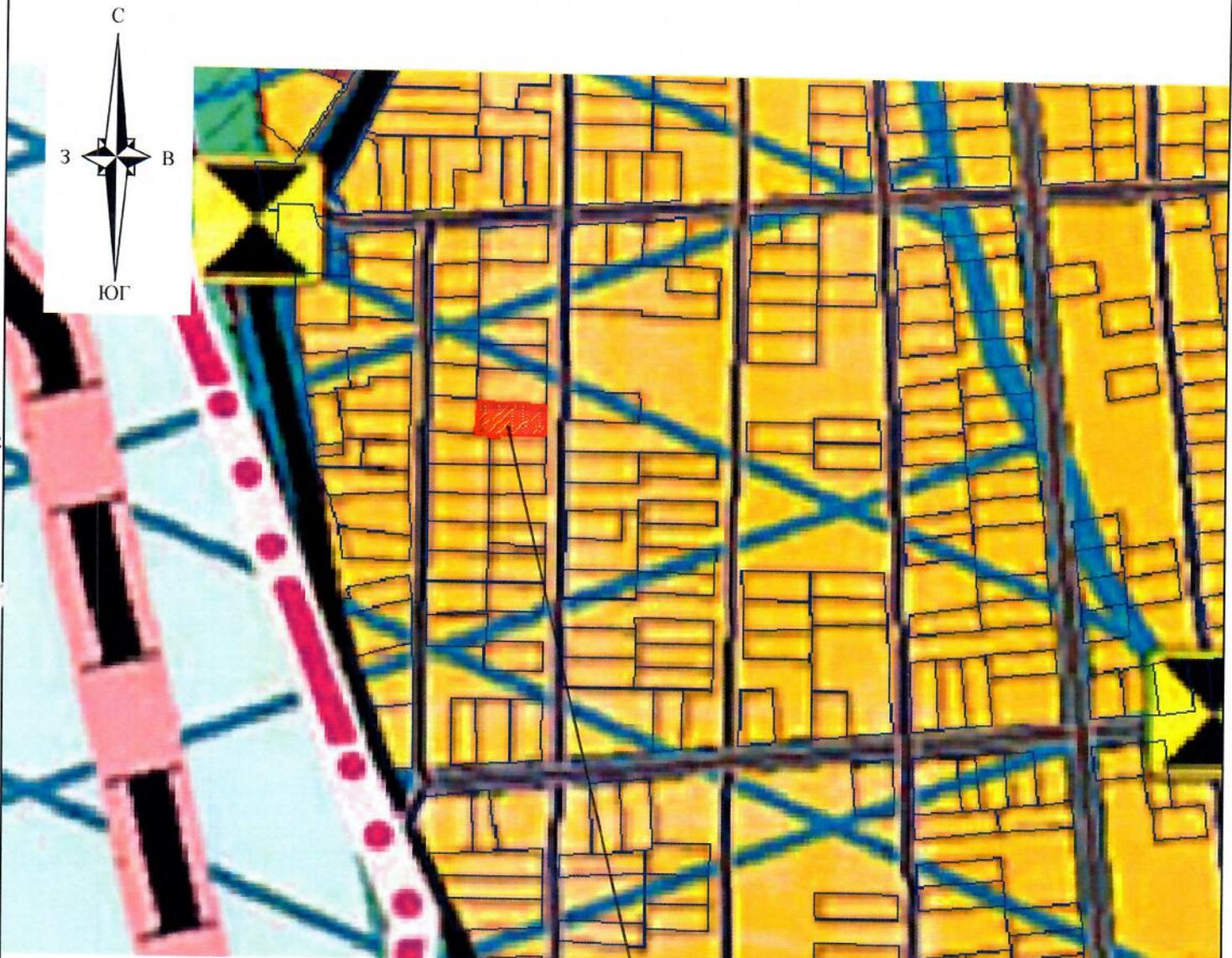
Общественно-деловые зоны



- ОД.2 Öffentlich-деловые зоны местного значения

Рассматриваемый участок

						1310/2020-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : пр. им. Александра Матросова , 33 в Западном внутригородском округе г . Краснодара .		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
						стадия		лист
						П		2
						листов		
Вед. спец.	Корнет И.В.					Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент)		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		



Рассматриваемый земельный участок

Условные обозначения

 - Граница земельного участка

Жилые зоны

 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

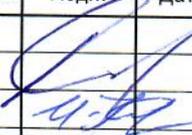
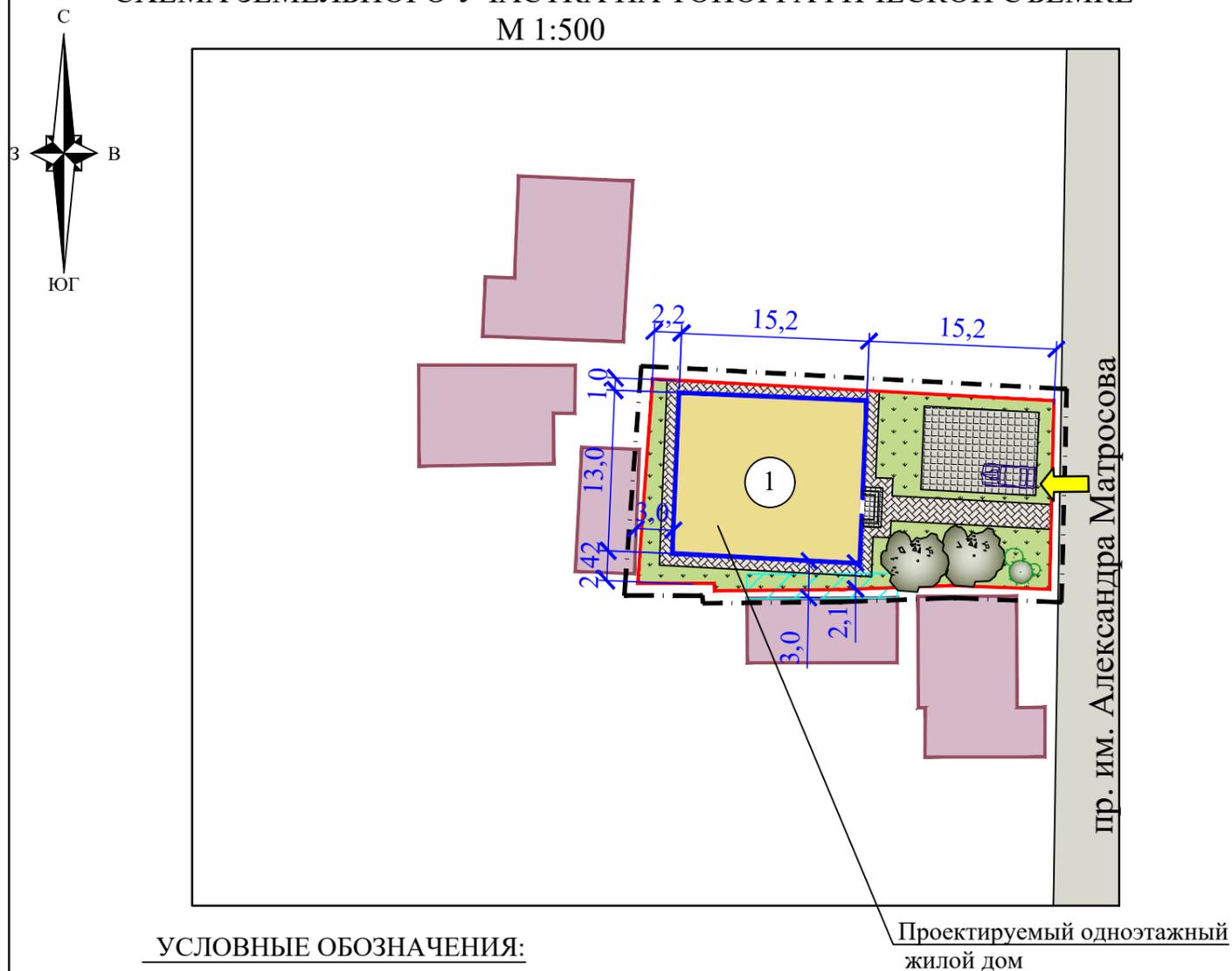
						1310/2020-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : пр. им. Александра Матросова, 33 в Западном внутригородском округе г. Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
Зам.нач.отд.		Сечь Д.Е.				стадия	лист	листов
Вед. спец.		Корнет И.В.				П	3	
						Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ
М 1:500



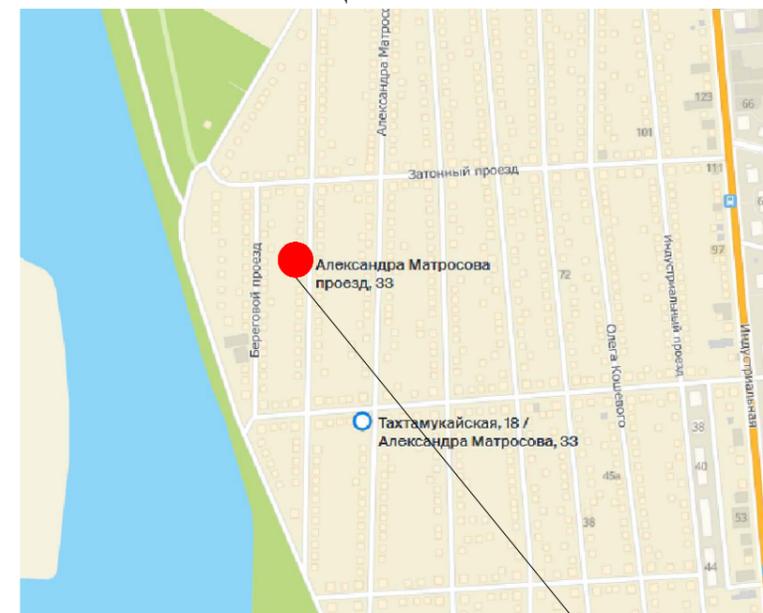
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- проектируемый одноэтажный жилой дом
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- асфальто-бетонное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- парковочное место
- охранный зона газопровода низкого давления

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый одноэтажный жилой дом	1	197,60	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Рассматриваемый участок

Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	528,00	
2	Площадь застройки	м ²	197,60	
3	Общая площадь	м ²	164,70	
4	Строительный объём	м ³	800,00	
5	Процент застройки участка	%	37,40	
6	Высота жилого дома	м	5,00	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		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 24.09.2009 № 61 п.7, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1.
- В соответствии со сведениями ИСОГД от 16.10.2020 № 29/11983-1 земельный участок располагается:
 - на приаэродромной территории "Краснодар-Центральный";
 - в III зоне ЗСО артезианских скважин и водозаборов;
 - в зоне возможного катастрофического затопления;
 - в водоохранной зоне реки Кубань (200м);
 - в охранный зоне газопровода низкого давления.

						1310/2020-ООПРС			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: пр. им. Александра Матросова, 53 в Западном внутригородском округе г. Краснодара.			
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата				
						Графическое описание	стадия	лист	листов
							П	1	
Зам.нач.отдела Сечь Д.Е.						Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.	МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		
Вед. спец. Корнет И.В.									