



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение  
и сопровождение проектной документации.

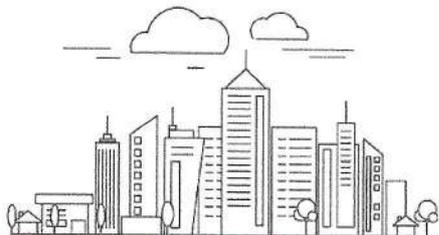
Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация  
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

Заказчик – Феденко Владимир Филиппович.

**Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции объектов  
капитального строительства на земельном участке**

площадью 386 кв.м, кадастровый номер 23:43:0206066:39,  
расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар,  
Западный внутригородской округ, ул. Алма-Атинская, на  
земельном участке расположено домовладение, 116.

Краснодар 2022



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение  
и сопровождение проектной документации.

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация  
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 В.Ф. Феденко

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции объектов  
капитального строительства на земельном участке**

площадью 386 кв.м, кадастровый номер 23:43:0206066:39,  
расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар,  
Западный внутригородской округ, ул. Алма-Атинская, на  
земельном участке расположено домовладение, 116.

ГАП





Поповская В.В.

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание				
2022-006-ООПРС- С	Содержание тома					
2022-006-ООПРС- Т3	<u>Техническое задание</u>					
2022-006-ООПРС - ПЗ	<u>Обоснование отклонений</u> от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 386 кв.м, кадастровый номер 23:43:0206066:39, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Алма-Атинская, на земельном участке расположено домовладение, 116.					
	<u>Графическая часть</u>					
2022-006-ООПРС – ГП лист1	Схема планировочной организации земельного участка с размещением проектируемого индивидуального жилого дома (с отклонением от параметров разрешенного строительства) М 1:500.					
	<u>Исходные документы</u>					
	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданная Межмуниципальным отделом по Тбилисскому и Усть-Лабинскому районам Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Усть-Лабинск) от 05.10.2021 г. (на земельный участок КН 23:43:0206066:39).					
	- Выписка из Единого государственного ре-					
<b>2022-006-ООПРС- С</b>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	
ГАП	Поповская			<i>В.В. Поповская</i>		
Содержание тома				Стадия	Лист	Листов
				РП	1	2
ИП Поповская В.В.						

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>естра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданная Межмуниципальным отделом по Тбилисскому и Усть-Лабинскому районам Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Усть-Лабинск) от 05.10.2021 г. (на здание КН 23:43:0206066:91).</p> <p>- Сведения ГИСОГД на земельный участок с 23:43:0206066:39, расположенный по адресу: расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Алма-Атинская, на земельном участке расположено домовладение 116, по состоянию на 12.01.2022 № 29/ 146-1.</p> <p>- Градостроительный план земельного участка от 03.12.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-2670.</p> <p>- Нотариально заверенное согласие от 22.01.2022 № 23АА7255622 владелицы домовладения на смежном участке № 114 по ул. Алма-Атинской Чабанец Т.Ф. на возведение 2 эт. жилого дома на уч.№ 116 Феденко В.Ф. на расстоянии 1 м от межи.</p> <p>- Нотариально заверенное согласие от 15.01.2022 № 23АА7255513 владелицы домовладения на смежном участке № 118 по ул. Алма-Атинской Папахчян С.М. на возведение 2 эт. жилого дома на уч.№ 118 Феденко В.Ф. на расстоянии 1 м от межи.</p> <p>- Нотариально заверенное согласие от 22.01.2022 № 23АА7255623 владелицы домовладения на смежном участке № 120 по ул. Алма-Атинской Курманаевой К.Р. на возведение 2 эт. жилого дома на уч.№ 116 Феденко В.Ф. на расстоянии 1 м от межи.</p>	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Лодок	Подп.	Дата

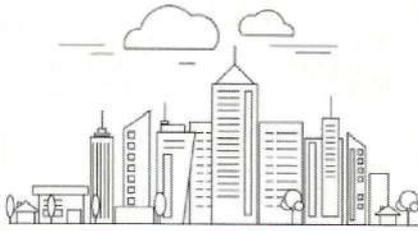
2022-006-ООПРС- С

Обозначение	Наименование	Примечание
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Заключение № 91 от 21.02.22 №ИП/1621-05/2022/2229, выданное АО «КРАСНОДАРГОРГАЗ».</li> <li>- Топосъемка земельного участка в бумажном виде и электронном виде.</li> <li>- Фотофиксация.</li> </ul>	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

**2022-006-ООПРС- С**



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение  
и сопровождение проектной документации

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация  
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

## Техническое задание на выполнение

**Обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0206066:39 для размещения 2 этажного жилого дома по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Алма-Атинская, на земельном участке расположено домовладение, 116.**

№ п/п	Перечень основных данных требований	Основные данные и требования
1	2	3
1.1	Основание для выполнения	1.1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями) 1. 2. Решение собственника: Феденко В.Ф.
1.2	Застройщик, (технический заказчик)	Феденко Владимир Филиппович
1.3	Вид строительства	Новое строительство
1.4	Назначение объекта капитального строительства	Индивидуальный жилой дом
1.5	Адрес или ориентир места размещения объекта капитального строительства	Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Алма-Атинская, на земельном участке расположено домовладение, 116 кадастровый номер 23:43:0206066:39
1.6	Этажность объекта капитального строительства, всего: в т.ч. подземных эт.	2 Нет
1.7	Планируемый отступ здания (сооружения) от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования	21,2 м от территории общего пользования по ул. Алма-Атинской
1.7	Планируемый отступ здания (сооружения) от границы соседнего земельного участка, (наличие нотариально-заверенного согласия)	Отступ со стороны земельных участков: - № 114 по ул. Алма-Атинской (КН 23:43:0206066:38) – 1,00 м; (собственник Чабанец Т.Ф.) - № 118 по ул. Алма-Атинской (КН 23:43:0206066:40) – 1,10 м; (собственник Папахян С.М)

		- № 120 по ул. Алма-Атинской (КН 23:43:0206066:41) – 1,10 м. (собственник Курманаева К.Р.) Имеются нотариально заверенные согласия от владельцев соседних участков.
1.8	Планируемый процент застройки	24,87 %
1.9	Наименование организации-проектировщика	ИП Поповская В.В.
1.10	Состав документации, выполняемой ИП Поповской В.В.	1. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке. 2. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка
1.11	Количество экземпляров документации, выдаваемых заказчику	Проектную и рабочую документацию выполнить в 1 экземпляре на бумажном носителе, и в электронном виде в следующих форматах: а) pdf, (для документов с текстовым содержанием); б) pdf, (для документов с графическим содержанием);

Дополнительные документы, представляемые заказчиком

1. Градостроительный план земельного участка (при наличии):
2. Правоустанавливающие документы:
  - выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, сведений о характеристиках объекта недвижимости, выданная ФГИС ЕГРН.
3. Топоъемка в электронном виде и на бумажном носителе.
4. Сведения ГИСОГД (разделы III, V, VII, X) .
5. Фотофиксация земельного участка.
6. Другие материалы.

Исполнитель (подрядчик) не несет ответственности за достоверность предоставленных заказчиком исходных документов и материалов.

Заказчик:

Феденко В.Ф.  
(Ф.И.О. заказчика)

\_\_\_\_\_  
(подпись)



ИП Поповская В.В.

ИП Поповская В.В.  
(наименование проектной организации)

*В.В. Поповская*  
(подпись)

**Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке**

**площадью 386 кв.м, кадастровый номер 23:43:0206066:39, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, на земельном участке расположено домовладение, ул. Алма-Атинская,116**

Гражданин Феденко В.Ф. (далее Заказчик) обратился к ИП Поповской В.В. 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 индивидуального 2 этажного жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Алма-Атинская, на земельном участке расположено домовладение,116.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017 N 507-ФЗ), 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

						<b>2022-006-ООПРС</b>		
Изм.	Кол.уч.	ист	Недок		Дата			
ГАП	Поповская	<i>В.В. Поповская</i>				Стадия	Лист	Листов
						РП	1	13
						<b>ИП Поповской В.В.</b>		

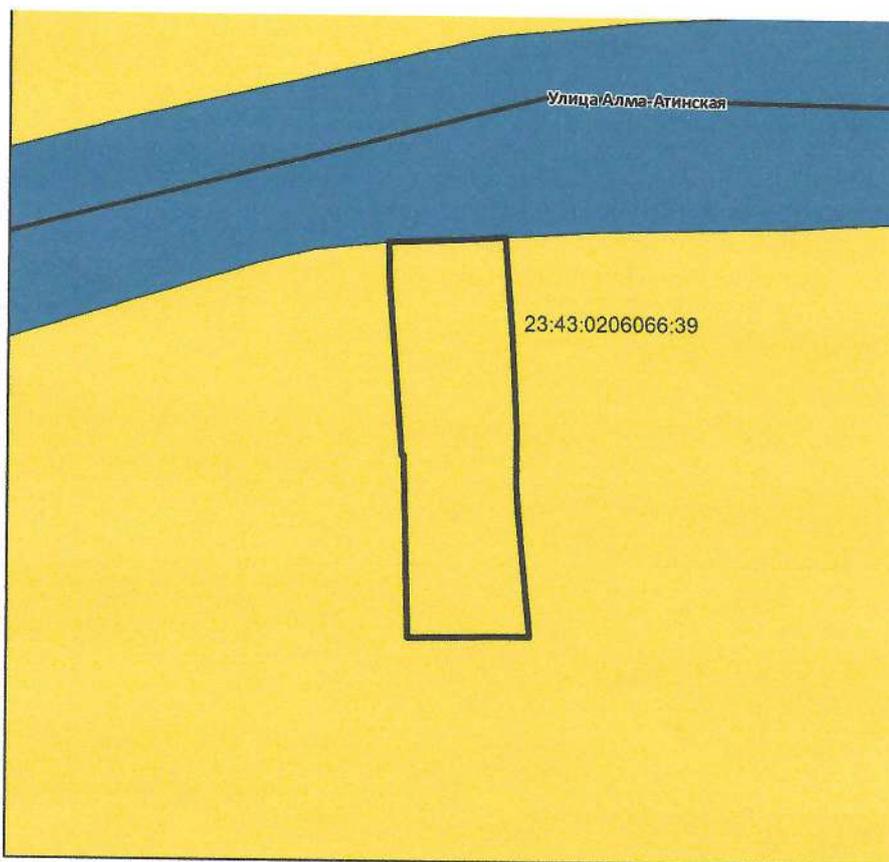
### а) Характеристика земельного участка.

В соответствии со сведениями функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", с изм. от 22.10.2020 № 3 п.5, земельный участок КН 23:43:0206066:39 расположен:

- код зоны- зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В границах земельного участка зоны планируемых к размещению и реконструкции объектов местного значения не предусмотрено.

**Выкопировка из карты функциональных зон генерального плана муниципального образования город Краснодар.**



Условные обозначения

 граница земельного участка

Функциональные зоны  
существ. планир.

Жилые зоны

  зона застройки индивидуальными жилыми домами

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата

2022-006-ООПРС

Лист

2

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданной Межмуниципальным отделом по Тбилисскому и Усть-Лабинскому районам Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Усть-Лабинск) от 05.10.2021 г. земельный участок с КН 23:43:0206066:39 имеет:

категорию земель – земли населенных пунктов,  
 вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства.

Рассматриваемый земельный участок находится в зоне Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, 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, с изменениями, утвержденными решением городской Думы от 22.07.2021 № 17 п.19.

Планируемое размещение в этой зоне (Ж-1) индивидуального жилого дома относится к основному виду разрешенного использования земельного участка.

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

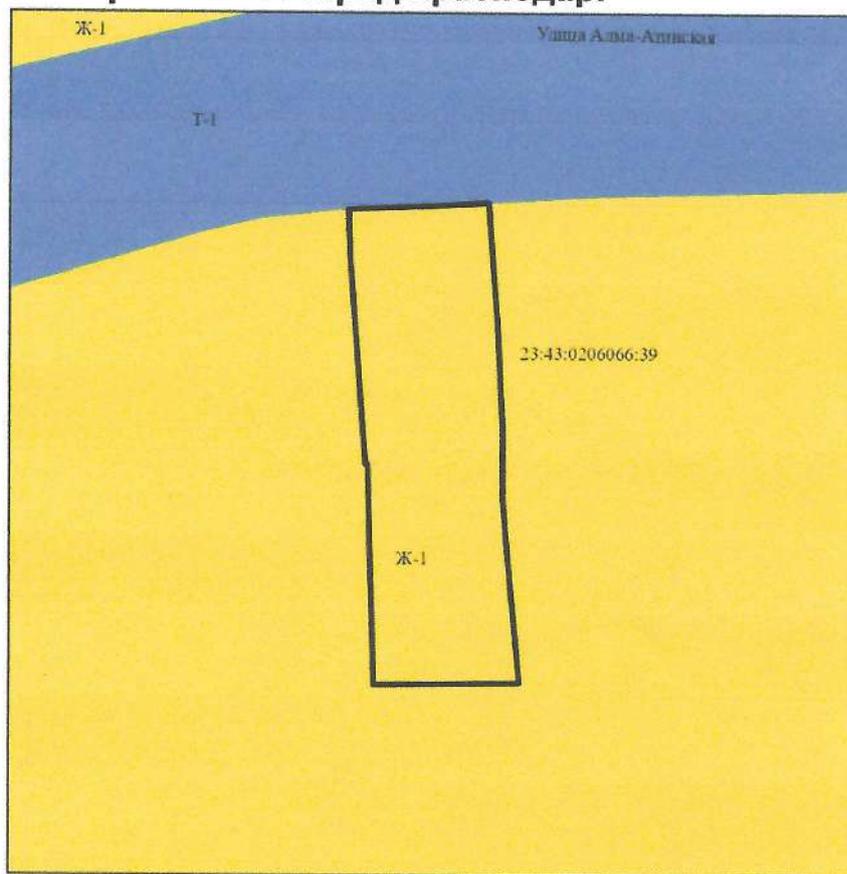
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2022-006-ООПРС

Лист

3

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



Условные обозначения  
 □ граница земельного участка  
 Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж-1:

**1. Предельные размеры земельных участков:**

**1.1. В городе Краснодар:**

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;  
 максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

**1.2. В сельских населённых пунктах:**

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;  
 максимальная площадь земельных участков – 30000 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**

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

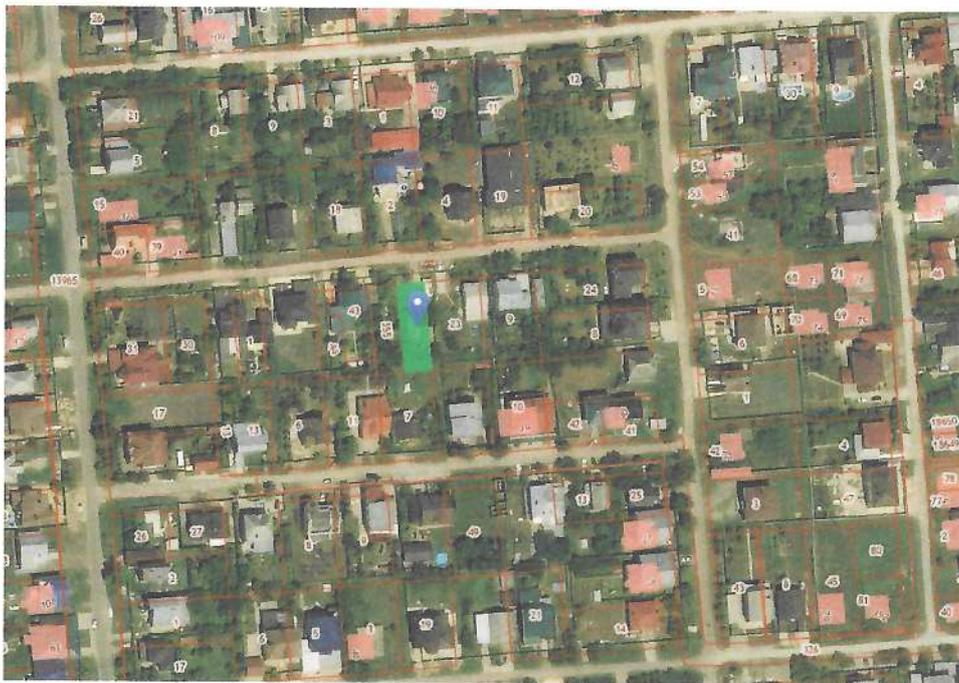
2022-006-ООПРС



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

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

Участок площадью 386 кв.м для индивидуального жилищного строительства расположен в существующей жилой застройке, с восточной, западной и южной сторон –соседние участки с индивидуальными жилыми домами. С северной стороны –территория общего пользования по ул. Алма-Атинской.



Земельный участок с КН 23:43:0206066:39 полностью расположен:

- на общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины НД124-91/4/21.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2022-006-ООПРС

На части территории земельного участка имеются охранные зоны инженерных коммуникаций:

- газопровода низкого давления (103,5 кв.м). Заказчиком согласовано размещение проектируемого жилого дома в охранной зоне, получено заключение № 91 от 21.02.22 № ИП/1621-05/2022/2229, выданное АО «КРАСНОДАРГОРГАЗ»);
- водопровода (7,2 кв.м);
- канализации (27,7 кв.м);
- кабеля связи (2,3 кв.м);
- объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП -1325 (0,44 кв.м). Реестровый номер 23:43-6.2093. Учетный номер 23.43.2.1943.

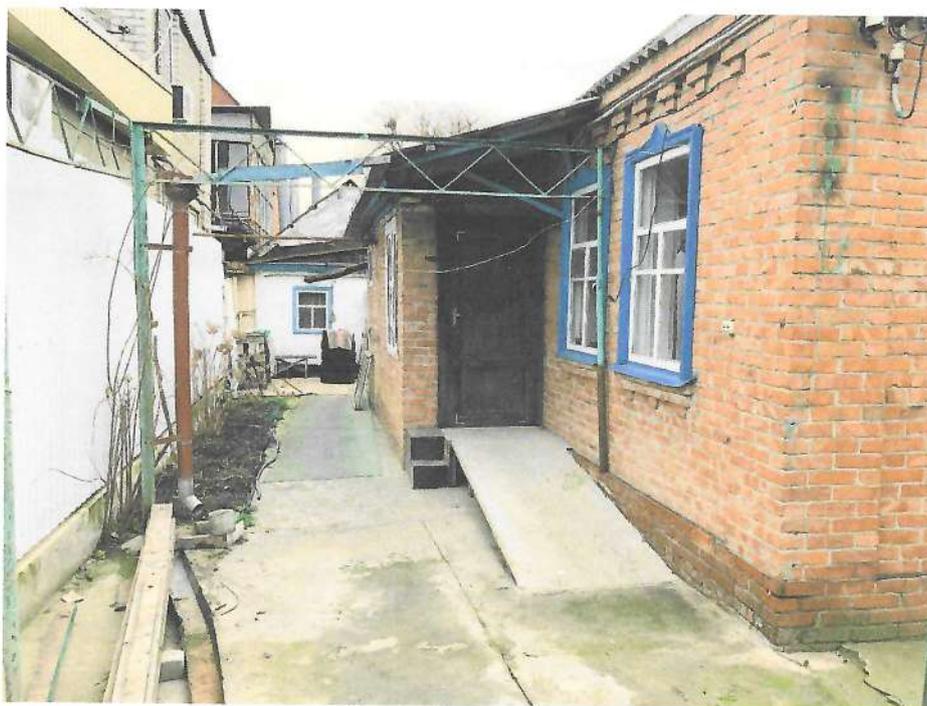
На земельном участке расположен существующий индивидуальный 1-этажный жилой дом с КН 23:43:0206066:91 (1967-1988 гг. постройки), летняя кухня (1968г. постройки) и др. строения, подлежащие сносу, как не соответствующий современным нормативным требованиям к условиям проживания молодой семьи.



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2022-006-ООПРС



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2022-006-ООПРС



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата

2022-006-ООПРС

Лист
9



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

При строительстве индивидуального жилого дома, расположенного на участке с кадастровым номером 23:43:0206066:39, 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.**

Планировочная организация участка решена в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «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 № 123-ФЗ от 22 июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

На прилагаемой к обоснованию схеме земельного участка на топографической съемке в масштабе 1:500 предусмотрено размещение 2 этажного жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата	<b>2022-006-ООПРС</b>	Лист
							10

эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям» «...п.4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа...». Наружные стены проектируемого жилого дома выполнены из негорючих материалов (НГ) (керамический кирпич и облицовочный керамический кирпич, общая толщина стены 380 мм), проемы на боковых фасадах, в наружных стенах обращенных в сторону соседних участков не планируются. Для обеспечения подъезда для пожарных автомобилей планируется выполнить пешеходную дорожку к проектируемому жилому дому шириной 3,5 м, усиленной конструкции (для заезда пожарной техники при необходимости).

Для наружного пожаротушения предусматривается использование пожарного гидранта, расположенного на расстоянии 75 м от участка (по адресу: ул. Алма-Атинская, №108).

Ближайшее пожарное подразделение (Пожарно-спасательная часть №22 Прикубанского округа) находится на расстоянии 0,7 км от объекта по адресу: ул. улица им. Калинина, 13 к.38 / ул.Харьковская, 76. Среднее время прибытия на объект пожарных подразделений не превышает 5 мин.

Отступ проектируемого жилого дома от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования по ул. Алма-Атинской - 21,2 м.

Расположение и ориентация жилого дома выполнены с соблюдением норм инсоляции для проектируемого жилого дома и для жилых домов на соседних участках.

Проектируемый жилой дом – II степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности зданий С0.

Класс функциональной опасности проектируемого жилого дома Ф 1.4.

Процент застройки участка составит 24,87 % (при нормативе 50%).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2022-006-ООПРС	Лист
							11

Красная линия не установлена в соответствии с действующим законодательством.

К проектируемому жилому дому запроектирован подъезд и подход с ул. Алма-Атинской.

Неблагоприятным условием для застройки данного земельного участка является следующий фактор:

- размер земельного участка – 386 кв.м (меньше установленного градостроительным регламентом для данной зоны, минимальный размер земельных участков - 600 кв.м).

г). Техничко-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	386,00
2	Площадь застройки проектир. жилого дома	м <sup>2</sup>	96,00
3	Общая площадь проектир. жилого дома	м <sup>2</sup>	152,00
4	Жилая площадь проектир. жилого дома	м <sup>2</sup>	102,00
5	Строительный объем проектир. жилого дома	м <sup>3</sup>	633,00
6	Процент застройки	%	24,87
7	Количество этажей, в том числе количество подземных этажей		два нет
8	Высота проектируемого здания	м	7,60

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая то, что размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом для данной зоны, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу разрешить определить место размещения проектируемого индивидуального 2-этажного жилого на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206066:39 (Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул.

Инв.№ подл. Подпись и дата Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подл.	Дата

2022-006-ООПРС

Алма-Атинская, на земельном участке расположено домовладение, 116), с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно определив отступ границ от земельного участка № 116 по ул. Алма-Атинской:

- со стороны земельного участка №114 по ул. Алма-Атинской (КН 23:43:0206066:38)– 1,00 м (собственник Чабанец Т.Ф.);
- со стороны земельного участка №118 по ул. Алма-Атинской (КН 23:43:0206066:40)– 1,10 м; (собственник Папахчян С.М);
- со стороны земельного участка №120 по ул. Алма-Атинской (КН 23:43:0206066:41)– 1,10 м. (собственник Курманаева К.Р.)

Имеются:

- нотариально заверенное согласие от 22.01.2022 № 23АА7255622 владелицы домовладения на смежном участке № 114 по ул. Алма-Атинской Чабанец Т.Ф. на возведение 2 эт. жилого дома на уч.№ 116 Феденко В.Ф. по меже границы ее участка;
- нотариально заверенное согласие от 15.01.2022 № 23АА7255513 владелицы домовладения на смежном участке № 118 по ул. Алма-Атинской Папахчян С.М. на возведение 2 эт. жилого дома на уч.№ 118 Феденко В.Ф. на расстоянии не менее 1 м от межи;
- нотариально заверенное согласие от 22.01.2022 № 23АА7255623 владелицы домовладения на смежном участке № 120 по ул. Алма-Атинской Курманаевой К.Р. на возведение 2 эт. жилого дома на уч.№ 116 Феденко В.Ф. на расстоянии не менее 1 м от межи.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Чедок	Подп.	Дата	<b>2022-006-ООПРС</b>	Лист
							13

