

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, по адресу: город Краснодар
Центральный внутригородской округ,
пр. 1-й им. Шевченко, 7**

143/2022 - ООПРС

Краснодар 2022

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

Заказчик: Сwirкин Анатолий Вячеславович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар
Центральный внутригородской округ,
пр. 1-й им. Шевченко, 7

143/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



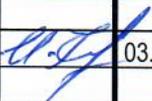
Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
143-ООПРС - С 143-ООПРС - ПЗ	<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>	

						143-ООПРС - С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.			03.22	Содержание тома	РП	1	3
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>143-ООПРС лист 1</p> <p>143-ООПРС лист 2</p> <p>143-ООПРС лист 3</p> <p>143-ООПРС - ПЗ</p>	<p>Графические материалы:</p> <p>Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.</p> <p>Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p>Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</p> <p>Пояснительная записка</p> <p>1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.</p> <p>2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>4. Анализ градостроительной ситуации</p> <p>5. Проектные решения</p> <p>Исходные документы:</p> <p>- Выписка из ЕГРН от 20.01.2022 г.</p>	

							143-ООПРС - С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			2

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>Приложение: Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

--	--	--	--	--	--

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, пр. 1-й им. Шевченко, 7.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Одноэтажный жилой дом**

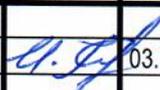
Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **Одноэтажный жилой дом.**

На земельном участке с КН 23:43:0306015:64 площадью 379 кв.м предполагается размещение одноэтажного жилого дома размерами 8,0 м x 17,0 м, на месте существующего одноэтажного жилого дома с КН 23:43:0306015:119, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Фурманова или ул. им. Шевченко и далее по пр. 1-му им. Шевченко.

						143/2022 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	9
Вед. спец.		Корнет И.В.			03.22	Пояснительная записка		
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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	379,0
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	136,0
3	Общая площадь	м ²	115,0
4	Строительный объём	м ³	653,0
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		1 -
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	36,0
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	4,8

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

Гражданину Свиркину Анатолию Вячеславовичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306015:64, площадью 379 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 06.12.2021г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306015:64 имеет разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение одноэтажного жилого дома размерами 8,0 м x 17,0 м на расстоянии:

- 1,0 м от границы земельного участка по пр.1- му им. Шевченко, 5,
- 1,63 м от границы земельного участка по пр.1- му им. Шевченко, 9,

Отступы от территории общего пользования пр.1- му им. Шевченко (6,6 м) не нарушают ПЗЗ, противопожарные и санитарно- эпидемиологические разрывы до соседних жилых домов будут нарушены. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)» (далее по тексту - СП 4.13130.2013), п. 4.11 «Про-

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	143/2022 – ООППРС-ПЗ				

тивопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м. Соседние строения располагаются на расстоянии – 2,10 м и 2,50 м. В соответствии с требованиями п. 4.13 СП 4.13130.2013 «...Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев)...». От собственников соседних участков получено согласие на строительство жилого дома без устройства противопожарных разрывов. Между участками, расположенными по адресу: г. Краснодар, пр. 1-й им. Шевченко, 5 и пр. 1-й им. Шевченко, 9, предусматривается устройство кирпичного ограждения (забора) высотой не менее 3 м. Таким образом, в соответствии с п. 4.11 СП 4.13130.2013 «...Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 4.13130.2013 для противопожарных стен 1-го типа.

Для обоснования размещения проектируемого жилого дома, относительно существующих строений, расположенных по адресу г. Краснодар, пр. 1-й им. Шевченко, 5 и пр. 1-й им. Шевченко, 9 в соответствии с п. 4.3 и приложения А СП 4.13130.2013 выполнен расчет по определению безопасных противопожарных разрывов (расстояний) между жилыми зданиями ИП Сыпченко А.П. № 01/01-22 РР от 15.01.2022г.

- Проектируемый ОКС не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны пр. 1-го им. Шевченко.

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

Согласно графической части - лист схемы размещения планируемого ОКС, (приложение к обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость

						143/2022 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

мость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3-х часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82 – «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки».

Следовательно, при строительстве одноэтажного жилого дома на участке с КН 23:43:0306015:64 с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

Так как характеристики земельного участка неблагоприятны для строительства: размеры **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, сложная конфигурация участка (ширина участка в месте строительства – 11,0 м), построить проектируемый жилой дом с соблюдением требований градостроительного регламента не представляется возможным.

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., в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306015:64 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – Ж -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):

						143/2022 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

1. Минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;
максимальная площадь земельных участков – 50000 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 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.
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.

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

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

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

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

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

8. Минимальная ширина земельных участков - 15 метров.

						143/2022 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		5

Согласно ст.19 ПЗЗ, п.1, п.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

-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.

2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

Аэродром Краснодар (Пашковский).

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №50-П земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306015:64 расположен в границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Военный аэродром Краснодар (Центральный).

До установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория

						143/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		6

2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – участок свободен от строений и сооружений. Место для застройки предусматривается на расстоянии:

- 1,0 м от границы земельного участка по, пр. 1-й. им. Шевченко, 5,
- 1,63 м от границы земельного участка по пр. 1-й. им. Шевченко, 9,
- 6,4 м от территории общего пользования пр. 1-й. им. Шевченко,
- максимальный процент застройки земельного участка 36%.

Неблагоприятными условиями для строительства являются:

- размеры участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;
- неблагоприятная конфигурация земельного участка, его ширина в месте застройки – 11 м.

Участок ограничен: с востока – земельным участком по, пр. 1-й. им. Шевченко, 9, с юга - землями общего пользования, с запада пр. 1-й. им. Шевченко – земельным участком по пр. 1-й. им. Шевченко, 5, с севера - земельным участком по ул. Кавказская 110.

Максимальный процент застройки земельного участка составит 36,0% (при нормативе 50%).

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры участка с кадастровым номером 23:43:0306015:64 площадью 379 кв. м - меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, а также участок имеет сложную конфигурацию, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со сле-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

дующими отступами:

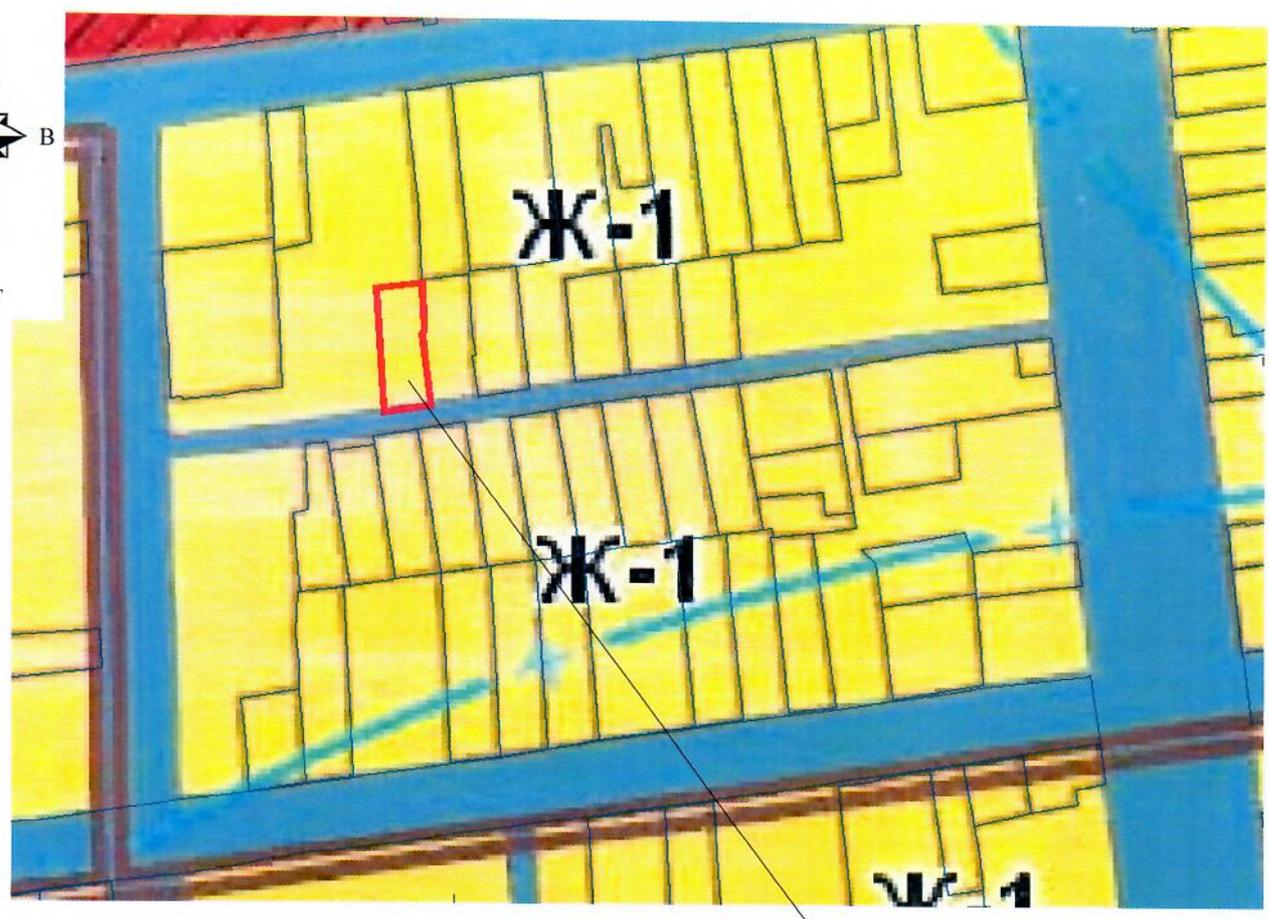
- 1,0 м от границы земельного участка по пр. 1-й. им. Шевченко, 7,
- 1,63 м от границы земельного участка по пр. 1-й. им. Шевченко, 9,

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

143/2022 – ООППРС-ПЗ

Лист

9



Рассматриваемый участок

Условные обозначения

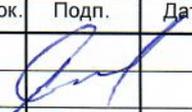
 - Граница земельного участка

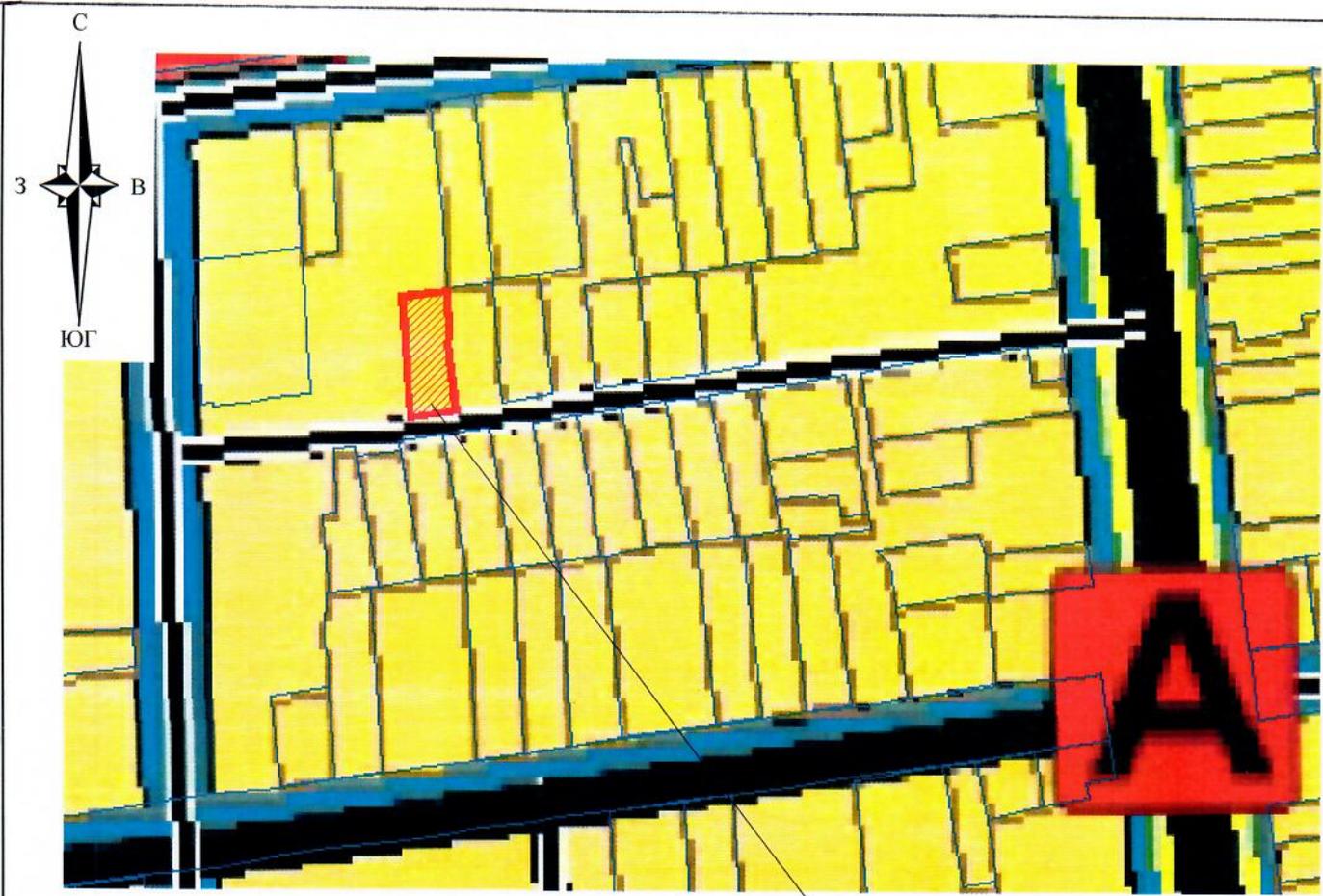
Жилые зоны

 - Ж-1 зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны транспортной инфраструктуры

 - Т-1 зона транспортной инфраструктуры

						143/2022-ООПРС			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: пр. 1-й им. Шевченко, 7 в Центральном внутригородском округе города Краснодара.			
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Графическое описание	стадия	лист	листов
							П	2	
Нач.отд. Сечь Д.Е.						Карта (схема) градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.	МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		
Вед. спец. Корнет И.В.									



Условные обозначения

Рассматриваемый участок

 - Граница земельного участка

Жилые зоны

 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны транспортной инфраструктуры

 - зона транспортной инфраструктуры

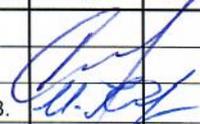
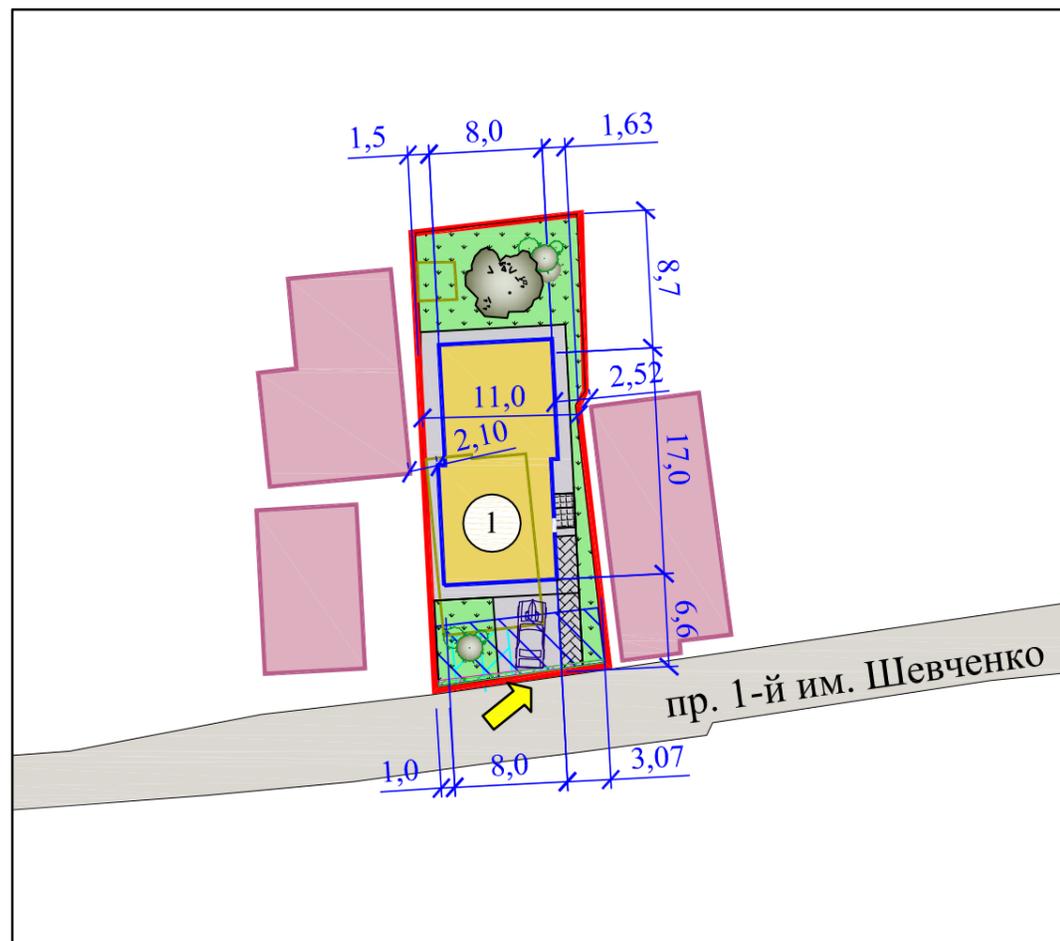
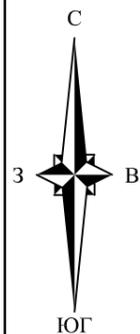
						143/2022-ООППРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: пр. 1-й им. Шевченко, 7 в Центральном внутригородском округе города Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Нач.отдела		Сечь Д.Е.				стадия	лист	листов
Вед. 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



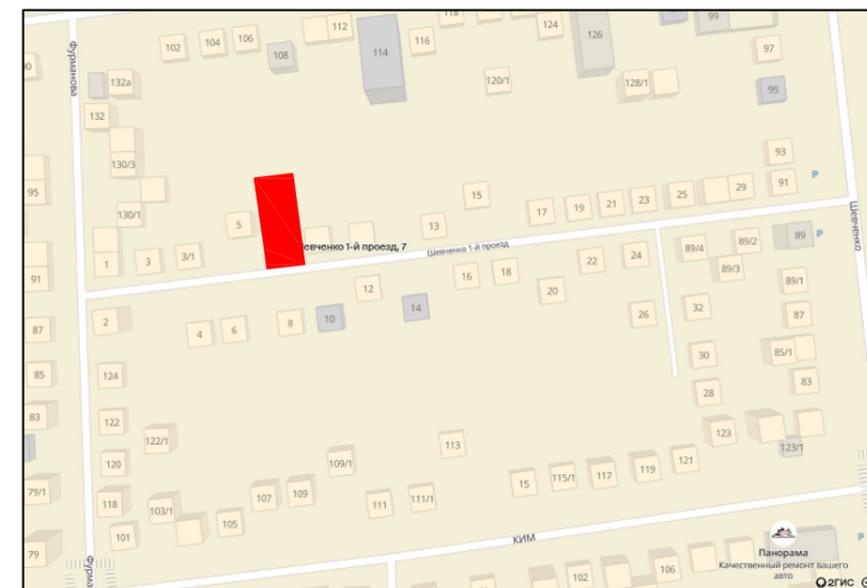
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | - граница участка | | - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта |
| | - проектируемый жилой дом | | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники |
| | - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках | | - охранный зона газопровода |
| | - плиточное покрытие | | - охранный зона электросетей |
| | - травяной газон | | - охранный зона водопровода |
| | - парковочное место | | - охранный зона канализации связи |

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый жилой дом	1	136,00	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	379,00	
2	Площадь застройки участка	м ²	136,00	
3	Общая площадь жилого дома	м ²	115,00	
4	Строительный объём жилого дома	м ³	653,00	
5	Максимальный процент застройки земельного участка	%	36,00	
6	Высота жилого дома	м	4,80	
7	Количество этажей жилого дома, 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 22.07.2021 № 17 п.19, земельный участок расположен в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.
- Земельный участок располагается;
 - в 3, 4, 5, 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
 - в общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
 - III пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора (учетный номер 23.43.2.1072);
 - частично в охранный зоне газопровода;
 - частично в охранный зоне водопровода;
 - частично в охранный зоне канализации связи;
 - частично в охранный зоне электросетей.

						143/2022-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: пр. 1-й им. Шевченко, 7 в Центральном внутригородском округе города Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
						Графическое описание		
						стадия лист листов		
						П 1		
						Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		