

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,
прд. Щорса, 6**

178/2022 - 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: Соленов Олег Витальевич

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар
Центральный внутригородской округ,
прд. Щорса, 6

178/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>178-ООППРС - С</p> <p>178-ООППРС - 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>	

						178-ООППРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
				<i>И.В.</i>	03.22	Стадия	Лист	Листов
Вед .спец.	Корнет И.В.					РП	1	3
						Содержание тома		
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение	Наименование	Примечание					
<p>178-ООППРС лист 1</p> <p>178-ООППРС лист 2</p> <p>178-ООППРС лист 3</p> <p>178-ООППРС - 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>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	178-ООППРС - С	Лист 2

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>Приложение: Выписка из ЕГРН от 17.02.2022 г. Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

						178-ООПРС - С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		3

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, прд. Щорса, 6.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажный 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: **Двухэтажный жилой дом.** ✓

На земельном участке с КН 23:43:0304021:19 площадью 445 кв.м предполагается размещение двухэтажного жилого дома размерами 9,0 м x 18,22 м, на месте существующего одноэтажного жилого дома, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Щорса по ул. Кузнечной и далее по прд. Щорса.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	145/2022 – ООППРС-ПЗ			
Вед. спец.		Корнет И.В.			03.22	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1	Листов 9
							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	445,0
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	172,9
3	Общая площадь	м ²	251,1
4	Строительный объём	м ³	1210,0
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		2 -
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	39,0
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	7,9

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

Гражданину Соленову Олегу Витальевичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304021:19, площадью 445 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 17.02.2022 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304021:19 имеет разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение двухэтажного жилого дома размерами 9,0 м x 18,22 м на расстоянии:

- 1,36 м от границы земельного участка по прд. Щорса, 8.

Отступы от остальных границ земельного участка 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 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III сте-

									Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	145/2022 – ООППРС-ПЗ			

пеней огнестойкости – 6 м. Соседнее строение располагаются на расстоянии – 3,1 м. В соответствии с требованиями п. 5.3.3 Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.

- Проектируемый ОКС не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны прд. Щорса.

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 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 двухэтажного жилого дома на участке с КН 23:43:0304021:19 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, построить проектируемый жилой дом с соблюдением требований градостроительного регламента не представляется возможным.

										Лист
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	145/2022 – 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.

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.

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.

								Лист
								5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	145/2022 – ООПРС-ПЗ		

ций (газопровода, водопровода, канализации связи).

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 23:43:0304021:19, площадью 445 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, прд. Щорса, 6 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен одноэтажный жилой дом, подлежащий сносу. Место для застройки предусматривается на расстоянии:

- 1,36 м от границы земельного участка по, прд. Щорса, 8,
- максимальный процент застройки земельного участка 39%.

Неблагоприятными условиями для строительства являются:

- размеры участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;

Участок ограничен: с востока – земельными участками по, ул. Щорса, 33, 35 с юга – земельным участком по прд. Щорса, 4, с запада - землями общего пользования прд. Щорса, с севера - земельным участком по прд. Щорса, 8.

Максимальный процент застройки земельного участка составит 39,0% (при нормативе 50%).

									Лист
									7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	145/2022 – ООПРС-ПЗ			

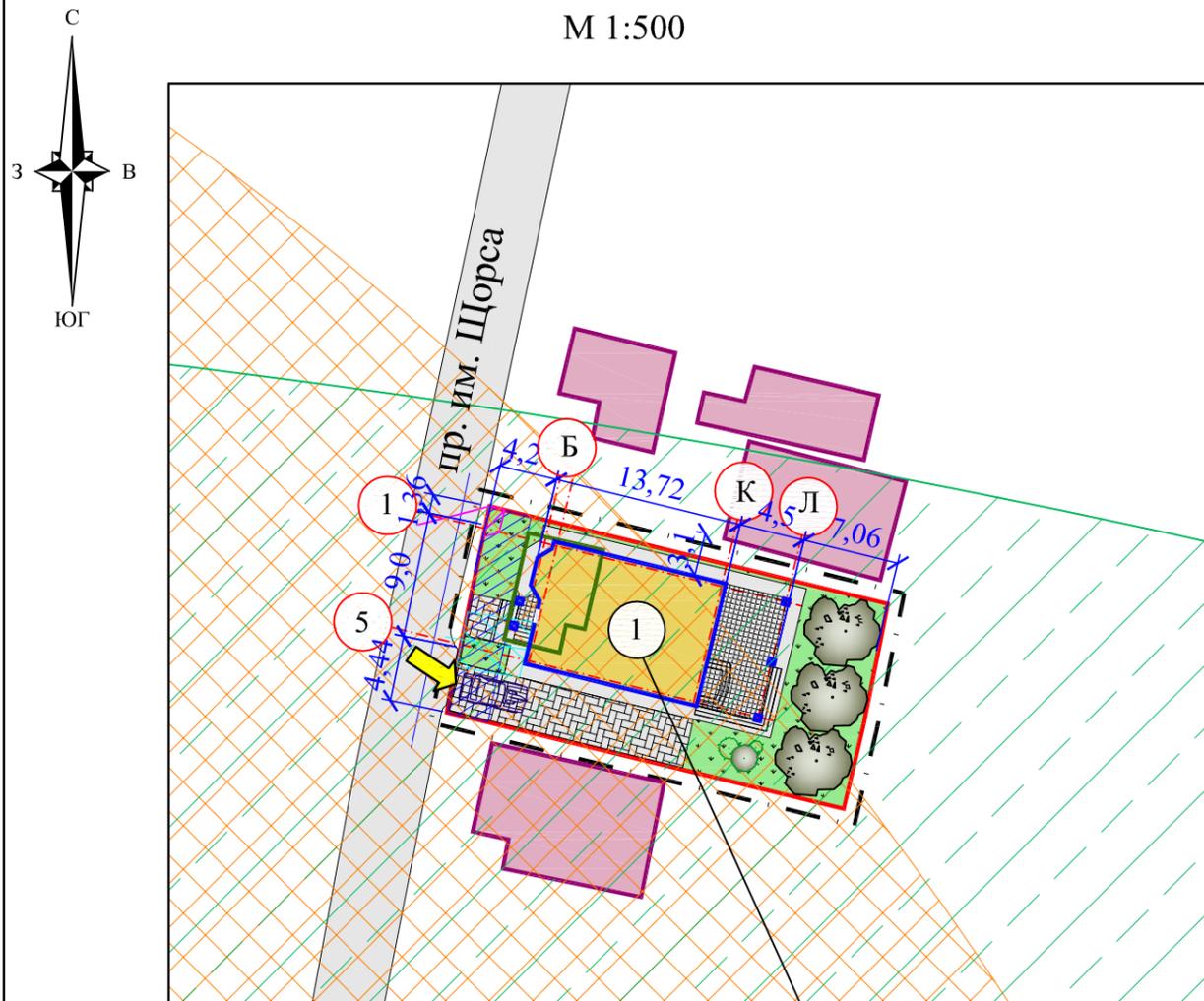
ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры участка с кадастровым номером 23:43:0304021:19 площадью 445 кв. м - меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективно-му использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- 1,36 м от границы земельного участка по прд. Щорса, 8.

								Лист
								8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	145/2022 – ООППРС-ПЗ		

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ
М 1:500



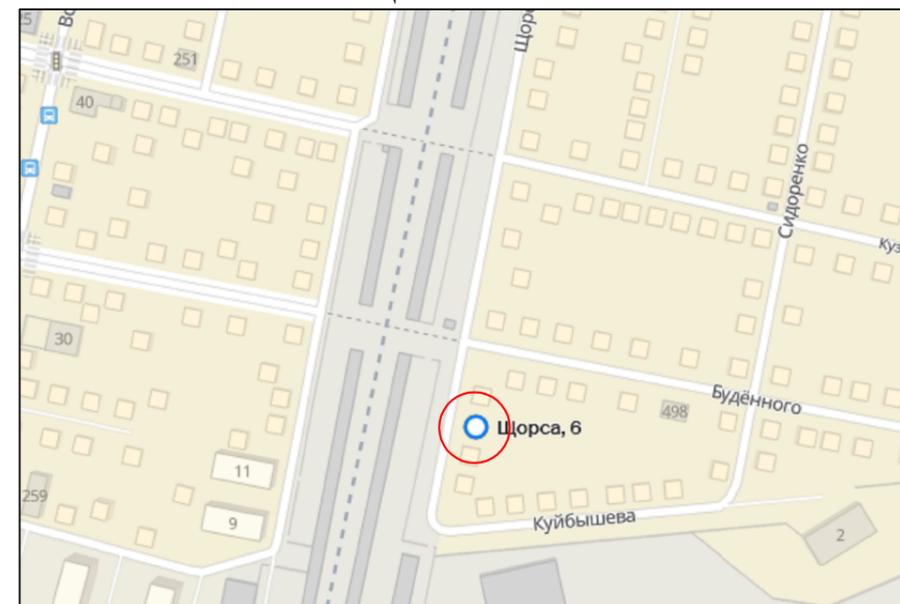
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | - граница участка | | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники |
| | - проектируемый жилой дом | | - охранная зона газопровода |
| | - существующий жилой дом, подлежащий сносу | | - охранная зона водопровода |
| | - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках | | - охранная зона канализации связи |
| | - плиточное покрытие | | - зона ограничения от передающего радиотехнического объекта |
| | - травяной газон | | - III пояс СЗЗ водозабора |
| | - парковочное место | | |
| | - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта | | |

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый жилой дом	1	172,90	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	445,00	
2	Площадь застройки участка	м ²	172,90	
3	Общая площадь жилого дома	м ²	251,10	
4	Строительный объём жилого дома	м ³	1210,030	
5	Максимальный процент застройки земельного участка	%	39,00	
6	Высота жилого дома	м	7,90	
7	Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных		2	

- 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 водозабора;
 - частично в охранной зоне газопровода;
 - частично в охранной зоне водопровода;
 - частично в охранной зоне канализации связи;
 - частично в зоне ограничения от передающего радиотехнического объекта (ЗОУИТ 23:43-6.4339).
- Существующий жилой дом на земельном участке подлежат сносу.

						145/2022-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: прд. Щорса, 6 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"		