



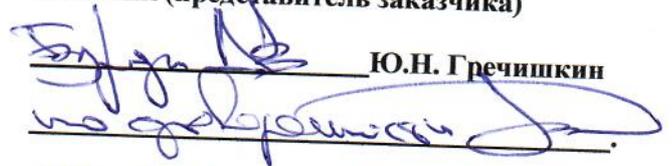
Организация и юридическое сопровождение
кадастровых, проектных и производственных
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 242 77 33
mail@astroy.net www.astroy.net +7 (900) 252 99 55

Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)


Ю.Н. Гречишкин

«09» 09 2020 г.

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

площадью 1000 кв.м, кадастровый номер 23:43:0142084:117,
расположенного по адресу: Краснодарский край, городской
округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Крыловская, 6.

Исп. директор

ГАП



Ворона О.Н.

Поповская В.В.

Краснодар 2020

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

площадью 1000 кв.м, кадастровый номер 23:43:0142084:117, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Крыловская, 6.

В ООО «Альфа Строй» обратился гражданин Гречишкин Юрий Николаевич (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар при выполнении реконструкции индивидуального 1-этажного жилого дома лит. «А» со строительством 1-этажной пристройки на земельном участке с КН 23:43:0142084:117 по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Крыловская, 6.

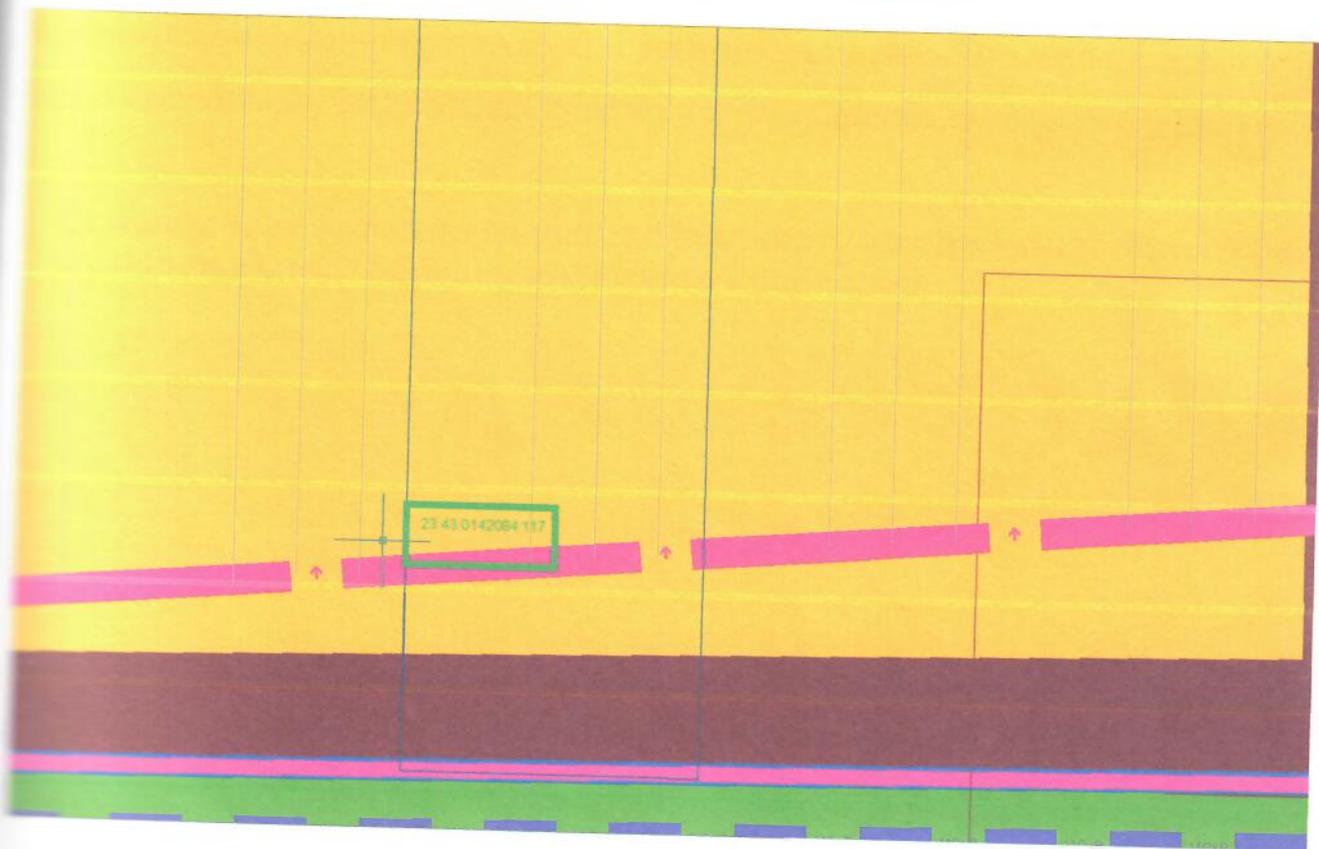
На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017 N 507-ФЗ), правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Индивидуальный 1-этажный жилой дом лит. «А» был построен по разрешительным документам прежним собственником Погореловой Т.Л.

Лист	Недок	Подпись	Дата	2020-19-021-ООПРС			
Лист	Недок	Подпись	Дата				
Лист	Недок	Подпись	Дата	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
Лист	Недок	Подпись	Дата		РП	1	12
				ООО «Альфа Строй»			



Выкопировка из схемы функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар.



Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, сведениям об основных характеристиках объекта недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю от 01.07.2019г. земельный участок с кадастровым номером 23:43:0142084:117 имеет вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства. Категория земель: земли населенных пунктов.

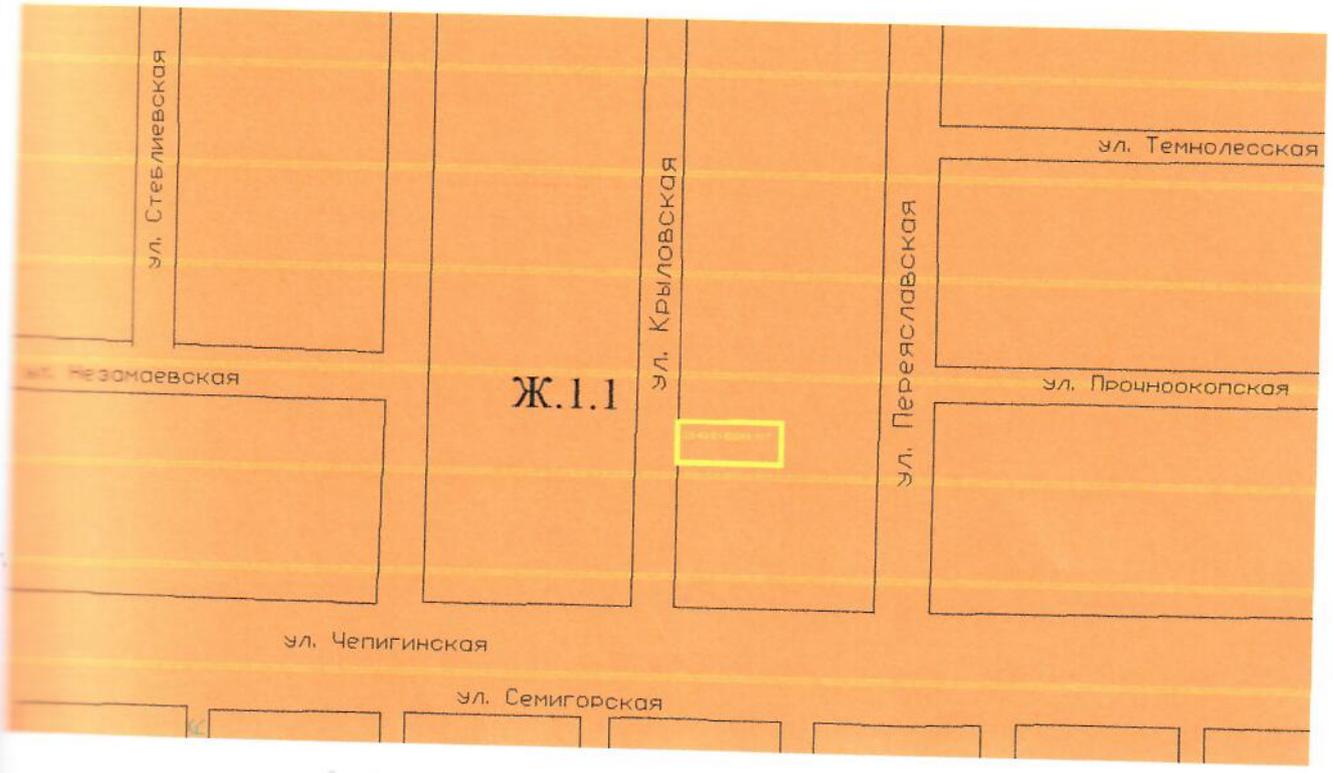
Рассматриваемый земельный участок находится в зоне Ж1.1. (зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара), в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 24.09.2009 № 81 п.7, с изменениями от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п. 14, от

					2020-19-021-ООПРС	Лист
	Лист	№ док	Подп.	Дата		3

21.04.2016 N 15 п.17, от 16.11.2017 N 43 п.11, от 16.07.2018 №57п, от 23.05.2019 N 74 п.7, от 18.07.2019 №77 п.22, от 26.03.2020 N 94 п.18).

Планируемая реконструкция в этой зоне индивидуального жилого дома относится к основному виду разрешенного использования земельного участка.

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.



В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж1.1:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомо-

2020-19-021-ООПРС

- отступ от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;
- максимальное количество надземных этажей зданий;
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 12 метров;
- максимальный процент застройки земельного участка - 50%.
- Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и Правил землепользования и застройки.

Участок площадью 1000 м² под реконструкцию индивидуального жилого дома расположен в северной части города, с северной, восточной и южной стороны окружен индивидуальной жилой застройкой. С западной стороны - территория общего пользования.

На земельном участке расположен объект капитального строительства – существующий индивидуальный 1-этажный жилой дом литер «А» (размер по наружным стенам 6,58 м x 9,25 м, общей площадью 46,5 кв.м) с кадастровым номером 23:43:0142084:93, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014г. серия 23-АН №147197.

						2020-19-021-ООПРС	Лист
							5
№ п/п	Код уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		



Земельный участок с КН 23:43:0142084:117 полностью расположен:
- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

					2020-19-021-ООПРС	Лист
№ док. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6



Под.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2020-19-021-ООПРС

Лист

7



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

Для реконструкции индивидуального жилого дома, расположенного на участке с кадастровым номером 23:43:0142084:117, 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.

									Лист
	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2020-19-021-ООПРС			8

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

Гражданину Гречишкину Ю. Н. принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0142084:117 площадью 1000 кв.м и существующий на нем индивидуальный 1-этажный жилой дом лит «А» с кадастровым номером 23:43:0142084:93 общей площадью 46,50 кв.м. Жилой дом был построен по разрешительным документам прежним собственником Погореловой Т.Л. (распоряжение главы администрации Прикубанского внутригородского округа города Краснодара от 17.12.2007 № 2950). Индивидуальный жилой дом был построен на расстоянии 1,30м от границы с земельным участком №4 по ул. Крыловской (находится частично за границей зоны допустимого строительства), сдан в эксплуатацию, ему присвоен КН 23:43:0142084:93. В 2013 году по договору купли-продажи от 06.02.2013г земельный участок с жилым домом перешел в собственность Гречишкина Ю.Н.

Заказчик планирует реконструировать существующий жилой дом, путем строительства 1-этажной пристройки размером 10,25 x 6,50 м с отступами от границ земельного участка -3,35 м (с восточной стороны) и 5,62 м с северной стороны с доведением до норм в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)».

Расстояние от проектируемой пристройки до границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 36,40 метра.

После реконструкции жилой дом с пристройкой будет иметь:

- класс функциональной опасности жилого дома - Ф 1.4.
- II степень огнестойкости.

2020-19-021-ООПРС

Лист

9

Код.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата
---------	------	------	-------	------

10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях") и СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".)

г) Техничко-экономические показатели реконструируемого индивидуального 1-этажного жилого дома лит. «А» со строительством 1-этажной пристройки с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	1000,00
2	Площадь застройки ИЖД, после реконструкции в т.ч. - реконструируемая часть, - пристройка	м ²	124,80
			60,90 63,90
3	Общая площадь ИЖД, после реконструкции в т.ч. - реконструируемая часть, - пристройка	м ²	99,90
			46,50 53,40
4	Жилая площадь ИЖД, после реконструкции в т.ч.- реконструируемая часть, - пристройка	м ²	62,50
			17,50 45,00
5	Строительный объем ИЖД, после реконструкции в т.ч.- реконструируемая часть, - пристройка	м ³	412,00
			195,00 217,00
6	Процент застройки после реконструкции	%	13,69
7	Количество этажей, в том числе количество подземных этажей	м ²	Один ----
8	Высота проектируемого здания	м ²	4,10

Проект не выполнялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

В проектируемой пристройке заказчик планирует разместить следующие помещения: прихожую, кухню-столовую, ванную, сан.узел.

Исходя из изложенного и учитывая невозможность соблюдения предельных параметров разрешенного использования земельного участка, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, просим разрешить реконструкцию существующего 1-этажного жилого дома со строительством 1-этажной пристройки размером 10,25 х 6,50 м на земельном участке с КН 23:43:0142084:117 (Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Крыловская,6), с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступами:

- от границы земельного участка (КН 23:43:0142084:4), на расстоянии - 1,30 м (отступ существующий, в соответствии с разрешительными документами).

2020-19-021-ООПРС

Лист

12

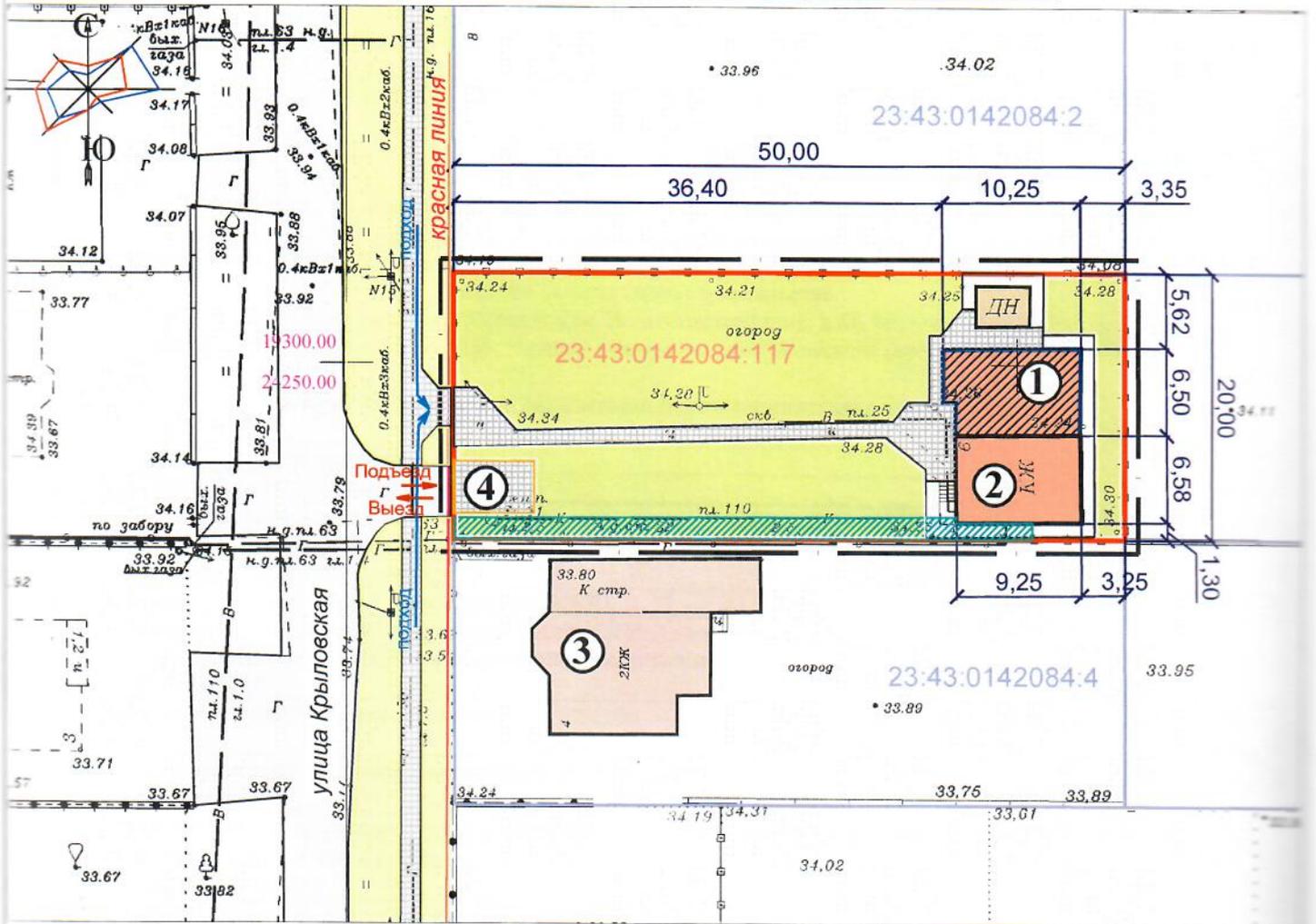
Лист

№ док

Подп.

Дата

Схема планировочной организации земельного участка М1:500.



В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 170 "генеральном плане муниципального образования город Краснодар", земельный участок расположен в зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

Территориальная зона: Ж 1.1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодар 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, с изменениями от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п. 14, от 21.04.2016 N 15 п.17, от 16.11.2017 N 40 п.11, от 16.07.2018 №57п, от 18.07.2019 №77 п.22, от 26.03.2020 N 94 п.18)

Красная линия по улице Крыловской утверждена постановлением администрации муниципального образования об утверждении документации по планировке территории от 07.11.2008 № 3767.

Земельный участок 23:43:0142084:117 полностью расположен :
- на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²
1	Проектируемая 1этажная пристройка к жилому дому	1	83,20
2	Существующий жилой дом лит."А" подлежит реконструкции.	1	68,20
3	Существующие жилые дома соседних земельных участках	1	
4	Парковочное место		33,64

Условные обозначения:

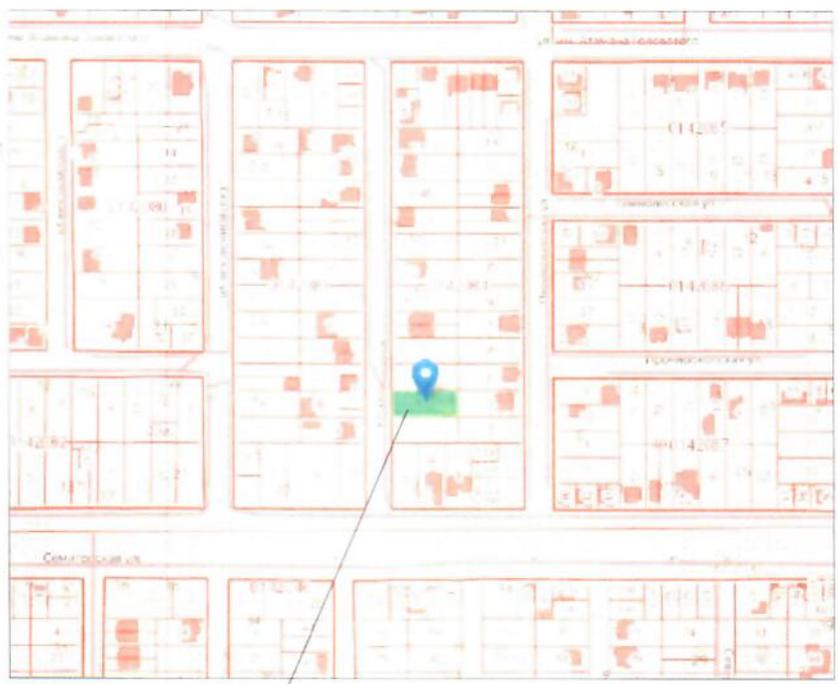
-  - граница земельного участка
-  - границы соседних земельн.участков
-  - проектируемая пристройка к жилому дому лит."А"
-  - индивидуальный жилой дом, подлежит реконструкции, лит."А"
-  - существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках
-  - существующие строения на земельном участке
-  - газон
-  - покрытие из тротуарной плитки
-  - парковочное место для автомобиля
-  - твердое покрытие дорог и проездов
-  - подъезд и выезд с земельного участка
-  - подход к земельному участку

Подъезд
Выезд

подход

- Охранные зоны коммуникаций:
-  - газопровод низкого давления

Ситуационный план



рассматриваемый участок

Технико-экономические показатели

Номер	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	1000,00	
2	Площадь застройки жилого дома после реконструкции в т.ч. реконструируемая часть пристраиваемая часть	м ²	124,80 60,90 63,90	
3	Общая площадь жилого дома после реконструкции в т.ч. реконструируемая часть пристраиваемая часть	м ²	99,90 46,50 53,40	
4	Жилая площадь жилого дома после реконструкции в т.ч. реконструируемая часть пристраиваемая часть	м ²	62,50 17,50 45,00	
5	Строительный объем жилого дома после реконструкции в т.ч. реконструируемая часть пристраиваемая часть	м ³	412,00 195,00 217,00	
6	Процент застройки	%	13,69	
7	Высота жилого дома после реконструкции	м	4,10	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Гречишкин Ю.Н.

2020-19-021 - ОО -ГП

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0142084:117, по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Крыловская, 6

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Реконструкция одноэтажного жилого дома лит."А" со строительством 1этажной пристройки.	Стадия	Лист	Листов
						ГАП Поповская	ПД		
						Схема планировочной организации земельного участка.			