

ИП Поповская В.В.

Тел. 8 918 21 355 05  
г. Краснодар, ул. Родная, 6

---

Заказчик – Балин Максим Владимирович

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

площадью 850 кв.м, кадастровый номер 23:43:0304018:8,  
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,  
Центральный внутригородской округ, ул. Головатого, 572.

г. Краснодар  
2021г.

ИП Поповская В.В.

Тел. 8 918 21 355 05  
г. Краснодар, ул. Родная, 6

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

  
\_\_\_\_\_ М. В. Балин

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

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

площадью 850 кв.м, кадастровый номер 23:43:0304018:8,  
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,  
Центральный внутригородской округ, ул. Головатого, 572.

ГАП

  
 Поповская В.В.

г. Краснодар  
2021г.

Обозначение	Наименование	Примечание
2021- 012 - 00 –ПЗУ.С	Содержание тома	
2021- 012- 00 –ПЗУ.ТЗ	<u>Техническое задание</u>	
2021- 012 - 00 –ПЗУ.ТЧ	<p><u>Обоснование отклонений</u> от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 850 кв.м, кадастровый номер 23:43:0304018:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Головатого, 572.</p> <p><u>Графическая часть</u></p>	
2021- 012 - 00 –ПЗУ.ГЧ лист1	<p>Схема планировочной организации земельного участка с размещением проектируемого индивидуального жилого дома (с отклонением от параметров разрешенного строительства).</p> <p><u>Исходные документы</u></p> <p>-Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Выданная ФГИС ЕГРН от 23.04.2021 № 99/2021/389335312.</p>	

				<b>2021- 012 - 00 –ПЗУ.С</b>		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	
ГАП		Поповская				
				Содержание тома		
				Стадия	Лист	Листов
				РП	1	2
				<b>ИП Поповская В.В.</b>		

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>- Градостроительный план земельного участка от 29.04.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-0872;</p> <p>- Инженерно-геологическая справка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Головатого, 572. КН 23:43:0304018:8 (Выполненная ИП Прудников В.К. в 2021г.).</p> <p>- Топоъемка земельного участка в бумажном виде и электронном виде.</p> <p>- Фотофиксация.</p>	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021- 012 - 00 –ПЗУ.С

ИП Поповская В.В.

Тел. 8 918 21 355 05  
г. Краснодар, ул. Родная, 6

Техническое задание на выполнение

**Обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0304018:8 для размещения 2-этажного жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Головатого, 572.**

N 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: Балина М. В.
1.2	Застройщик, (технические заказчик)	Балин Максим Владимирович.
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, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Головатого, 572, кадастровый номер 23:43:0304018:8
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	12,50 м от территории общего пользования по ул. Головатого
1.7	Планируемый отступ здания (сооружения) от границы соседнего земельного участка, (наличие нотариально-заверенного согласия)	- со стороны земельного участка № 570 по ул. Головатого - 2,30 м; - со стороны земельного участка № 574 по ул. Головатого - 1,50 м;
1.8	Планируемый процент застройки	28,12%
1.9	Наименование организации-проектировщика	ИП Поповская В.В.
1.10	Состав документации, выполняемой ООО «АльфаСтрой»	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. Топо съемка 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:

Балин М. В.  
(Ф.И.О. заказчика)

  
(подпись)

М.П. Подрядчик

ИП Поповская В.В.  
(наименование проектной организации)



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

площадью 850 кв.м, кадастровый номер 23:43:0304018:8, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Головатого, 572.

Гражданин Балин М. В. (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-х этажного жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Головатого, 572.

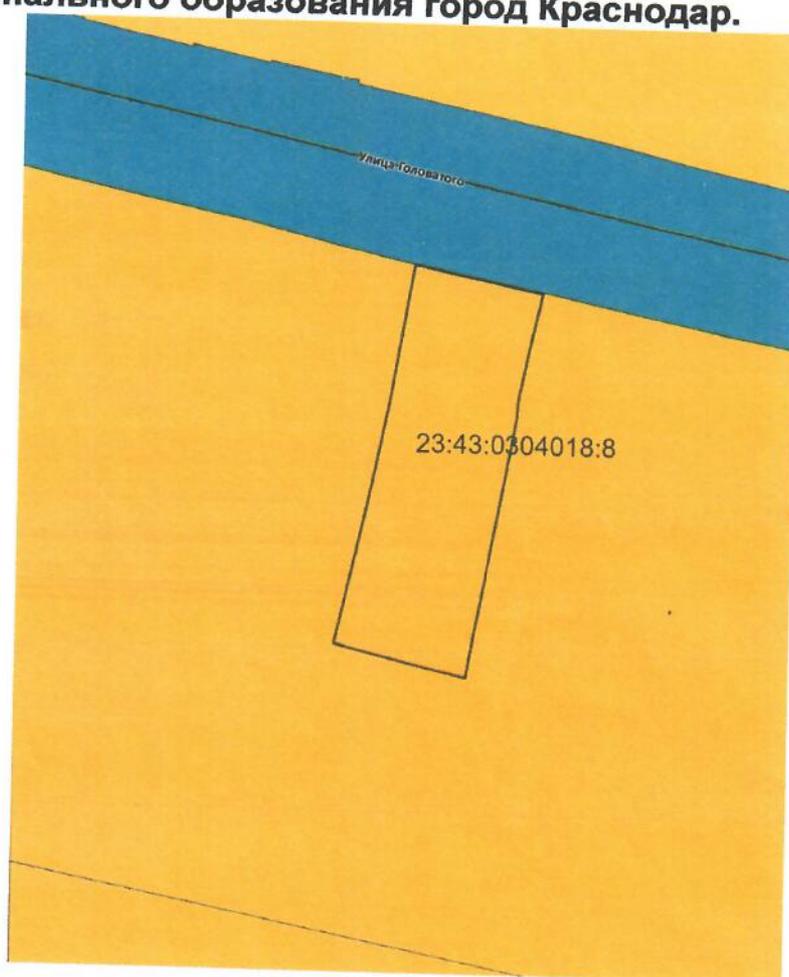
На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017 N 507-ФЗ), правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические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

					<b>2021- 012 - 00 –ПЗУ.ТЧ</b>		
Изм.	Кол.уч.	ист	Недок	Дата			
ГАП	Поповская				Стадия	Лист	Листов
		Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства			РП	1	12
					<b>ИП Поповская 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 с КН 23:43:0304018:8 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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



Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведений о характеристиках объекта недвижимости. Выданная ФГИС ЕГРН от 23.04.2021 № 99/2021/389335312 земельный участок с КН 23:43:0304018:8 имеет:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата

2021-012 - 00 - ПЗУ.ТЧ

Лист

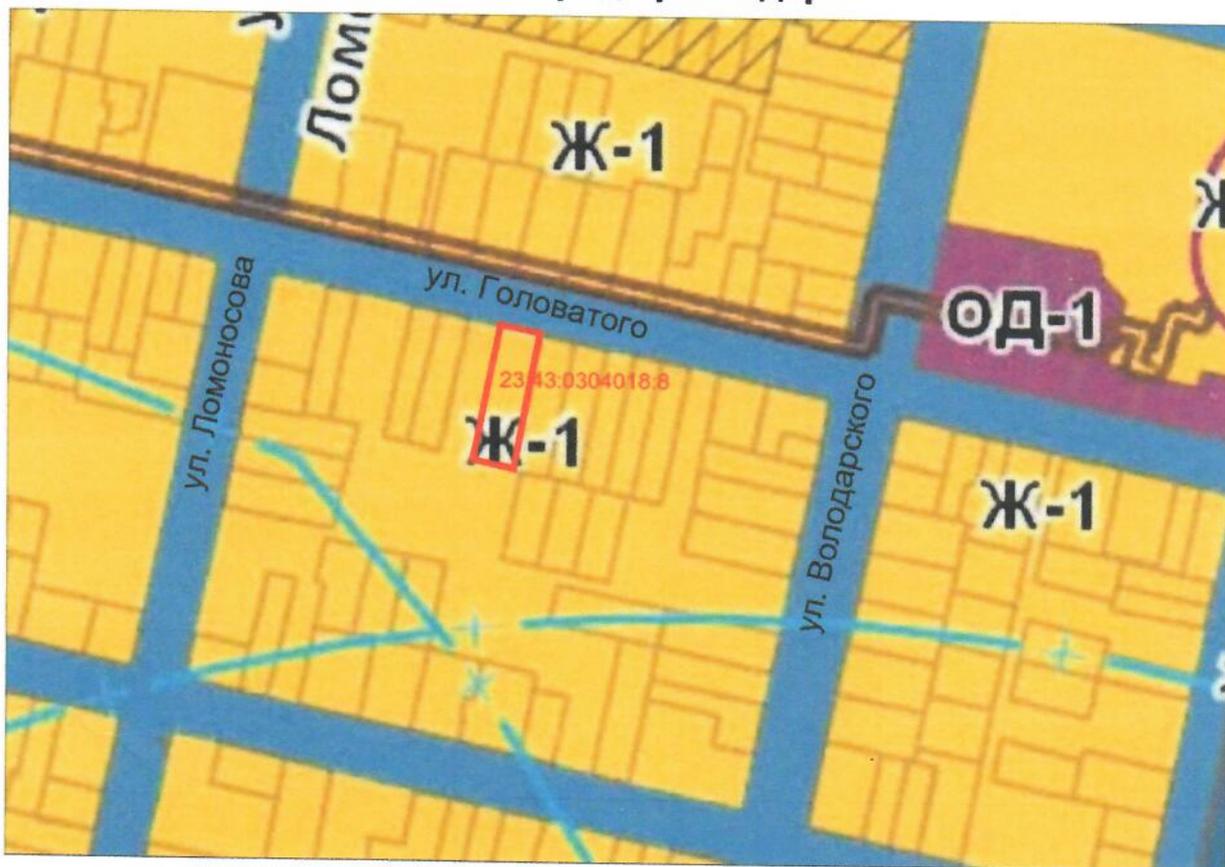
2

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.

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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	<b>2021-012 - ОО –ПЗУ.ТЧ</b>	Лист 3

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 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. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

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.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому рас-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-012 - 00 –ПЗУ.ТЧ

стоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

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

Участок площадью 850 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 проезду ул. Головатого.



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-012 - 00 –ПЗУ.ТЧ

Земельный участок с КН 23:43:0304018:8 полностью расположен в:

- подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть1);
- подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть1,30,48);
- подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть1;
- приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

На части территории земельного участка имеются охранные зоны инженерных коммуникаций: кабеля связи (7,4 кв.м), газопровода низкого давления (29,4 кв.м).

Заказчик выполнил снос существующего жилого дома и строений, участок свободен от строений и насаждений.

На прилагаемой к обоснованию схеме земельного участка на топографической съемке в масштабе 1:500 предусмотрено размещение двухэтажного жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории. Таким образом, имеется необходимость получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для возведения планируемого двухэтажного индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке, в целях соблюдения СанПинов, правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара, а также обеспечения благоприятных условий проживания людей, в соответствии с установленными Санитарными нормами и правилами.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	<b>2021-012 - ОО –ПЗУ.ТЧ</b>	Лист
							6

**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 23:43:0304018:8, 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 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» и с Федеральным законом № 123-ФЗ от 22 июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Расположение и ориентация жилого дома выполнены с соблюдением норм инсоляции для проектируемого жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*, СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)».

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 49,3 % (при нормативе 50%).

Красная линия (пересекает границы участка) утверждена постановлением администрации муниципального образования город Краснодар

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2021-012 - 00 – ПЗУ.ТЧ	Лист
							7

от 18.03 2009 № 815 «Об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара».

К проектируемому жилому дому запроектирован подъезд и подход с ул. Головатого.

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.4.6. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения. Наружные стены проектируемого жилого дома выполнены из негорючих материалов (НГ) (керамический кирпич и облицовочный керамический кирпич, общая толщина стены 380 мм).

Неблагоприятными условиями для застройки данного земельного участка является следующий фактор:

- инженерно-геологические характеристики земельного участка.

Согласно материалов инженерных изысканий (справка по инженерно-геологическим изысканиям) выполненных ИП Прудниковым В.К. размещение планируемого объекта капитального строительства на данном участке затруднено в силу особенности инженерно-геологических свойств участка - грунты, не обладающие достаточной несущей способностью, просадочные.

Нормативная глубина промерзания грунтов - 0,3 м.

Согласно Приложению Б СП14.13330.2011 расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий г. Краснодара составляет по карте ОСР-15 А - 7 баллов. Сейсмичность площадки с учетом грунтовых условий по карте ОСР-15 — А составляет 7 баллов.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом специфических грунтов в пределах данной площадки. Согласно п. 17.1.6 СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты» «при массе трамбовок 3 т и более запрещается вытрамбовывать котлованы на расстояниях

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2021-012 - ОО - ПЗУ.ТЧ	Лист
							8



Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, в связи с невозможностью размещения проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая инженерно-геологические характеристики земельного участка, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу разрешить определить место размещения проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304018:8, (Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Головатого, 572) с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступами от границы земельного участка № 572 по ул. Головатого:

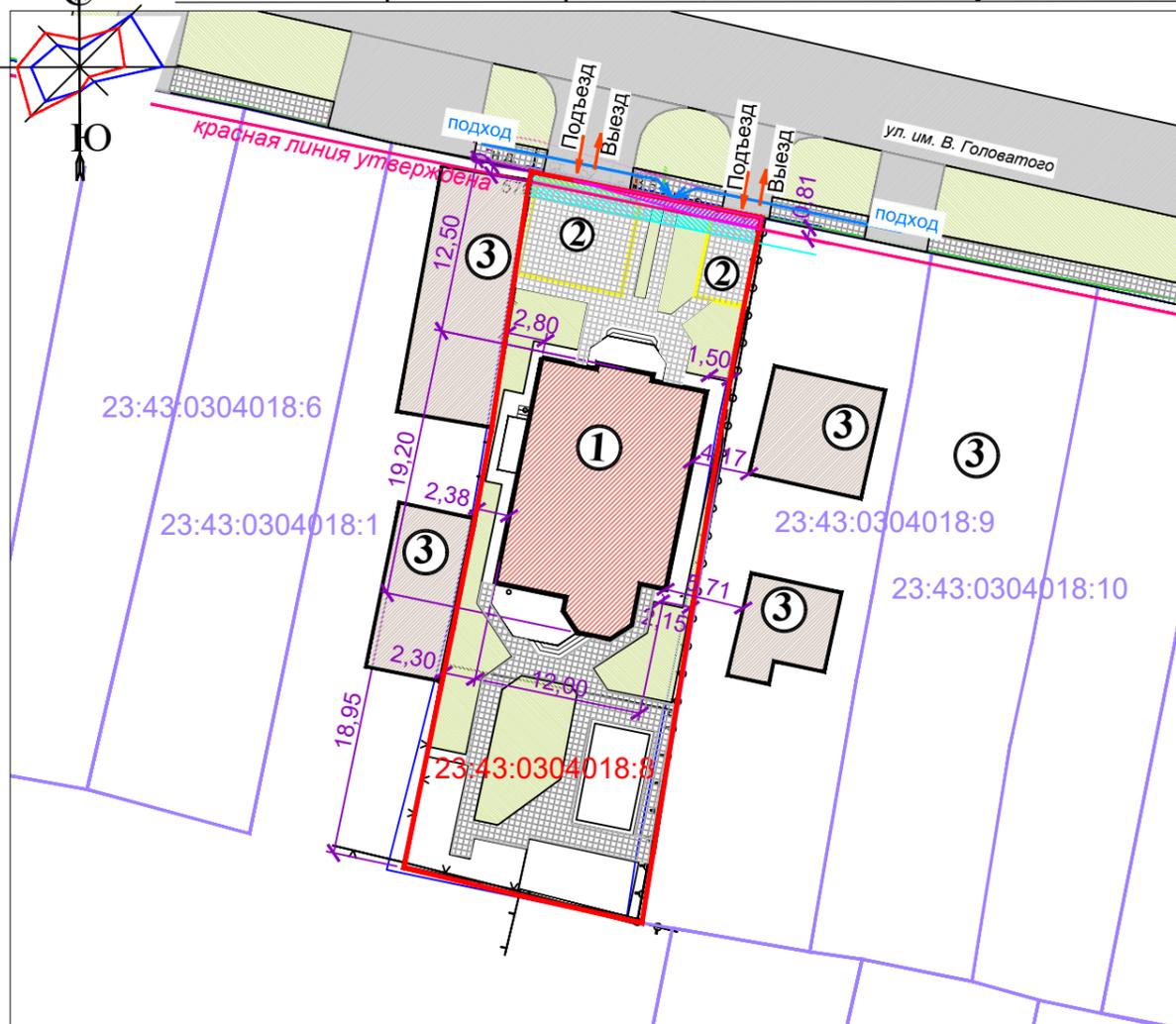
- со стороны земельного участка № 570 по ул. Головатого - 2,30 м,
- со стороны земельного участка № 574 ул. Головатого (КН 23:43:0304018:9) - 1,50 м.

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

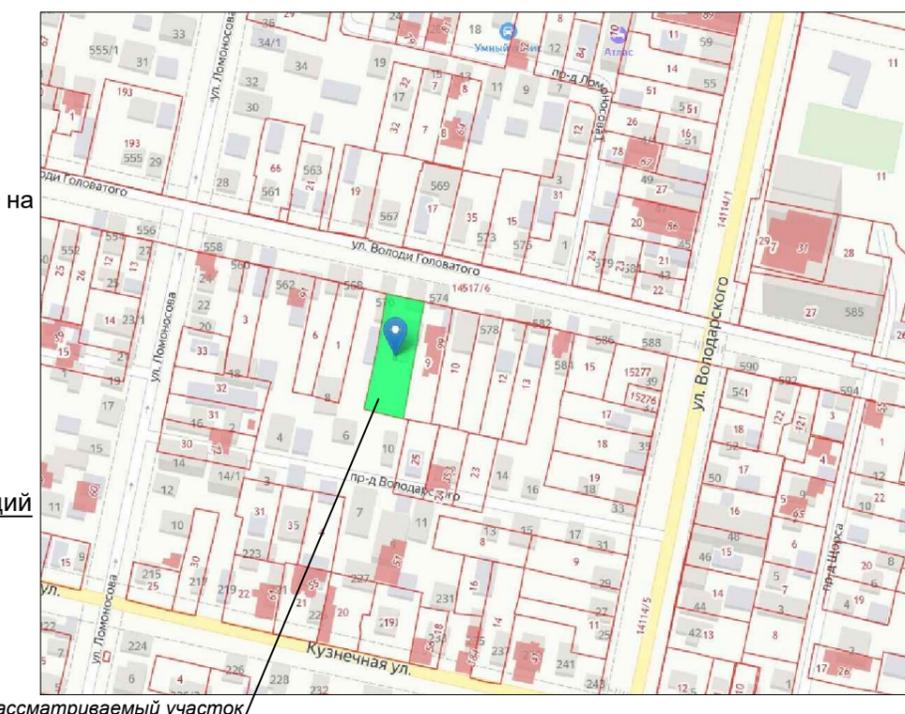
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-012 - ОО -ПЗУ.ТЧ

Схема планировочной организации земельного участка М1:500.



Ситуационный план



Условные обозначения:

- граница земельного участка
- границы соседних земельн.участков
- проектируемый жилой дом
- существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках
- газон
- покрытие из тротуарной плитки
- парковочные места
- твердое покрытие дорог и проездов
- газопровода низкого давления
- кабеля связи

Охранные зоны инженерных коммуникаций

Технико-экономические показатели

Номер	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	850,00	
2	Площадь застройки жилого дома	м <sup>2</sup>	239,02	
3	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	336,59	
4	Жилая площадь	м <sup>2</sup>	104,33	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	1395,97	
6	Процент застройки	%	28,12	
7	Высота здания	м	7,30	

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 23:43:0304018:8 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Земельный участок с КН 23:43:0304018:8 расположен в территориальной 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.

Земельный участок с КН 23:43:0304018:8 полностью расположен в:  
 -подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть1);  
 -подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть1,30,48);  
 -подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;  
 -подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть1;  
 - приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории).

До начала строительства жилого дома Заказчику необходимо пригласить представителя Межрегионгаза для отключения газопровода низкого давления существующего жилого дома и летней кухни (подлежит демонтажу)

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>
1	Проектируемый 2х этажный индивидуальный жилой дом	2	239,02
2	Парковочные места		56,36+22,46
3	Существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках		

Заказчик: Балин М.В.

2021- 012 - 00 -ПЗУ

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0304018:8 по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Головатого,572			
Индивидуальный двухэтажный жилой дом.	Стадия	Лист	Листов
	ПД	1	1
Схема планировочной организации земельного участка.		ИП Поповская В.В.	