

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
Западный внутригородской округ,
ул. им. Герцена, 126**

313/2022 - 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: Мелкумян Сергей Суренович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар
Западный внутригородской округ,
ул. им. Герцена, 126

313/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
313-ООПРС - С	Содержание тома	
313-ООПРС - ПЗ	<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>	

						313-ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						РП	1	3
Вед. спец.		Корнет И.В.			04.22	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
Содержание тома								

Обозначение	Наименование	Примечание
313-ООППРС лист 1	Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.	
313-ООППРС лист 2	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
313-ООППРС лист 3	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
313-ООППРС - ПЗ	Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов Пояснительная записка 1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар. 2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар. 3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории. 4. Анализ градостроительной ситуации 5. Проектные решения Исходные документы: - Градостроительный план земельного участка от 10.09.2021 № РФ-23-2-06-0-00-	

							313-ООППРС - С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			2

Обозначение	Наименование	Примечание
	2021-2044 Приложение: Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».	

						313-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, Западный внутригородской округ, ул. им. Герцена, 126.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажный жилой дом с пристраиваемой верандой**

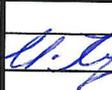
Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **Двухэтажный жилой дом с пристраиваемой верандой.**

На земельном участке с КН 23:43:0203024:19 площадью 320 кв.м предполагается размещение двухэтажного жилого дома размерами 7,95 м x 14,0 м, и пристраиваемой веранды 5,0 м x 8,0 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Бабушкина и далее по ул. им. Герцена.

						313/2022 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Вед. спец.		Корнет И.В.			04.22	Пояснительная записка		
						ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

лыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м. Соседние строения располагаются на расстоянии – 4,70 м, 3,64 м и 0,5 м (хозблок). 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)...». Необходимо предусмотреть выполнение противопожарной части стены планируемого жилого дома по адресу: ул. Герцена, 126 расположенной напротив домовладения по ул. Герцена 124 - возводимая стена дома должна быть глухой, не должна иметь окон, балконов и террас. Стена дома и отделка фасада должна быть выполнена из негорючих материалов. Таким образом, в соответствии с п. 4.11 СП 4.13130.2013 «...Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями, сооружениями, обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 4.13130.2013 для противопожарных стен 1-го типа.

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

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 с пристраиваемой верандой на участке с КН 23:43:0203024:19 с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в

						313/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

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.

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 23:43:0203024:19 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):

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

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.

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 военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30км (ширина).

Земельный участок располагается:

- частично в охранной зоне газопровода;
- частично в охранной зоне канализации связи;
- в III поясе зоны санитарной охраны Ново - Западного водозабора.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

На земельном участке с КН 23:43:0203024:19 отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций (газопровода, канализации связи).

						313/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		6

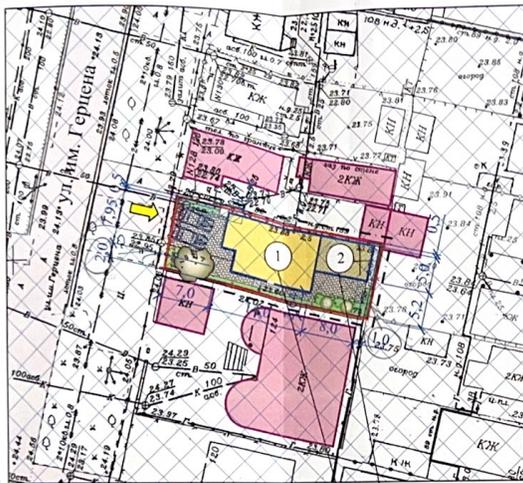
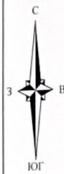
ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры участка с кадастровым номером 23:43:0203024:19 площадью 320 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:

- 0,5 м от границы земельного участка по ул. им. Герцена, 128,
- 2,0 м от границы земельного участка по ул. им. Герцена, 124,
- 1,0 м от границы земельного участка по проезду Луговому, 15.

									Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	313/2022 – ООППРС-ПЗ			8

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ
М 1:500



Пристраиваемая веранда
Проектируемый двухэтажный жилой дом

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- проектируемый жилой дом
- пристраиваемая веранда
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- травяной газон
- парковочное место
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- охранный зона газопровода
- охранный зона канализации связи
- III пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора
- 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	2	106,50	
2	Пристраиваемая веранда	1	40,00	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ ПП	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	320,00	
2	Площадь застройки участка	м ²	146,50	в том числе, веранда - 40,0 кв. м
3	Общая площадь жилого дома	м ²	244,20	в том числе, веранда - 36,4 кв. м
4	Строительный объем жилого дома	м ³	1045,00	в том числе, веранда - 140,0 м ³
5	Максимальный процент застройки земельного участка	%	46,00	
6	Высота жилого дома	м	8,50	высота веранды - 3,5 м
7	Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных		2	веранда - 1 эт.

- В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Красноярск, утвержденными решением городской Думы Красноярска от 30.01.2007 № 19 п.б. в редакции от 22.07.2021 № 17 п.19, земельный участок расположен в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.
- Земельный участок располагается:
 - в общей приаэродромной территории военного аэродрома Красноярск (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
 - частично в охранный зоне газопровода;
 - частично в охранный зоне канализации связи;
 - III пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора.

313/2022-ООП/РС					
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Герцена, 126 в Западном внутригородском округе города Красноярск.					
Имя	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Нач. отдела	Сев. Д.Е.				
Вед. спец.	Корнет И.В.				
Графическое описание				стр.№	лист
Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500.				П	1
				МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТПРОЕКТ"	