

ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации.

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Смирнова Н.В. Смирнова

«21» 09 2021 г.

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

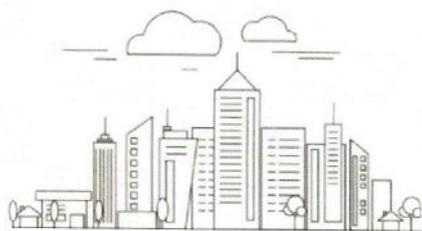
площадью 590 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131080:13,
расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар,
ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91

ГАП



Поповская В.В.

Краснодар 2021



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

Техническое задание на выполнение

Обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с 23:43:0131080:13 для размещения жилого дома с мансардным этажом и подвалом по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91

№ 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: Смирновой Н.В.
1.2	Застройщик, (технический заказчик)	Смирнова Наталья Васильевна
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	край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91 кадастровый номер 23:43:0131080:13
1.6	Этажность объекта капитального строительства, всего: в т.ч. подземных эт.	3 1
1.7	Планируемый отступ здания (сооружения) от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования	21,00 м от территории общего пользования по ул. Южной
1.7	Планируемый отступ здания (сооружения) от границы соседнего земельного участка, (наличие нотариально-заверенного согласия)	Отступ со стороны земельного участка № 89 по ул Южной (КН 23:43:0131080:12) – 1,60 м; № 93 по ул Южной – 1,50 м.
1.8	Планируемый процент застройки	13,76 %
1.9	Наименование организации-проектировщика	ИП Поповская В.В.

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

площадью 590 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131080:13, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91.

Гражданка Смирнова Н.В. (далее Заказчица) обратилась 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 1-этажного жилого дома жилого дома с мансардным этажом и подвалом на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91.

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.

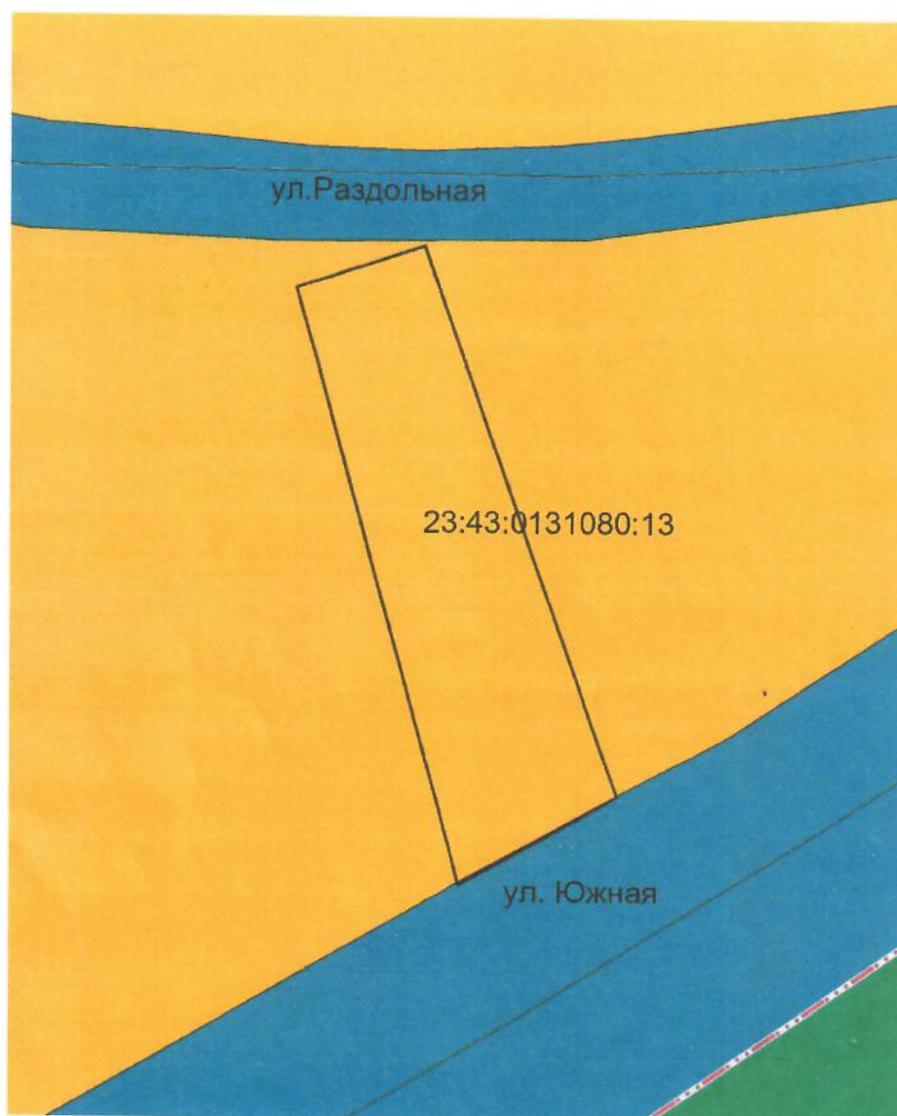
				2021-011-ООПРС		
Изм.	Кол.уч.	ист	Недок	Дата		
ГАП		Поповская		Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства		
				Стадия	Лист	Листов
				РП	1	10
				ИП Поповская В.В.		



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 КН 23:43:0131080:13 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-011-ООПРС

Лист

2

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданной ФГИС ЕГРН от 19.07.2021г. № 99/2021/405952268 земельный участок с КН 23:43:0131080:13 имеет:

категорию земель – земли населенных пунктов,
вид разрешенного использования земельного участка: личное подсобное хозяйство.

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 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:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2021-011-ООПРС

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 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 землепользования и застройки.

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 (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 расстоянию 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.

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-011-ООПРС

Лист

4

3. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.
4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.
5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.
6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.
7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.
8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.
Процент застройки подземной части не регламентируется.
9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.



Земельный участок с КН 23:43:0131080:13 полностью расположен на:

- приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);

На части территории земельного участка имеются охранные зоны инженерных коммуникаций: - воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-863 (13,5 кв.м),
- газопровода низкого давления (72,6 кв.м).

На земельном участке расположен существующий индивидуальный

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2021-011-ООПРС

Лист

5

1-этажный жилой дом, подлежащий сносу как не соответствующий современным нормативным требованиям к условиям проживания семьи, в силу большого процента износа.



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 23:43:0131080:13, 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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-011-ООПРС



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 и с Федеральным законом № 123-ФЗ от 22 июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

На прилагаемой к обоснованию схеме земельного участка на топографической съемке в масштабе 1:500 предусмотрено размещение жилого дома с мансардой с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-011-ООПРС

Лист

7

эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

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).

Расположение и ориентация жилого дома выполнены с соблюдением норм инсоляции для проектируемого жилого дома и для жилых домов на соседних участках.

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 13,76 % (при нормативе 50%).

Красная линия не установлена в соответствии с действующим законодательством.

К проектируемому жилому дому запроектирован подъезд и подход с ул. Южной и подход с ул. Раздольной.

Неблагоприятными условиями для застройки данного земельного участка являются следующие факторы:

- конфигурация земельного участка: он имеет неправильную форму, сужающуюся к северной стороне, с острыми углами;

- размер земельного участка – 590 кв.м (меньше установленного градостроительным регламентом для данной зоны, минимальный размер земельных участков - 600 кв.м).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата

2021-011-ООПРС

Лист

8

г). Техничко-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	590,00
2	Площадь застройки проектир. жилого дома	м ²	81,20
3	Общая площадь проектир. жилого дома, в т.ч. подвала	м ²	143,40 10,00
4	Жилая площадь проектир. жилого дома	м ²	79,00
5	Строительный объем проектир. жилого дома в т.ч. подвала	м ³	492,00 28,00
6	Процент застройки	%	13,76
7	Количество этажей, в том числе количество подземных этажей		три один
8	Высота проектируемого здания	м	7,40

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая неблагоприятную конфигурацию земельного участка и то, что размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом для данной зоны, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу разрешить определить место размещения проектируемого индивидуального жилого дома с мансардой и подвалом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0131080:13 (край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91), с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно определив отступ границ от земельного участка по ул. Южной, 91:
- со стороны земельного участка № 89 по ул. Южной (КН 23:43:0131080:12) – 1,60 м

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-011-ООПРС

Лист

9

- со стороны земельного участка № 93 по ул. Южной – 1,50 м.

Имеются нотариально заверенные согласия владельцев смежных участков:

- от 21.07.2021 № 23АВ1419990 собственницы 9/14 долей в праве общей долевой собственности земельного участка №89 по ул. Южной Тарасенко Н.И.;

- от 19.07.2021 № 23АВ1419970 собственника земельного участка № 93 по ул. Южной Тарасенко И.В.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №					2021-011-ООПРС	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	10		

