



УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Лопаткина Л.А.

«03» февраля 2021 г.

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ**

СКМ-2601/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73

Кадастровый номер: 23:43:0204038:36

Заказчик: Лопаткина Л.А.

Разработал



А.С. Гапша

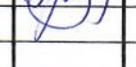
Краснодар 2021

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
СКМ-2601/21-ОНПР-С	Содержание тома	
СКМ-2601/21-ОНПР-ПЗ	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73, КН 23:43:0204038:36	
Графическая часть		
СКМ-2601/21-ОНПР-ГП	Схема планировочной организации земельного участка	

						Разраб.	Провер.	Утверд.	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Подписи				

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

Разраб.	Галша				
Проверил	Красильникова				
Н.контр.	Красильникова				

СКМ-2601/21-ОНПР					
Содержание			Стадия	Лист	Листов
			П	2	
					

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров земельного участка**

**площадью 361 кв.м, кадастровый номер 23:43:0204038:36
расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской
округ, ул. Воровского, 73**

В ООО «СК Монтажник» поступило обращение от Лопаткиной Л.А. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар проектируемого индивидуального жилого дома, по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73, КН 23:43:0204038:36.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 10.01.2021), 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.

а) Характеристика земельного участка

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, земельный участок площадью 361 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73, КН 23:43:0204038:36, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							СКМ-2601/21-ОНПР
Инв. № подл.							Лист
	Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	

Выкопировка из сведений ИСОГД №29/12268-1 от 21.10.2020



Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.1.1 «Основные виды разрешенного использования» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, устанавливаются следующие разрешенные виды использования в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж. 1.1):

- Для индивидуального жилищного строительства
- Предоставление коммунальных услуг
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
- Дома социального обслуживания
- Оказание социальной помощи населению
- Оказание услуг связи

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

Изм.	К.уч.	Лист	Надок	Подп.	Дата

СКМ-2601/21-ОНПР

Бытовое обслуживание
 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
 Среднее и высшее профессиональное образование
 Объекты культурно-досуговой деятельности
 Парки культуры и отдыха
 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
 Магазины
 Обеспечение занятий спортом в помещениях
 Площадки для занятий спортом
 Обеспечение внутреннего правопорядка
 Историко-культурная деятельность
 Общее пользование водными объектами
 Улично-дорожная сеть
 Благоустройство территории

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: для индивидуального жилищного строительства.

23:43:0204038:36

Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Статус:	ранее учтенный
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 585 855,98 руб.
Дата определения КС:	01.01.2020
Дата внесения сведений о КС:	21.12.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	361 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
По документу:	Для индивидуального жилищного строительства



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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

СКМ-2601/21-ОНПР

Лист

3

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6. Для зоны Ж.1.1 установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м, (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства - 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными и краевыми законами, - в размерах, определенных в указанных нормативных актах);

2) 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);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;

максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
	Изм. К.уч. Лист №док Подп. Дата					
СКМ-2601/21-ОНПР						Лист
						4

Участок площадью 361 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территория аэродрома "Краснодар-Центральный". Земельный участок частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций Реестровый номер: 23:43-6.1104 Учётный номер: 23.43.2.1458.

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

Для реконструкции индивидуального жилого дома, расположенного на участке КН 23:43:0204038:36, 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

Заказчику на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73, КН 23:43:0204038:36, площадью 361 кв.м.

Неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ являются:

-небольшая площадь земельного участка (361 кв.м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (361 кв.м при нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73, КН 23:43:0204038:36 при реконструкции объекта, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							СКМ-2601/21-ОНПР
Инв. № подл.							

потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Объект капитального строительства, планируемый к реконструкции на земельном участке, удовлетворяет следующим предельным параметрам разрешенного строительства: минимальный отступ здания от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, более 3-х метров; максимальное количество надземных этажей здания не превышает 3; высота здания от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа не превышает 12 метров; максимальный процент застройки участка не превышает 50%.

Функциональное назначение реконструируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для реконструируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи заказчика и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанных неблагоприятных факторов дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0

Степень огнестойкости - II

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003 и СанПин 2.1.1076-01.

После окончания работ по реконструкции индивидуального жилого дома и заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							7
Инв. № подл.							СКМ-2601/21-ОНПР
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Расположение реконструируемого индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 0.5 м от соседнего земельного участка ул. Воровского, 71; отступ 2.5 м от соседнего земельного участка ул. Воровского, 75) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

г) Техничко-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0204038:36	м ²	361	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. реконструируемый жилой дом	м ²	113,5	
		м ²	113,5	
3	Процент застройки	%	32	
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	м ²	152,1	
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	м ³	1248,5	
6	Высота реконструируемого здания	м	11	
7	Количество этажей реконструируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2	
			2	
			0	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			СКМ-2601/21-ОНПР						8
			Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

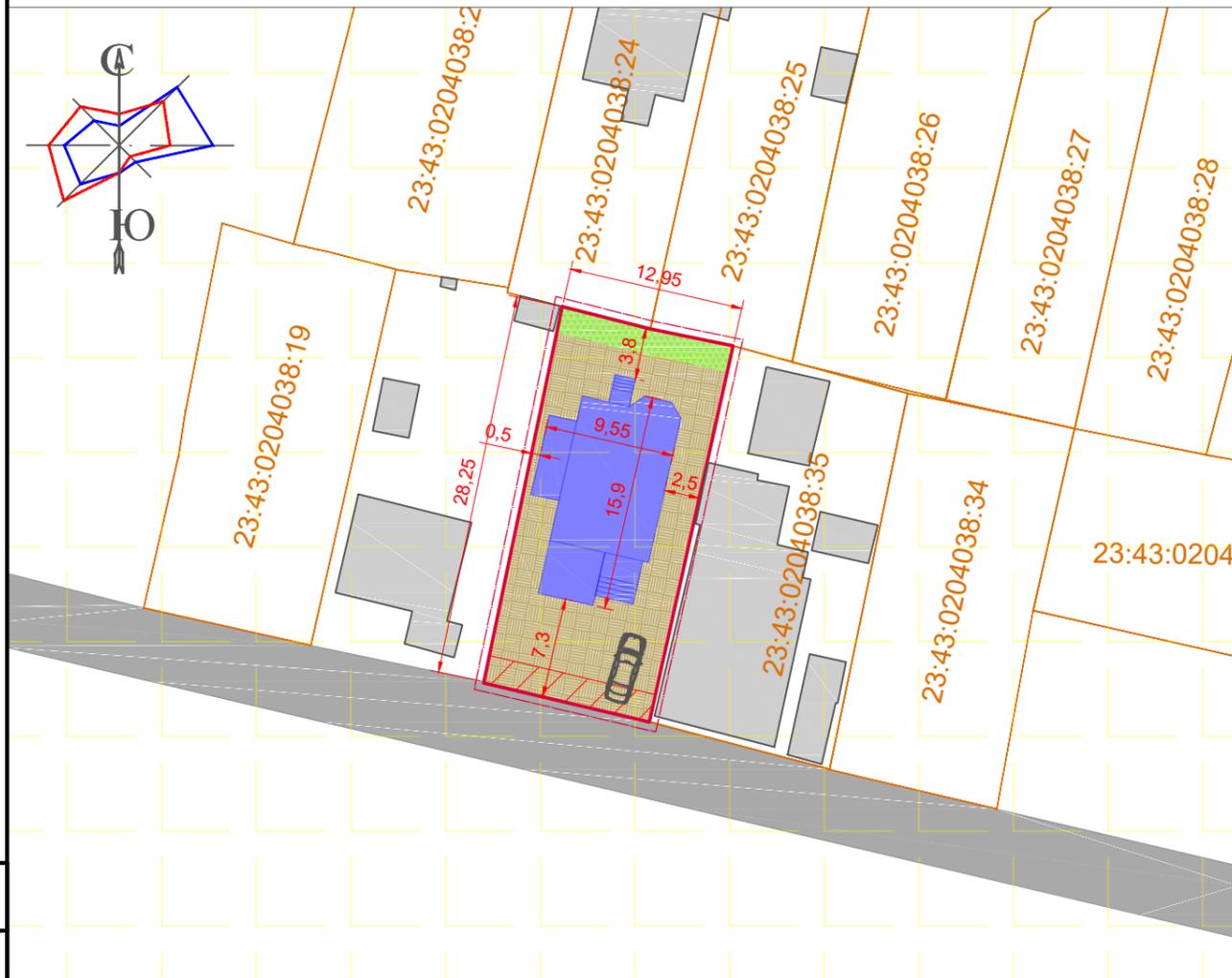
Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ООО «СК Монтажник» считает, что размещение реконструируемого двухэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73, КН 23:43:0204038:36, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 0.5 м от соседнего земельного участка ул. Воровского, 71;
отступ 2.5 м от соседнего земельного участка ул. Воровского, 75

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; Охранная зона инженерных коммуникаций Реестровый номер: 23:43-6.1104 Учётный номер: 23.43.2.1458) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Лист
									9
СКМ-2601/21-ОНПР									

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



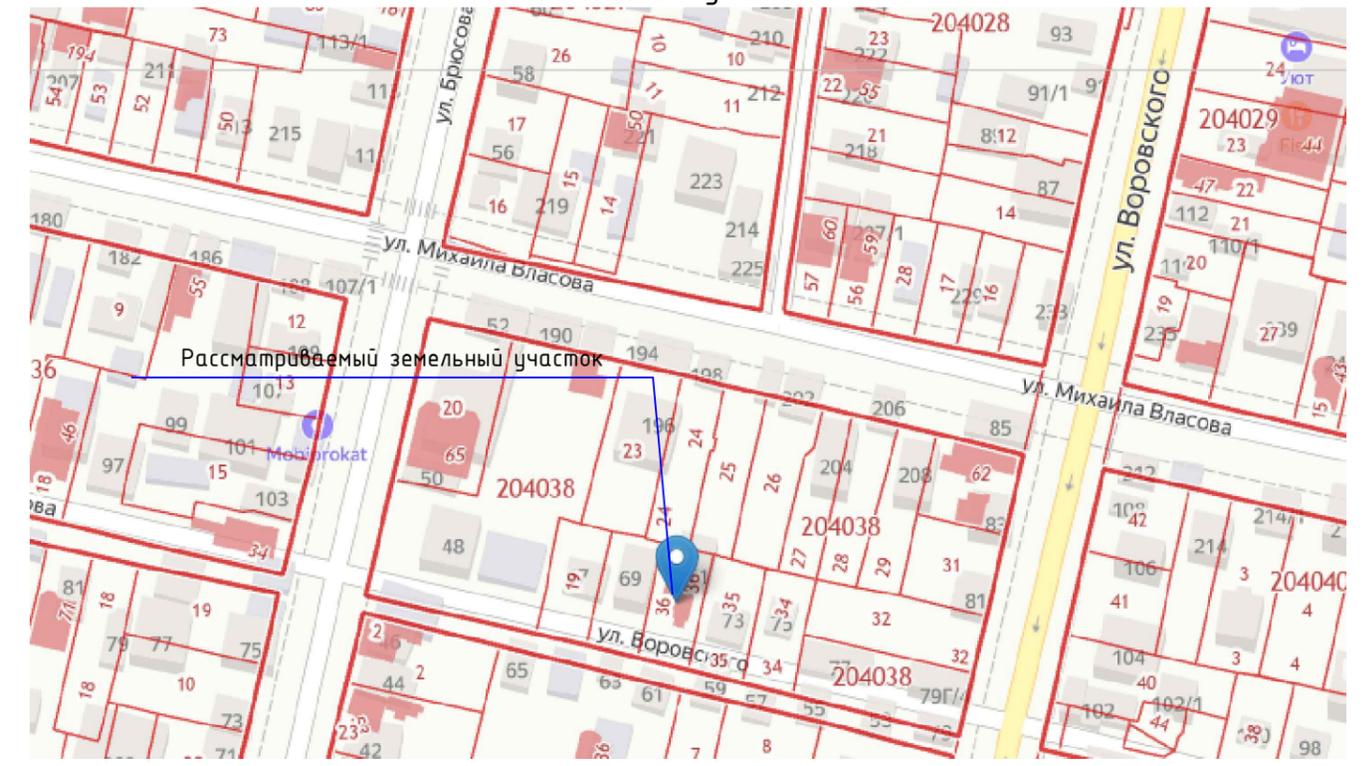
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- реконструируемый жилой дом
- зона размещения парковочных мест
- зона благоустройства участка
- зона озеленения участка
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- Охранная зона инженерных коммуникаций Реестровый номер: 23:43-6.1104 Учётный номер: 23.43.2.1458
- приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"

Примечание:

- 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 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; Охранная зона инженерных коммуникаций Реестровый номер: 23:43-6.1104 Учётный номер: 23.43.2.1458.
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0204038:36	м ²	361	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. реконструируемый жилой дом	м ² м ²	113,5 113,5	
3	Процент застройки	%	32	
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	м ²	152,1	
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	м ³	1248,5	
6	Высота реконструируемого здания	м	11	
7	Количество этажей реконструируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Технико-экономические показатели посчитаны по предоставленному заказчиком эскизному проекту.

Заказчик: Лопаткина Л.А.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воробьёвского, 73, КН 23:43:0204038:36

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал							СКМ-2601/21-ОНПР-ГП		
Директор									
Н.контр.									

