

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 (реконструкции), по адресу: город
Краснодар Западный внутригородской округ,
пер. Ключевской, 44**

800/2021 - ООППРС

Краснодар 2021

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Сороклетова Юлия Владимировна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу: город
Краснодар, Западный внутригородской округ,
пер. Ключевской, 44

800/2021 - ООПРС

Директор

Д.С. Зайцев

Зам. начальника отдела

Д.Е. Сечь

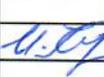
Вед. специалист

И.В. Корнет



Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
800-ООПРС - С 800-ООПРС - ПЗ	<p>Содержание тома</p> <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>	

						800-ООПРС - С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
Вед. спец.		Корнет И.В.			06.21	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							РП	1	3
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»			

Обозначение	Наименование	Примечание
800 -ООПРС лист 1	Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.	
800-ООПРС лист 2	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
800-ООПРС лист 3	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
800-ООПРС - 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	

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН от 28.04.2021, - Градостроительный план земельного участка № РФ – 23-2-06-0-00-2021-1110. <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

						800-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, пер. Ключевской, 44.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажный жилой дом с подвалом.**

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

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **индивидуальный двухэтажный жилой дом с подвалом.**

На земельном участке с КН 23:43:0202066:38 площадью 485 кв.м расположен существующий жилой дом, подлежащий сносу, предполагается строительство двухэтажного жилого дома с подвалом и пристраиваемым одноэтажным хозяйственным строением, благоустройство и озеленение участка. Существующие объекты вспомогательного назначения, подлежат демонтажу.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Гаражной или пр. Ватутина и далее по переулку Ключевскому.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	800/2021 – ООППРС-ПЗ		
						Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.			08.21	ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Пояснительная записка		

стка размещается существующий одноэтажный жилой дом.

Планируемое размещение обеспечивает инсоляцию проектируемого ОКС, и строений расположенных на соседних участках (не менее двух комнат) более 3 часов в день с 22 февраля по 22 октября. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)» (далее по тексту' - СП 4.13130.2013), п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа». Стена соседнего двухэтажного жилого дома не имеет проемов и дверей, выше пристраиваемого одноэтажного хозяйственного строения, поэтому является противопожарной.

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 23:43:0202066:38 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 опреде-

						800/2021 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

ления 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.

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.

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 земельных участков - 15 метров.

Согласно ст.19 ПЗЗ, п.1, п.п 3 - при размещении зданий, строений и соору-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

жений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьёй 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

-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.

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №5-П граница земельного участка, в отношении которого осуществляется подготовка документации, расположена в границах приаэродромной территории и границах 3,4,5,6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

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

									Лист
									5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	800/2021 – ООППРС-ПЗ			

2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен существующий одноэтажный жилой дом, хозяйственные строения. Заказчик планирует размещение проектируемого двухэтажного жилого дома с подвалом и пристраиваемым одноэтажным хозяйственным строением. Место для застройки предусматривается на расстоянии 7,62 м от земель общего пользования пер. Ключевского, на расстоянии 1,5 м от земельного участка по пер. Ключевскому, 42, 2,0 – от границы с земельным участком по ул. им. Гаврилова П.М., 46 и по меже земельного участка по пер. Ключевскому, 46. Размещение проектируемого двухэтажного жилого дома не нарушает санитарно-эпидемиологические и противопожарные разрывы между зданиями, строениями и сооружениями расположенными на смежных земельных участках, пристраиваемое одноэтажное хозяйственное строение нарушает противопожарный разрыв, но стена соседнего двухэтажного дома является противопожарной, кирпичной без оконных и дверных проемов.

Участок ограничен: с юга – землями общего пользования переулка Ключевского, с севера - с земельным участком по ул. им. Гаврилова П.М., 46, с востока – со смежным земельным участком с по пер. Ключевскому, 42, с запада – со смежным земельным участком по пер. Ключевскому, 46.

Процент застройки земельного участка составит 55% (при нормативе 50%).

ВЫВОД:

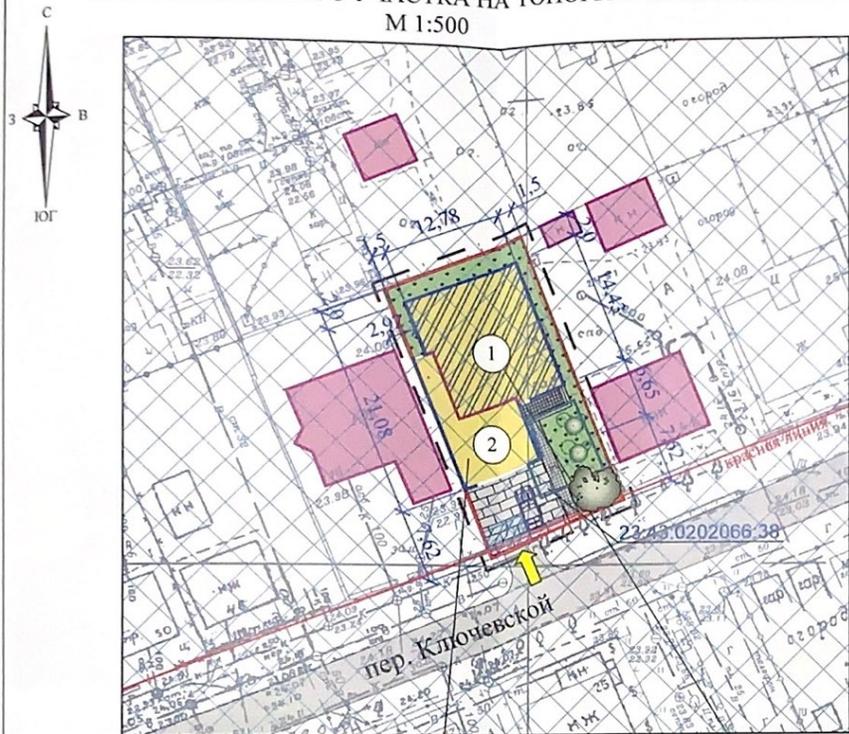
В связи с тем, что **размеры** участка с кадастровым номером 23:43:0202066:38 площадью 485 кв.м **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, планируемое размещение двухэтажного жилого дома с подвалом и пристраиваемым одноэтажным хозяйственным строением имеет отклонения нормативного отступа от границ участка. **Испрашиваемое отклонение от предельных параметров раз-**

										Лист
										7
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	800/2021 – ООППРС-ПЗ				

решенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка КН 23:43:0202066:38 по пер. Ключевскому, 44 – до 1,5 м - от земельного участка по пер. Ключевскому, 42, до 2,0 – от границы с земельным участком по ул. им. Гаврилова П.М., 46 и по меже земельного участка по пер. Ключевскому, 46, процент застройки 55%- соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий – приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории), граница 3,4,5,6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), 3-й пояс ЗСО артезианских скважин, водозабора, частично охранная зона газопровода).

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	800/2021 – ООППРС-ПЗ			

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ
М 1:500



Проектируемое одноэтажное хозяйственное строение Проектируемый двухэтажный жилой дом

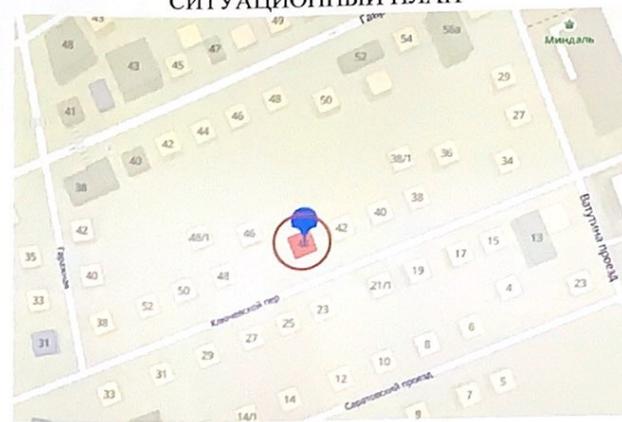
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	- граница участка		- травяной газон
	- пристраиваемое одноэтажное хозяйственное строение		- III - пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора
	- проектируемый двухэтажный жилой дом		- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
	- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках		- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
	- плиточное покрытие		- парковочное место
	- ОКС, подлежащий сносу		- охранная зона газопровода

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый двухэтажный жилой дом	2	178,50	
2	Проектируемое одноэтажное хозяйственное строение	1	82,00	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	485,00	
2	Площадь застройки участка	м ²	263,50	
3	Общая площадь	м ²	346,99	
4	Строительный объём	м ³	2063,05	
5	Процент застройки участка	%	55,00	
6	Высота жилого дома	м	7,8	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		3 1	

- 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 22.07.2021 № 17 п.19, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами - Ж-1.
- Земельный участок располагается;
 - в III поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора;
 - на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный" (до установления приаэродромной территории);
 - граница 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории Краснодар (Пашковский);
 - частично в охранной зоне газопровода.
- На участке расположен объект капитального строительства, подлежащий сносу.

						800/2021-ООПТРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: пер. Ключевской, 44 в Западном внутригородском округе города Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графическое описание		
Зам.нач.отдела	Сечь Д.Е.							
Вед. спец.	Корнет И.В.					П	1	
						Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		