



Организация и юридическое сопровождение
кадастровых, проектных и производственных
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 242 77 33
mail@astroй.net www.astroй.net +7 (900) 252 99 55

Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Т.В. Акимочкина

«12» августа 2021 г.

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

площадью 317 кв.м, кадастровый номер 23:43:0203072:8,
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ, ул. Головатого, 50.

Исп. директор

ГАП



Шорохова О.Г.

Поповская В.В.

г. Краснодар
2021г.

Обозначение	Наименование	Примечание
2021- 07 - 00 –ПЗУ.С	Содержание тома	
2021- 07 - 00 –ПЗУ.ТЗ	<u>Техническое задание</u>	
2021- 07 - 00 –ПЗУ.ТЧ	<u>Обоснование отклонений</u> от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 317 кв.м, кадастровый номер 23:43:0203072:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Головатого, 50.	
2021- 07 - 00 –ПЗУ.ГЧ лист 1	<u>Графическая часть</u> Схема планировочной организации земельного участка с размещением проектируемого индивидуального жилого дома (с отклонением от параметров разрешенного строительства). <u>Исходные документы</u> -Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, выданная ФГИС ЕГРН от 25.03.2021 г. № 99/2021/383544361;	

						2021- 07 - 00 –ПЗУ.С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
				<i>Б.Ткач</i>		Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Поповская					РП	1	2
						ООО «Альфа Строй»			

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>- Сведения ГИСОГД на земельный участок с КН 23:43:0203072:8, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Головатого, 50.</p> <p>- Топоъемка земельного участка в бумажном виде и электронном виде.</p> <p>- Нотариально заверенное согласие от 29.05.2021 № 23АВ1500936 владельца домовладения на смежном участке № 48 по ул. Головатого Зекошева Р.А. на возведение 2 эт. жилого дома на уч.№ 50 (по ул. Головатого) Акимочкиной Т.В. на расстоянии 0,5 м от межи.</p> <p>- Нотариально заверенное согласие от 18.06.2021 № 23АВ1099353 владелицы 1/2 доли домовладения на смежном участке № 52 по ул. Головатого Голуб А.В. на возведение 1,5 эт. жилого дома на уч.№ 50 (по ул. Головатого) Акимочкиной Т.В. на расстоянии 1 м от межи.</p> <p>-Свидетельство о заключении брака от 23.09.2017г.</p> <p>- Фотофиксация.</p>	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2021- 04 - 00 –ПЗУ.С

Техническое задание на выполнение

Обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0203072:8 для размещения 1-этажного с мансардным этажом жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Головатого, 50.

№ 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: Акимочкиной Т.В.
1.2	Застройщик, (технические заказчик)	Акимочкина Татьяна Викторовна
1.3	Вид строительства	реконструкция
1.4	Назначение объекта капитального строительства	Индивидуальный жилой дом
1.5	Адрес или ориентир места размещения объекта капитального строительства	Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Головатого, 50, кадастровый номер 23:43:0203072:8
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	6,0 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 № 48 по ул. Головатого – 1,00 м; - со стороны земельного участка № 52 ул. Головатого - 1,00 м;
1.8	Планируемый процент застройки	40,70 %
1.9	Наименование организации-проектировщика	ООО «АльфаСтрой»
1.10	Состав документации, выполняемой ООО	1. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства,

	«АльфаСтрой»	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. Топоъемка в электронном виде и на бумажном носителе.
4. Сведения ГИСОГД (разделы III, V, VIII, X, XVIII) .
5. Фотофиксация земельного участка.
6. Другие материалы.

Заказчик:

Акимошкина Т.В.
(Ф.И.О. заказчика)


(подпись)



ООО Альфа Строй
ГАП В.В. Поповская
(наименование проектной организации)


(подпись)

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

площадью 317 кв.м, кадастровый номер 23:43:0203072:8, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Головатого, 50.

В ООО «Альфа Строй» обратилась гражданка Акимочкина Т.В. (далее Заказчица) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар при реконструкции индивидуального 1-этажного жилого дома с пристройкой и надстройкой мансарды на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Головатого, 50.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (ред. от 02.07.2021), 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

				2021-07-00-ПЗУ.ТЧ											
Изм.	Коп.уч.	ист	Недок	Дата											
ГАП	Поповская				Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства	<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>РП</td> <td>1</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td colspan="3">ООО «Альфа Строй»</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	РП	1	11	ООО «Альфа Строй»		
Стадия	Лист	Листов													
РП	1	11													
ООО «Альфа Строй»															

муниципального образования город Краснодар", с изм. от 22.10.2020 № 3 п.5, земельный участок с КН 23:43:0203072:8 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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



Условные обозначения
 граница земельного участка
 Функциональные зоны существ. планов
 Жилые зоны
 зона застройки индивидуальными жилыми домами



МКУ МОГК "Традиформ"

А.А. Кравченко

А.В. Чепель

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведений об основных характеристиках объекта недвижимости, выданных ФГИС ЕГРН от 25.03.2021 г. № 99/2021/383544361 земельный участок с КН 23:43:0203072:8 имеет:
 категорию земель – земли населенных пунктов,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2021- 07 - 00 –ПЗУ.ТЧ

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:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021- 07 - 00 –ПЗУ.ТЧ

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- 07 - 00 –ПЗУ.ТЧ

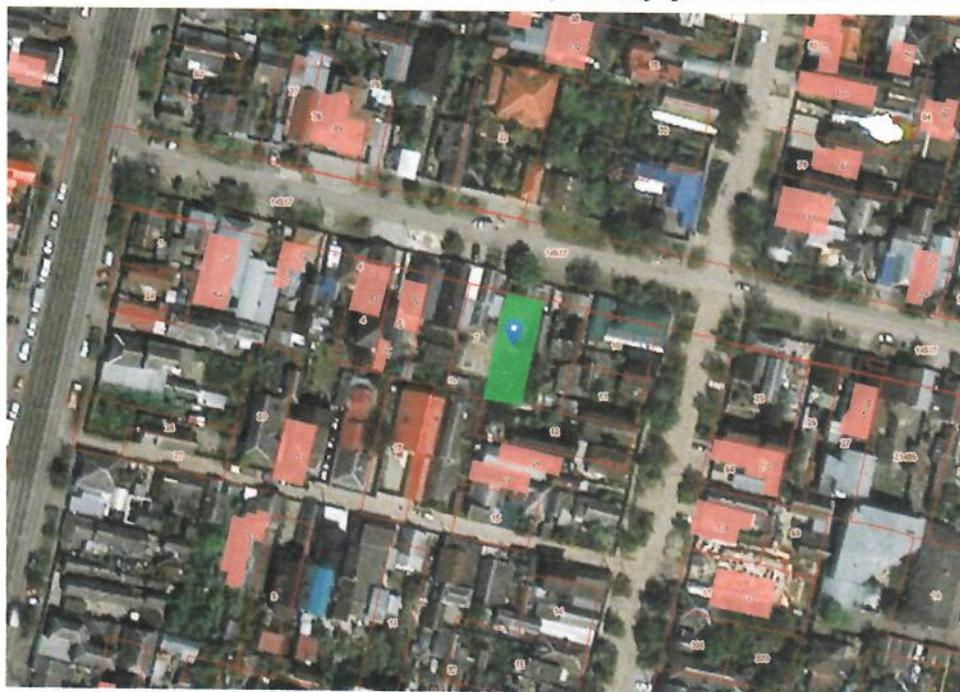
Лист

4

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 317 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	Ледок	Подп.	Дата

2021- 07 - 00 –ПЗУ.ТЧ

Земельный участок с КН 23:43:0203072:8 полностью расположен в:
 - общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

На части территории земельного участка имеются охранные зоны инженерных коммуникаций: кабеля связи (7,6 кв.м), газопровода низкого давления (5,8 кв.м).

На земельном участке расположен существующий индивидуальный 1-этажный жилой дом с пристройкой, 1959 года постройки (КН 23:43:0203072:43). Существующий жилой дом (общей площадью 63,9 м2) не соответствует современным нормативным требованиям к условиям проживания молодой семьи, в силу большого процента износа.

Заказчица планирует реконструкцию существующего жилого дома с пристройкой и надстройкой мансарды.



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021- 07 - 00 –ПЗУ.ТЧ

Лист

6



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021- 07 - 00 -ПЗУ.ТЧ



На прилагаемой к обоснованию схеме земельного участка на топографической съемке в масштабе 1:500 обозначена планируемая реконструкция существующего жилого дома с мансардным этажом и 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 реконструкции 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.

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 уста-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2021- 07 - 00 –ПЗУ.ТЧ

Лист

8

Жилой дом после реконструкции – II степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности зданий С0.

Класс функциональной опасности проектируемого жилого дома Ф 1.4.

Процент застройки участка составит 40,70% (при нормативе 50%).

Красная линия по ул. Головатого не утверждена в соответствии с действующим законодательством.

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

Неблагоприятными условиями для застройки и реконструкции объекта капитального строительства на данном земельном участке является следующий фактор:

- размер земельного участка – 317 кв.м (меньше установленного градостроительным регламентом для данной зоны, минимальный размер земельных участков - 600 кв.м).

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	317,00
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м ²	129,00
3	Общая площадь проектир. жилого дома	м ²	134,20
4	Жилая площадь проектир. жилого дома	м ²	52,50
5	Строительный объем проектир. жилого дома	м ³	603,00
6	Процент застройки	%	40,7
7	Количество этажей, в том числе количество подземных этажей		два нет
8	Высота проектируемого здания	м	7,60

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2021- 07 - 00 – ПЗУ.ТЧ

Лист

10

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, в связи с невозможностью реконструкции индивидуального жилого дома с размещением планируемой пристройки на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая его расположение на территории сложившейся застройки, а так же 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 реконструкцию существующего индивидуального жилого дома с КН 23:43:0139014:30 и определить место размещения проектируемой пристройки к этому дому на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0203072:8, (Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Головатого, 50) с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступами от границы земельного участка № 50 по ул. Головатого:

- со стороны земельного участка № 48 по ул. Головатого (КН 23:43:0203072:7) – 1,00 м,
- со стороны земельного участка № 52 по ул. Головатого – 1,00 м.

Имеются нотариально заверенные согласия владельцев смежных участков:

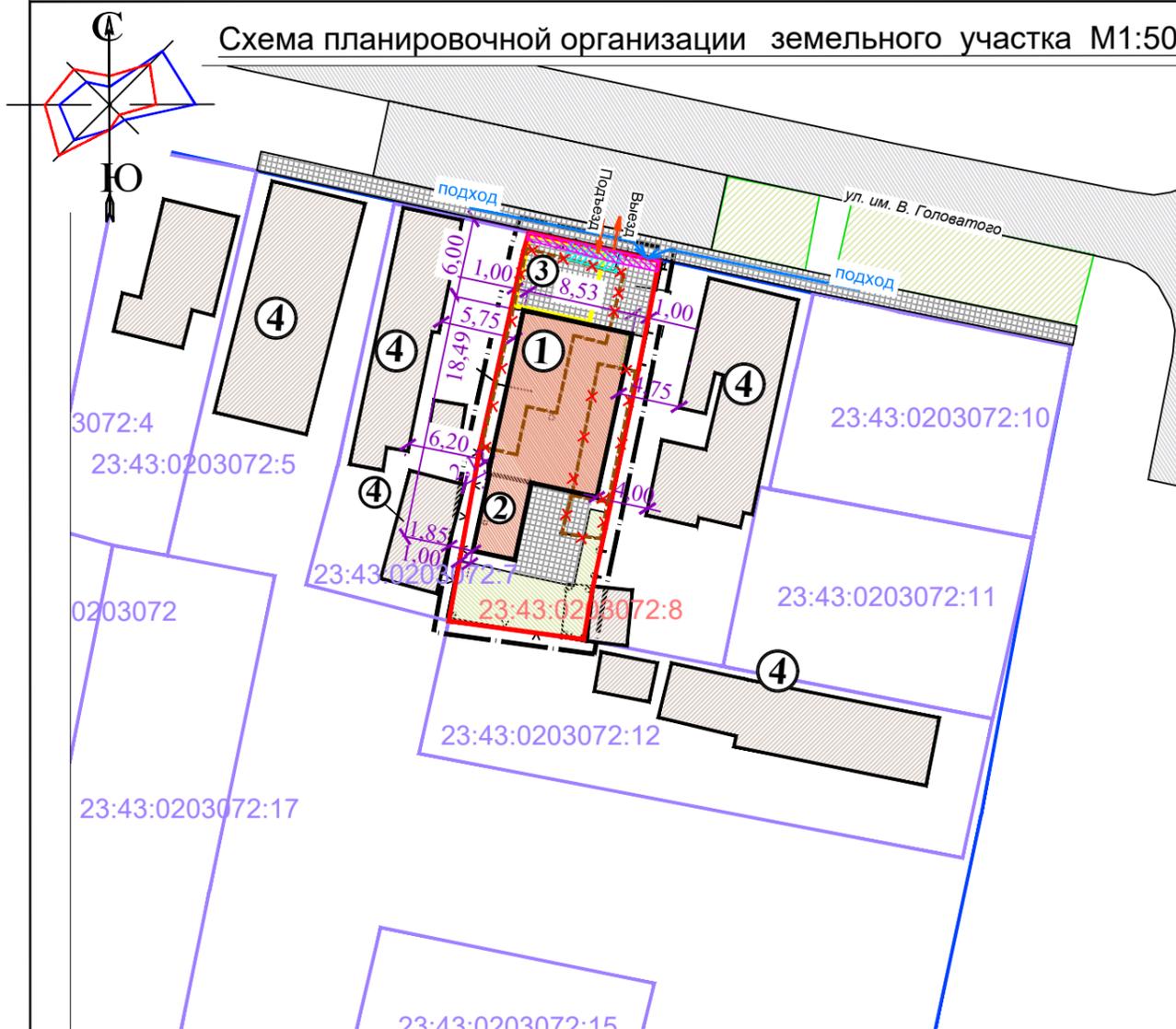
- от 29.05.2021 № 23АВ1500936 собственника домовладения на смежном участке № 48 по ул. Головатого Зекошева Р.А.
- от 18.06.2021 № 23АВ1099353 собственницы 1/2 доли домовладения на смежном участке № 52 по ул. Головатого Голуб А.В.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021- 07 - 00 –ПЗУ.ТЧ

Схема планировочной организации земельного участка М1:500.



Условные обозначения:

- граница земельного участка
 - границы соседних земельн.участков
 - реконструируемый жилой дом
 - существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках
 - существующие строения на участке, подлежат демонтажу
 - газон
 - покрытие из тротуарной плитки
 - парковочное место на 2 авто
 - твердое покрытие дорог и проездов
- Охранные зоны инженерных коммуникаций
- газопровода низкого давления
 - кабеля связи

Ситуационный план



Технико-экономические показатели

Номер	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	317,00	
2	Площадь застройки жилого дома после реконструкции	м ²	129,00	
3	Общая площадь жилого дома после реконструкции	м ²	134,20	
4	Жилая площадь после реконструкции	м ²	52,50	
5	Строительный объем жилого дома после реконстр.	м ³	603,00	
6	Процент застройки	%	40,7	
7	Высота здания после реконструкции	м	7,60	

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 23:43:0203072:8 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Земельный участок с КН 23:43:0139014:8 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 23:43:0203072:8 полностью расположен в:
-общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Красная линия по ул.Головатого не утверждена в соответствии с действующим законодательством.

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 ²
1	Реконструируемый индивидуальный жилой дом с мансардой, всего	2	129,00
2	в т.ч. терраса		19,50
3	Парковочное место на 2 авто		36,00
4	Существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках		

Заказчик: Акимочкина Т.В.

2021- 04 - 00 -ПЗУ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0203072:8 по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Головатого, 50	Стадия	Лист	Листов
						Реконструкция индивидуального жилого дома с мансардой	ПД		
						Схема планировочной организации земельного участка.			

