

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
Прикубанский внутригородской округ,
НСТ №1, ул. Вишнёвая, 96**

816/2021 - ООППРС

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: Гвоздикова Татьяна Павловна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар
Прикубанский внутригородской округ,
НСТ №1, ул. Вишнёвая, 96

816/2021 - ООПРС

Директор

Зам. начальника отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2022

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|-------------------------------------|--|------------|
| 816-ООПРС - С 816-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> | |

| | | | | | | | | |
|------------|---------|-------------|-------|--------------------|-------|--|------|--------|
| | | | | | | 816-ООПРС - С | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подпись | Дата | | | |
| | | | | <i>И.В. Корнет</i> | 04.22 | Стадия | Лист | Листов |
| Вед. спец. | | Корнет И.В. | | | | РП | 1 | 3 |
| | | | | | | Содержание тома | | |
| | | | | | | МБУ «Институт Горкадастрпроект» | | |

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|-------------------|--|------------|
| 816-ООППРС лист 1 | Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500. | |
| 816-ООППРС лист 2 | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент). | |
| 816-ООППРС лист 3 | Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент). | |
| 816-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 | |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|-------|-------|------|-----------------------|------|
| | | | | | | 816-ООППРС - С | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | 2 |

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|-------------|---|------------|
| | <p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН от 07.11.2020. - Сведения ИСОГД от 02.11.2020 г, № 29/13090-1. <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p> | |

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, НСТ №1, ул. Вишнёвая, 96.

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

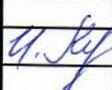
Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **индивидуальный одноэтажный жилой дом.**

На земельном участке с КН 23:43:0138002:96 площадью 592 кв.м расположен существующий жилой дом, подлежащий сносу после завершения строительства одноэтажного жилого дома, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Калинина, по ул. Центральной и далее на ул. Вишнёвую.

| | | | | | | | | |
|------------|--------|-------------|-------|---|-------|------------------------------------|------|--------|
| | | | | | | 816/2021 – ООППРС-ПЗ | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | | | |
| | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| Вед. спец. | | Корнет И.В. | |  | 04.22 | ООППР | 1 | 9 |
| | | | | | | МБУ «Институт Горкадастрпроект» | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | Пояснительная записка | | |

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства и реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров:

Таблица 1

| № п/п | Наименование | Ед. изм. | Кол-во |
|-------|---|----------------|--------|
| 1 | Площадь участка | м ² | 592,0 |
| 2 | Площадь застройки | м ² | 240,5 |
| 3 | Общая площадь | м ² | 173,3 |
| 4 | Строительный объём | м ³ | 1040,0 |
| 5 | Количество этажей, вт.ч. подземных | | 1 - |
| 6 | Процент застройки участка | % | 40,6 |
| 7 | Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа | м | 5,0 |

2.Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства:

Гр-ке Гвоздиковой Татьяне Павловне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0138002:96, площадью 592 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0138002:96 имеет разрешенное использование: для садоводства, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение проектируемого одноэтажного жилого дома размерами 16,00 м х 13,00 м на расстоянии 15,0 м от территории общего пользования ул. Вишнёвой, отступ от границы земельного участка до жилого дома составит – 2,0 м от земельного участка по ул. Грушёвой, 93 (КН 23:43:0138002:9); отступ от границы земельного участка до жилого дома составит – 2,0 м от земельного участка по ул. ул. Вишневая, 97 (КН 23:43:0138002:1732); отступ от границы земельного участка до жилого дома составит – 2,0 м от земельного участка по ул. ул. Вишневая, 95 (КН 23:43:0138002:95).

Ранее, гражданке Т.П.Гвоздиковой, на основании Постановления администрации муниципального образования город Краснодар от 18.10.2021г № 4710 «О предоставлении гражданке Т.П.Гвоздиковой разрешения на отклонение от пре-

| | | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|----------------------|--|--|------|
| | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | 2 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | 816/2021 – ООППРС-ПЗ | | | |

предоставлении гражданке Т.П.Гвоздиковой разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: г.Краснодар, с/т «№1», ул. Вишневая,96» предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров, в части отступа - 2,0 м от земельного участка по ул. Грушёвой, 93 (КН 23:43:0138002:9).

Размещение одноэтажного жилого дома обусловлено тем, что на участке располагается существующий одноэтажный садовый дом, его демонтаж предполагается после окончания строительства проектируемого одноэтажного жилого дома, а также в связи с неблагоприятным рельефом, с близким залеганием грунтовых вод (наблюдается регулярное подтопление фасадной части земельного участка). Данные неблагоприятные гидрогеологические условия препятствуют строительству проектируемого жилого дома с соблюдением требований градостроительного регламента.

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. Стены существующего и проектируемого строений являются противопожарными (выполнены из огнеупорных материалов). 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) 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» п. 5.3.3. «Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.»

- Проектируемый жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин,

| | | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|----------------------|--|--|------|
| | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | 3 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | 816/2021 – ООППРС-ПЗ | | | |

требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Вишнёвой.

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., на основании РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01-2007 № 19 п. 6, в редакции от 22.07.2021 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0138002:96 расположен в зоне размещения садоводств СХ - 1.

1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков—400 кв. м;

максимальная площадь земельных участков—не подлежит установлению;

1.2. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена с целью предоставления гражданам в собственность:

минимальная площадь земельных участков—400 кв. м;

максимальная площадь земельных участков—1000 кв. м;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений—3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц—5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой—5 м

| | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата |

816/2021 – ООППРС-ПЗ

Лист

4

2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен существующий одноэтажный садовый дом, заказчик планирует размещение проектируемого одноэтажного жилого дома размерами 16м x 13 м. Место для застройки предусматривается на расстоянии 15,0 м от земель общего пользования ул. Вишнёвой, на расстоянии 2,0 м от земельного участка по ул. Грушевой, 93, на расстоянии 2,0 м от земельного участка по ул. Вишнёвой, 97 и на расстоянии 2,0 м от земельного участка по ул. Вишнёвой, 95. Размещение проектируемого одноэтажного жилого дома не нарушает санитарно-эпидемиологические и противопожарные разрывы между зданиями, строениями и сооружениями расположенными на смежных земельных участках.

Участок ограничен: с юго-запада – землями общего пользования ул. Вишнёвой, с северо-востока - с земельным участком по ул. Грушевой, 93, с северо-запада – со смежным земельным участком по ул. Вишнёвой, 97, с юго-востока – со смежным земельным участком по ул. Вишнёвой, 95.

Процент застройки земельного участка составит 40,6% (при нормативе 50%).

| | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|---------------------|--|------|
| | | | | | | | | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | 816/2021 – ООПРС-ПЗ | | 8 |

Вывод:

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0138002:96 площадью 592 кв. м располагается на участке с неблагоприятным рельефом, с близким залеганием грунтовых вод (наблюдается регулярное подтопление фасадной части земельного участка). Данные неблагоприятные гидрогеологические условия препятствуют строительству проектируемого жилого дома с соблюдением требований градостроительного регламента.

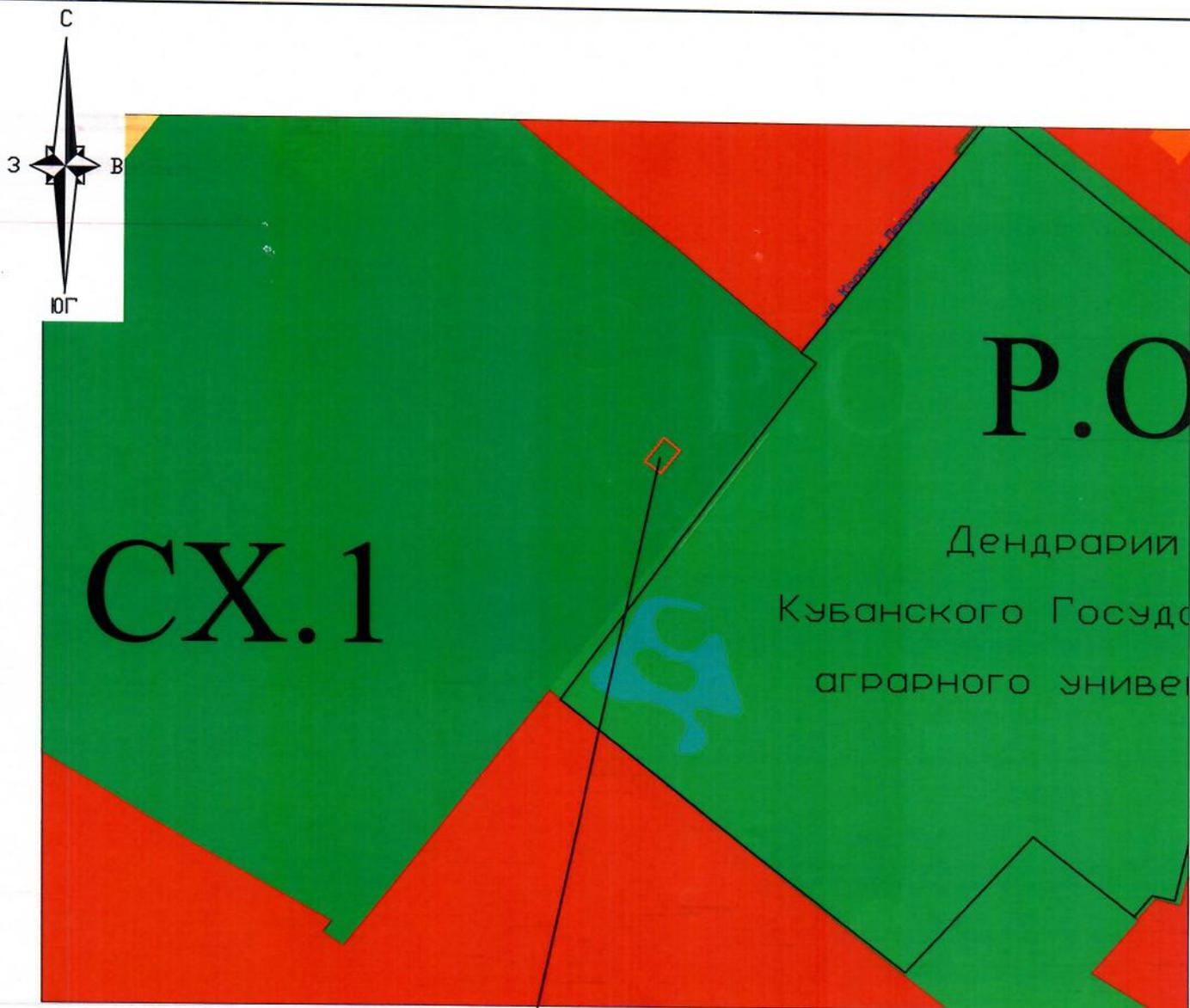
Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0138002:96 по ул. Вишнёвой, 96

- 2,0 м от земельного участка по ул. Вишневая, 97 и

- 2,0 м от земельного участка по ул. Вишневая, 95 - 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», зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79153/494, граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 498), частично охранная зона водопровода, частично охранная зона газопровода, частично охранная зона канализации).

| | | | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|---------------------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | 9 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | 816/2021 – ООПРС-ПЗ | | | | |



Рассматриваемый земельный участок

Условные обозначения



- Граница земельного участка

Зоны сельскохозяйственного использования



- СХ.1 Зона садоводческих товариществ

Зоны рекреационного назначения



- РО Зона зелёных насаждений общего пользования

Общественно-деловые зоны



- ОД.2 Общественно-деловые зоны местного значения

| | | | | | | | | | |
|----------------|-------------|-------|--------|-------|------|---|--------|------|--------|
| | | | | | | 816/2021-ООППРС | | | |
| | | | | | | Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : ул. Вишневая, 96, НСТ № 1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара . | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист. | № док. | Подп. | Дата | | | | |
| | | | | | | Графическое описание | стадия | лист | листов |
| Зам.нач.отдела | Сечь Д.Е. | | | | | | П | 2 | |
| Вед. спец. | Корнет И.В. | | | | | МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ" | | | |
| | | | | | | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент). | | | |



Рассматриваемый участок

Условные обозначения



- Граница земельного участка

Зоны сельскохозяйственного назначения



- зона ведения садоводства

Зоны рекреационного назначения



- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

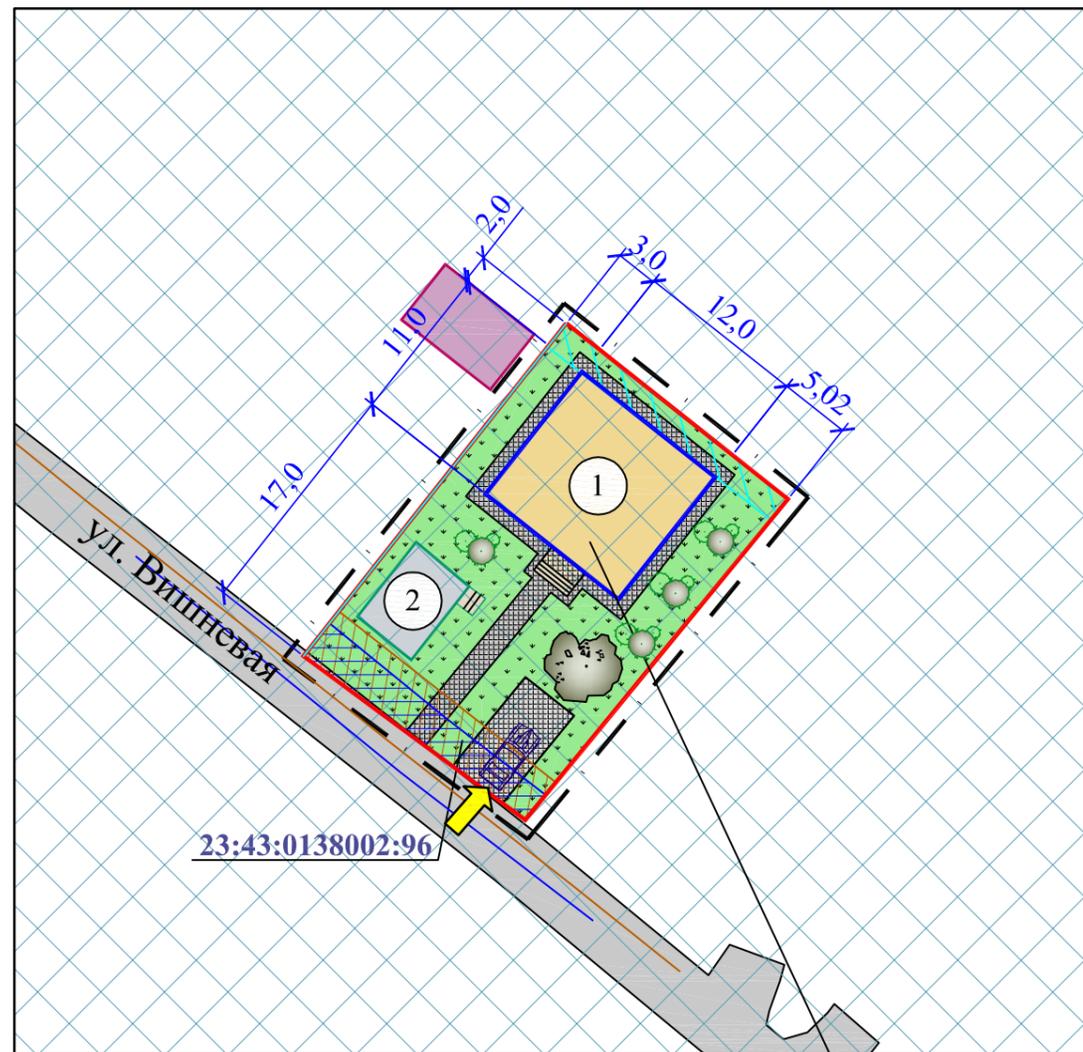
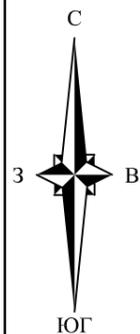
Зоны рекреационного назначения



- многофункциональная общественно-деловая зона

| | | | | | | | | | | |
|--------------|---------|-------------|--------|-------|------|--|--|---------------------------------|------|--------|
| | | | | | | 816/2021-ООПРС | | | | |
| | | | | | | Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Вишневая, 96, НСТ №1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист. | № док. | Подп. | Дата | | | | | |
| | | | | | | Графическое описание | | стадия | лист | листов |
| Зам.нач.отд. | | Сечь Д.Е. | | | | | | П | 3 | |
| Вед. спец. | | Корнет И.В. | | | | | | МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ" | | |
| | | | | | | Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар. | | | | |

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ М 1:500



Проектируемый двухэтажный жилой дом

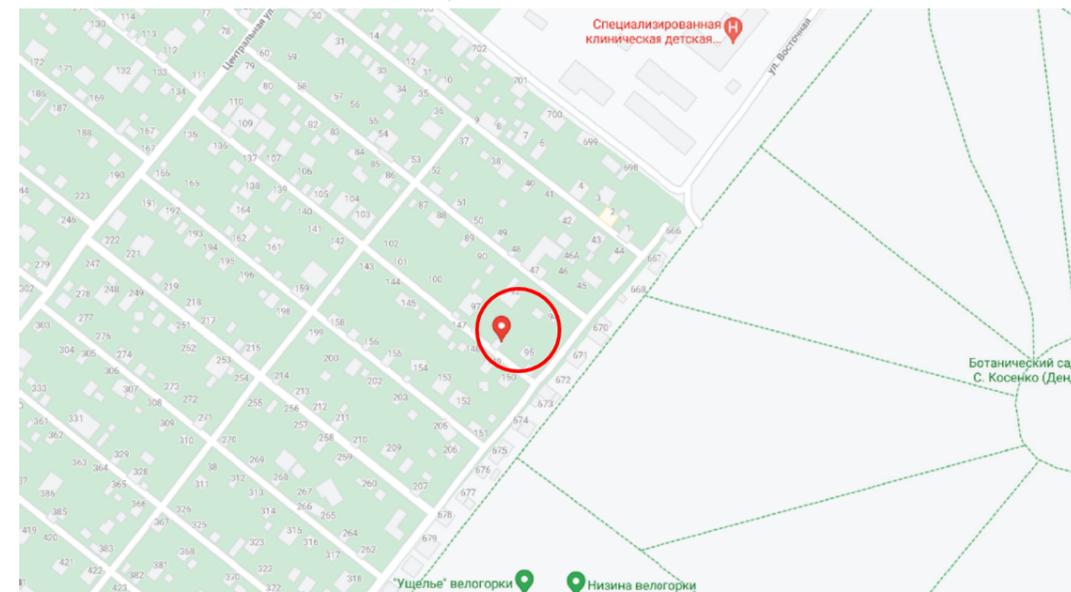
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | - граница участка | | - III - пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора |
| | - проектируемый двухэтажный жилой дом | | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники |
| | - существующий ОКС | | - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта |
| | - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках | | - охранный зона газопровода |
| | - плиточное покрытие | | - охранный зона водопровода |
| | - травяной газон | | - охранный зона канализации |
| | - парковочное место | | |

Экспликация зданий и сооружений

| № п/п | Наименование | Этажность | Площадь застройки м ² | примечание |
|-------|-------------------------------------|-----------|----------------------------------|------------|
| 1 | Проектируемый двухэтажный жилой дом | 2 | 132,00 | |
| 2 | Существующее строение | 1 | 32,50 | |

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

| № П/П | Наименование | Ед. изм. | Количество | Примечание |
|-------|-------------------------------------|----------------|------------|------------|
| 1 | Площадь участка | м ² | 592,00 | |
| 2 | Площадь застройки участка | м ² | 164,50 | |
| 3 | Общая площадь | м ² | 220,50 | |
| 4 | Строительный объём | м ³ | 875,00 | |
| 5 | Процент застройки участка | % | 27,80 | |
| 6 | Высота жилого дома | м | 7,4 | |
| 7 | Количество этажей, в т.ч. подземных | | 2 | |

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 садоводческих товариществ - СХ.1.
 2. Земельный участок располагается;
 - на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный";
 - в охранной зоне газопровода;
 - в охранной зоне водопровода;
 - в охранной зоне канализации.
 Согласно сведениям электронного сервиса «Публичная кадастровая карта», земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории: зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (23:43-6.383 - граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79153/494, 23:43-6.495 - граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 498).

| 816/2021-ООПРС | | | | | |
|--|---------|-------|--------|---------------------------------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист. | № док. | Подп. | Дата |
| Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Вишневая, 96, ИСТ №1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. | | | | | |
| Зам.нач.отдела Вед. спец. | | | | Сечь Д.Е. Корнет И.В. | |
| Графическое описание | | | | стадия | лист |
| | | | | П | 1 |
| Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500. | | | | МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ" | |