



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

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

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

_____ Таскина М.Ю.

« » _____ 2021 г.

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

АСТ-726/18-ОНПР

Адрес объекта: Российская Федерация, Краснодарский край,
муниципальное образование город Краснодар, Елизаветинский сельский
округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Калинина, 35

Кадастровый номер участка: 23:43:0132063:107

Заказчик: Таскина М.Ю.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2021

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-726/18-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ-726/18-ОНПР-ПЗ	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Калинина, 35, КН 23:43:0132063:107	
Графическая часть		
АСТ-726/18-ОНПР-ГП	Схема планировочной организации земельного участка	

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

Взам. инв. №				
Подпись и дата				
Инв. № подл.				
Разраб.	Гапша			
Провер.	Шорохова			
Н.контр.	Шорохова			

АСТ-726/18-ОНПР

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	2	



Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 300 кв.м, кадастровый номер 23:43:0132063:107, расположенного по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Калинина, 35

В ООО «Альфа Строй» поступило обращение от Таскиной М.Ю. (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: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Калинина, 35, КН 23:43:0132063:107.

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 300 кв. м, расположенный по

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-726/18-ОНПР

Лист

1

адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Калинина, 35, КН 23:43:0132063:107, расположен в территориальной зоне Ж.1.2 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара.

Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.2.1, 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 виды разрешенного использования в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара (Ж.1.2):

- Для индивидуального жилищного строительства*
- Для ведения личного подсобного хозяйства*
- Коммунальное обслуживание*
- Социальное обслуживание*
- Бытовое обслуживание*
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание*
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование*
- Среднее и высшее профессиональное образование*
- Культурное развитие*
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание*
- Магазины*
- Спорт*
- Охота и рыбалка*
- Обеспечение внутреннего правопорядка*
- Историко-культурная деятельность*
- Общее пользование водными объектами*
- Земельные участки (территории) общего пользования.*

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-726/18-ОНПР

Лист

2

Основным видом разрешенного использования для данной территориальной зоны, соответствующим в полной мере проектируемому объекту капитального строительства является: *для ведения личного подсобного хозяйства – Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей).*

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: личное подсобное хозяйство.

Участки 23:43:0132063:107

23:43:0132063:107
 Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Elizavetinский сельский округ, ст-ца Elizavetinская, ул. им. Калинина, 35

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	697 728 руб.
Дата определения КС:	01.01.2020
Дата внесения сведений о КС:	16.12.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	300 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
По документу:	личное подсобное хозяйство

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-726/18-ОНПР

Лист

3

№19 п. 6. Для зоны Ж.1.2 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.

Участок площадью 300 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-726/18-ОНПР

Лист

4

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

Для строительства индивидуального жилого дома, расположенного на участке КН 23:43:0132063:107, 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, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Калинина, 35, КН 23:43:0132063:107, площадью 300 кв.м.

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

-небольшая площадь земельного участка (300 кв.м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (300 кв.м при нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Калинина, 35, КН 23:43:0132063:107 при проектировании объекта, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого объекта предусмотрена разработка технических решений, для создания

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	Лист
									5
АСТ-726/18-ОНПР									

комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Объект капитального строительства, планируемый к возведению 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 проектируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для проектируемого 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

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-726/18-ОНПР

Лист

7

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 строительству индивидуального жилого дома и заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Выгонная, 104; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Калинина, 33) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение».

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

Площадь земельного участка – 300 кв.м;

Площадь застройки – 110 кв.м;

Плотность застройки – 37 %;

Общая площадь проектируемого здания – 100 кв.м;

Строительный объем проектируемого здания – 440 куб.м;

Количество этажей – 2;

Количество подземных этажей – 0;

Высота проектируемого объекта – 6 м;

Назначение проектируемого объекта – индивидуальный жилой дом.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-726/18-ОНПР

Лист

8

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 «Альфа Строй» считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Калинина, 35, КН 23:43:0132063:107, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Выгонная, 104;
отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Калинина, 33

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-726/18-ОНПР						9
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

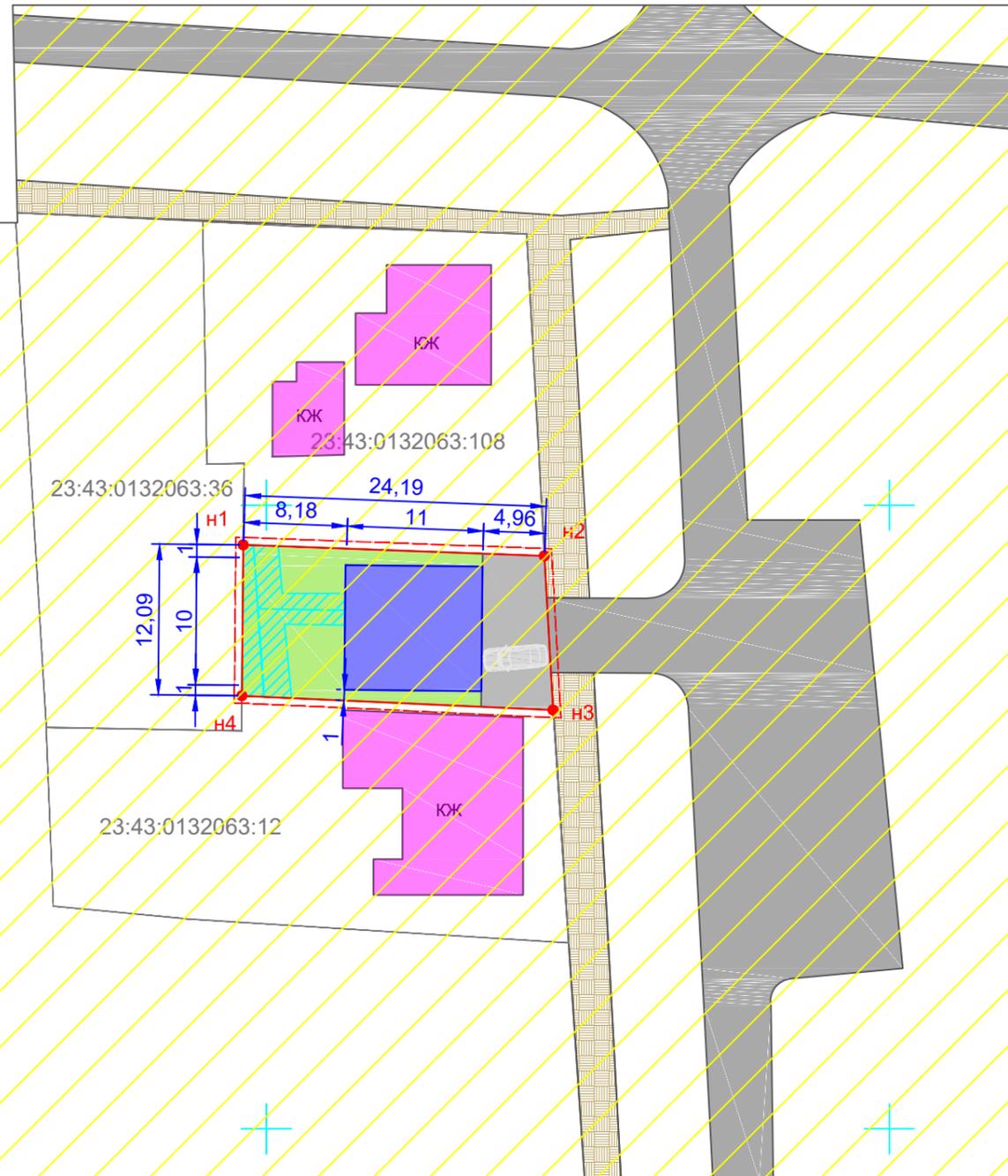
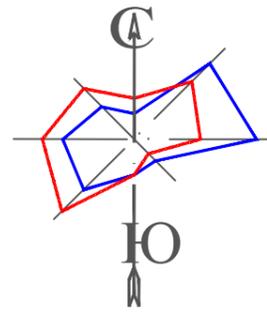


Таблица длин линий и дирекционных углов участка

№№ точек	Дирекционные углы	Меры линий
n1-n2	92°05'07"	24.19
n2-n3	176°48'08"	12.37
n3-n4	272°36'50"	25
n4-n1	0°31'17"	12.09

Периметр : 73.64 м Площадь : 300 кв.м

Каталог координат точек окружающих границ участка

№№ точек	Координаты местные	
	Y	X
n1	6748.15	15196.81
n2	6772.32	15195.93
n3	6773.01	15183.58
n4	6748.04	15184.72

Условные обозначения

- граница земельного участка
- существующие здания на соседних участках
- проектируемый жилой дом
- охранная зона газопровода
- Приаэродромная территория "Краснодар-центральный"
- зона благоустройства и озеленения участка
- зона размещения парковочных мест
- зона подъезда к земельному участку
- зона подхода к земельному участку

Технико-экономические показатели:

1. Площадь земельного участка – 300 кв.м;
2. Площадь застройки – 110 кв.м;
3. Плотность застройки – 37 %;
4. Общая площадь проектируемого здания – 100 кв.м;
5. Строительный объем проектируемого здания – 440 куб.м;
6. Количество этажей – 2;
7. Количество подземных этажей – 0;
8. Высота проектируемого объекта – 6 м;
9. Назначение проектируемого объекта – индивидуальный жилой дом.

Примечание:

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 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.1.2 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара.
2. Охранные зоны на территории земельного участка – газопровод.
3. Приаэродромная территория "Краснодар-центральный".
4. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
5. Технико-экономические показатели составлены примерно согласно указанным заказчиком параметрами жилого дома.

						Заказчик: Таскина М.Ю.			
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. им. Калинина, 35, КН 23:43:0132063:107			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Галша								
Зам.дир.	Шорохова								
Н.контр.	Шорохова								
						АСТ-726/18-ОНПР			