

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

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)



Д.В. Моложавенко

«24» 12 2020 г.

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

площадью 842 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131017:76,
расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар,
ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 21.

Исп. директор

ГАП



Ворона О.Н.

Поповская В.В.

Обозначение	Наименование	Примечание
2020-021-ООПРС- С	Содержание тома	
2020-021-ООПРС- ТЗ	<u>Техническое задание</u>	
2020-021-ООПРС - ПЗ	<u>Обоснование отклонений</u> от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 842 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131017:76, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 21.	
2020-021-ООПРС – ГП лист1	<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 о характеристиках объекта недвижимости, выданная ФГИС ЕГРН от 19.11.2020 г. - Сведения ГИСОГД на земельный участок с КН 23:43:0131017:76, расположен-	

				2020-021-ООПРС- С					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Поповская					РП	1	2
							ООО «Альфа Строй»		



Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>ный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 21, по состоянию на 17.11.2020 № 29/13966-1.</p> <p>- Топоъемка земельного участка в бумажном виде и электронном виде.</p> <p>- Фотофиксация.</p>	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	

2020-021-ООПРС- С

Техническое задание на выполнение

Обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0131017:76 для размещения 2-этажного жилого дома по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 21

N 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: Моложавенко Д.В.
1.2	Застройщик, (технические заказчик)	Моложавенко Дмитрий Владимирович
1.3	Вид строительства	Новое строительство
1.4	Назначение объекта капитального строительства	Индивидуальный жилой дом
1.5	Адрес или ориентир места размещения объекта капитального строительства	край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 21 кадастровый номер 23:43:0131017:76
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	13,00 м от территории общего пользования по ул. Широкой
1.7	Планируемый отступ здания (сооружения) от границы соседнего земельного участка, (наличие нотариально-заверенного согласия)	Отступ со стороны земельного участка № 23 по ул. Широкой (КН 23:43:0131017:77) – 1,20 м
1.8	Планируемый процент застройки	13,30 %
1.9	Наименование организации-проектировщика	ООО «АльфаСтрой»
1.10	Состав документации, выполняемой ООО «АльфаСтрой»	1. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, 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, IV, V, VI) (при отсутствии градостроительного плана)
5. Фотофиксация земельного участка.
6. Другие материалы.

Заказчик:

Моложавенко Д.В.
(Ф.И.О. заказчика)


(подпись)

М.П. Подрядчик

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



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

площадью 842 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131017:76, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 21.

В ООО «Альфа Строй» обратился гражданин Моложавенко Д.В. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар при размещении проектируемого индивидуального 2-х этажного жилого дома на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 21.

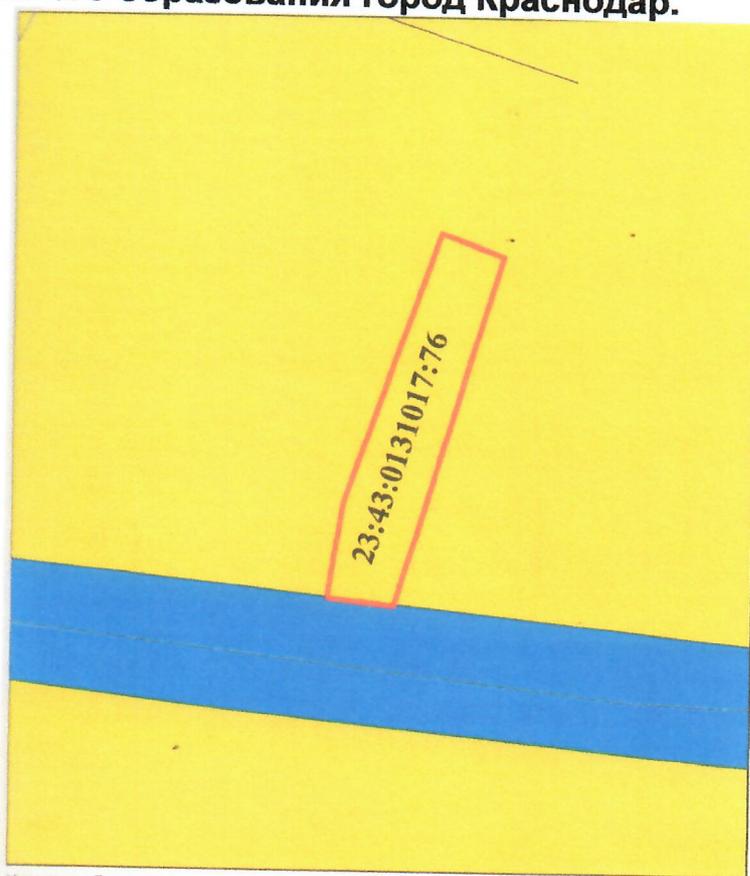
На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017 N 507-ФЗ), правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

					2020-021-ООПРС			
Изм.	Кол.уч.	ист	№док	Дата				
ГАП		Половская			Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
						РП	1	12
						ООО «Альфа Строй»		

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 муниципального образования город Краснодар", с изм. от 08.10.2020 № 2 п.5, земельный участок КН 23:43:0131017:76 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
 символ: планир.

Жилые зоны
 зона застройки индивидуальными жилыми домами

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

зона транспортной инфраструктуры



«МКУ МОПЕ «Радинформ»
 Директор учреждения *А.А.Кравченко* А.А.Кравченко

Исполнитель *А.В.Чепель* А.В.Чепель

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2020-021-ООПРС

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданной ФГИС ЕГРН от 19.11.2020 г. земельный участок с КН 23:43:0131017:76 имеет:

категорию земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства.

Рассматриваемый земельный участок находится в зоне Ж1.2 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара, 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 24.09.2009 № 61 п.7, с изменениями утвержденными решением городской Думы от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п. 14, от 21.04.2016 N 15 п.17, от 16.11.2017 N 43 п.11, от 26.03.2020 N 94 п.18, от 08.10.2020 № 2 п. 6).

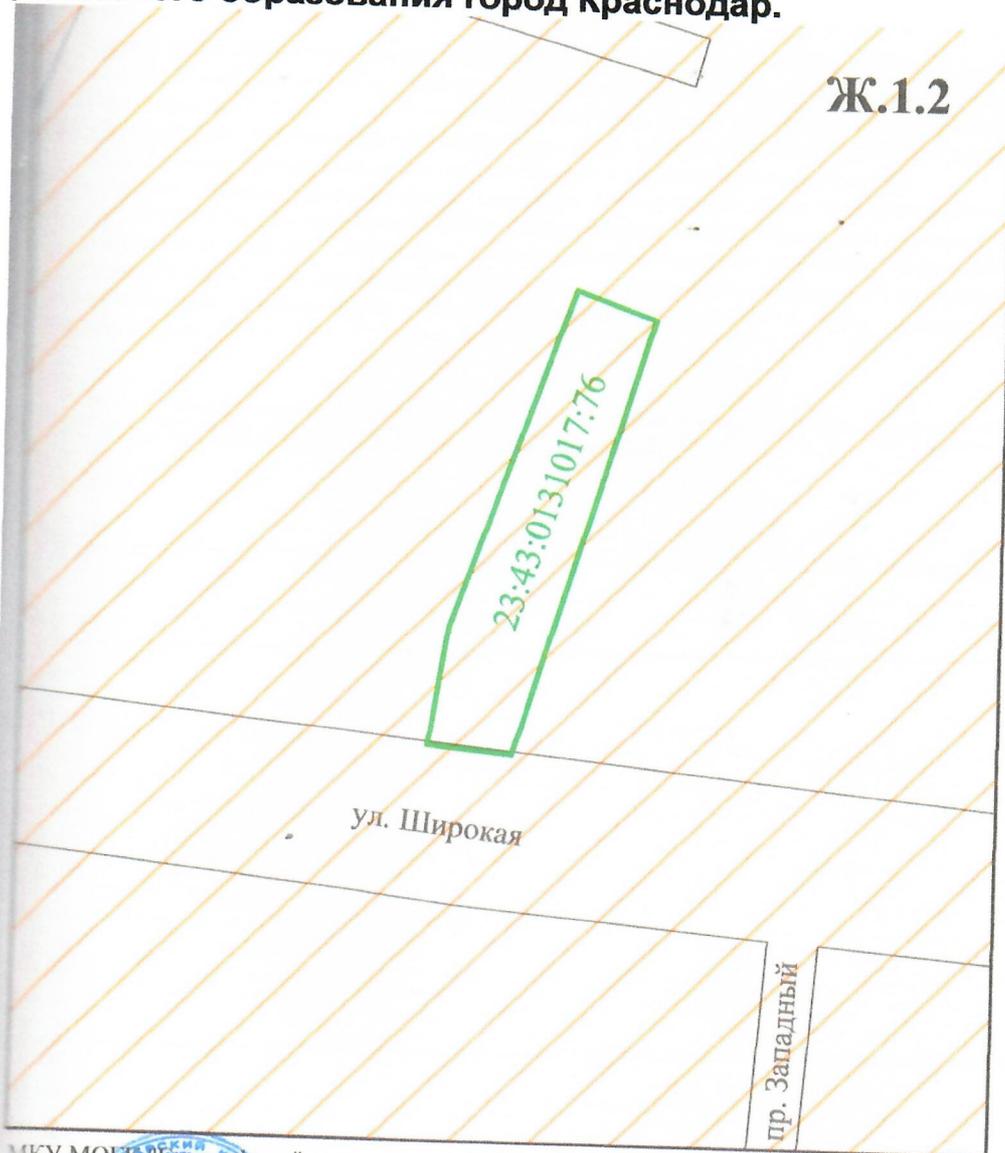
Планируемое размещение в этой зоне индивидуального жилого дома относится к основному виду разрешенного использования земельного участка.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2020-021-ООПРС

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.



МКУ МОГК "Градформ"

Директор учреждения



AA

А.А.Кравченко

Исполнитель

А.В.Чепель

А.В.Чепель

Условные обозначения:

- рассматриваемый участок
- Ж.1.2. Зона застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж1.2:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Лодок	Подп.	Дата

2020-021-ООПРС

- 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);
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;
- максимальное количество надземных этажей зданий -3;
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 12 метров;
- максимальный процент застройки земельного участка - 50%.
- Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и Правил землепользования и застройки.

Участок площадью 842 кв.м для ведения личного подсобного хозяйства расположен в ст. Елизаветинской, в существующей жилой застройке, с восточной, северной и западной сторон –соседние участки с индивидуальными жилыми домами. С южной стороны–территория общего пользования по ул. Широкой.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2020-021-ООПРС	Лист
							5



Земельный участок с КН 23:43:0131017:76 полностью расположен:

- в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации,
- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

На земельном участке расположен существующий индивидуальный 1-этажный жилой дом (КН 23:43:0131017:161), подлежащий сносу, как не соответствующий современным нормативным требованиям к условиям проживания семьи, в силу своей ветхости и большого процента износа.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2020-021-ООПРС

Лист

6



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата

2020-021-ООПРС



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2020-021-ООПРС



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

При строительстве индивидуального жилого дома, расположенного на участке с кадастровым номером 23:43:0131017:76, 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.

Планировочная организация участка решена в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в соответствии с Постановлением

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2020-021-ООПРС

Лист

9

Законодательного собрания Краснодарского края от 24 июня 2009 г. №1381-П и с Федеральным законом № 123-ФЗ от 22 июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

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

Проектируемый жилой дом – II степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности зданий С0.

Класс функциональной опасности проектируемого жилого дома Ф 1.4.

Процент застройки участка составит 13,30 % (при нормативе 50%).

Красная линия не установлена в соответствии с действующим законодательством.

К проектируемому жилому дому запроектирован подъезд и подход с ул. Широкой.

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	842,00
2	Площадь застройки проектир. жилого дома	м ²	112,00
3	Общая площадь проектир. жилого дома	м ²	204,00
4	Жилая площадь проектир. жилого дома	м ²	154,00
5	Строительный объем проектир. жилого дома	м ³	762,00
6	Процент застройки	%	13,30
7	Количество этажей, в том числе количество подземных этажей		два нет
8	Высота проектируемого здания	м	7,80

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

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

2020-021-ООПРС

Лист

10



Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели подсчитаны ориентировочно.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки, так как имеет продолговатую форму, сужающуюся к южной и северной стороне, в центральной части земельного участка имеется охранная зона газопровода низкого давления (53,4 кв.м), что также не позволяет разместить планируемый индивидуальный жилой дом в соответствии с градостроительным регламентом в данной территории.

На прилагаемой к обоснованию схеме земельного участка на топографической съемке в масштабе 1:500 предусмотрено размещение двухэтажного жилого дома 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 возведения планируемого двухэтажного 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 от 30.01.2007 № 19 п. 6, а также обеспечения благоприятных условий проживания людей, в соответствии с установленными Санитарными нормами и правилами.

Беря во внимание неблагоприятную ширину и конфигурацию рассматриваемого земельного участка, а также наличие охранной зоны газопровода, размещение планируемого двухэтажного индивидуального жилого дома в грани-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2020-021-ООПРС	Лист
							11

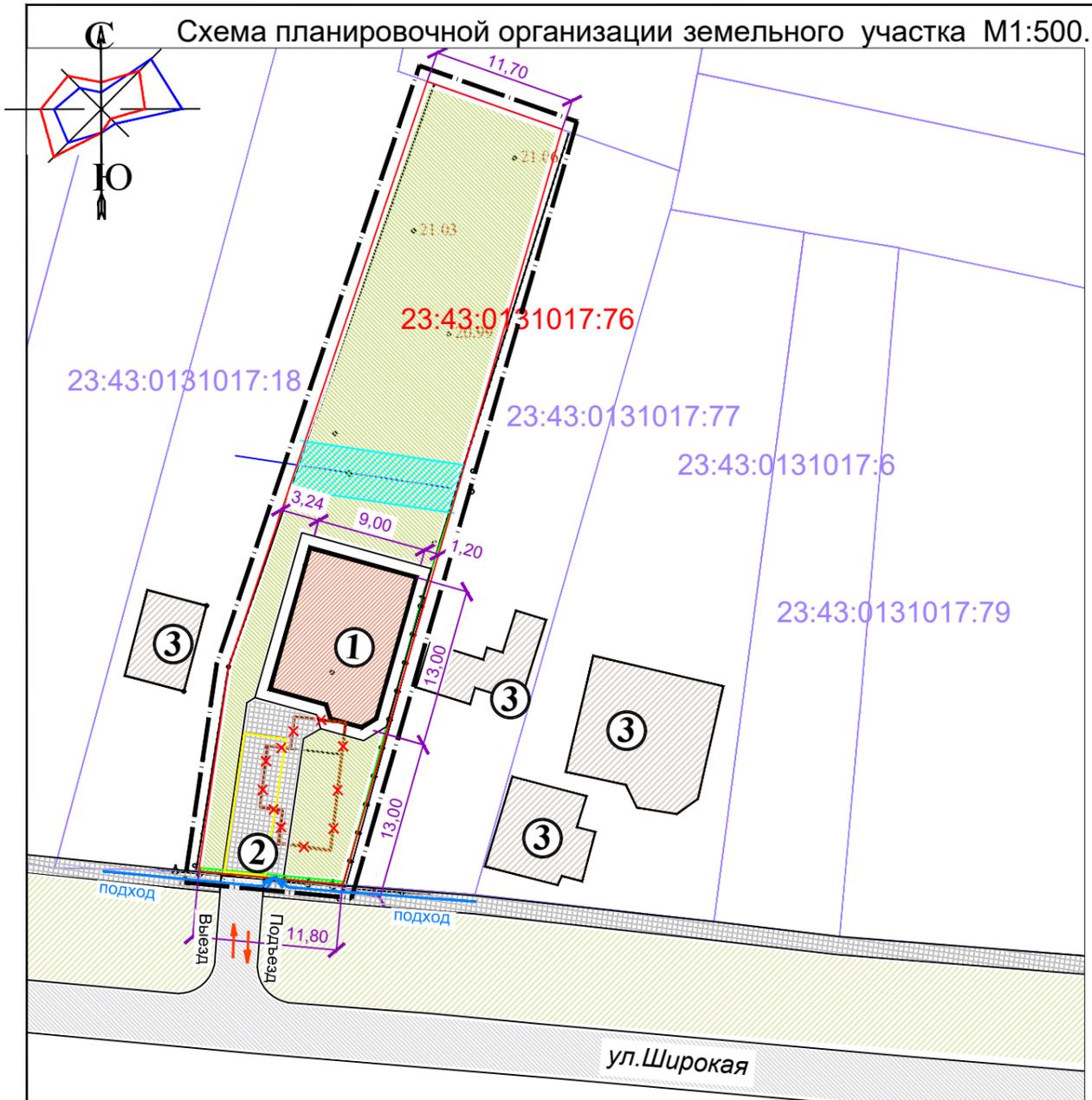
цах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, в связи с невозможностью размещения планируемого двухэтажного индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая его расположения на территории сложившейся застройки и неблагоприятную конфигурацию земельного участка, препятствующую его эффективному освоению, а также беря во внимание расположение охранной зоны газопровода, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу разрешить определить место размещения проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0131017:76 (край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 21), с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно определив отступ границ от земельного участка по ул. Широкой, 21:

- со стороны земельного участка № 23 по ул. Широкой (КН 23:43:0131017:77) – 1,20 м

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2020-021-ООПРС	Лист
							12



- Условные обозначения:
- граница земельного участка
 - границы соседних земельн.участков
 - проектируемый жилой дом
 - существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках
 - существующие жилой дом на участке, подлежит сносу
 - газон
 - покрытие из тротуарной плитки
 - парковочное место на 2 авто
 - твердое покрытие дорог и проездов
- Охранные зоны коммуникаций:
- газопровод низкого давления
 - ЛЭП



Технико-экономические показатели

Номер	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	842,00	
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м ²	112,00	
3	Общая площадь проектир. жилого дома	м ²	204,00	
4	Жилая площадь	м ²	154,00	
5	Строительный объем проектир. жилого дома	м ³	762,00	
6	Процент застройки	%	13,30	
7	Высота здания	м	7,80	

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 08.10.2020 № 2 п.5, земельный участок с КН 23:43:0131017:76 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Территориальная зона: Ж.1.2 - зона застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара, 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 24.09.2009 № 61 п.7, с изменениями от 16.11.2017 N 43 п.11, от 21.04.2016 N 15 п.17, от 19.07.2012 № 32 п. 14, от 16.07.2018 №57п, от 23.05.2019 N 74 п.7, от 18.07.2019 №77 п.22, от 26.03.2020 N 94 п.18, от 08.10.2020 № 2 п. 6).

Земельный участок с КН 23:43:0131017:76 полностью расположен :
 - в охранный зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации,
 - на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²
1	Проектируемый индивидуальный 2-этажный жилой дом	2	112,00
2	Парковочное место на 2 авто		40,80
3	Существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках		

До начала строительства жилого дома Заказчику необходимо пригласить представителя Межрегионгаза для отключения газопровода низкого давления
 Красная линия не установлена в соответствии с действующим законодательством.

Заказчик: Моложавенко Д.В.

2020-021 - ОО -ГП

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0131017:76 по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул.Широкая, 21

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

Инд. проект	Стадия	Лист	Листов
ГАП	ПД		

Схема планировочной организации земельного участка.

