



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение  
и сопровождение проектной документации.

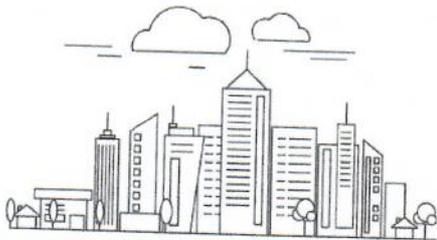
Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация  
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

Заказчик – Серая Юлия Александровна

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

площадью 500 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131069:7,  
расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар,  
ст-ца Елизаветинская, ул. Раздольная, 15.

Краснодар 2021



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение  
и сопровождение проектной документации.

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация  
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Серая Ю.А. Серая

«21» 09 2021 г.

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

площадью 500 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131069:7,  
расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар,  
ст-ца Елизаветинская, ул. Раздольная, 15.

ГАП



Поповская В.В.

Краснодар 2021



Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>сток с КН 23:43:0131069:7, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Раздольная, 15, по состоянию на 07.06.2021 № 29/8156-1.</p> <p>- Нотариально заверенное согласие от 08.04.2021 № 23АВ1459136 собственницы земельного участка №13/1 по ул. Раздольной Дьяченко Т.В. на возведение 1 эт. с мансардным этажом жилого дома на уч. № 15 Серой Ю.А. на расстоянии 0,5м от совместной межевой границы.</p> <p>- Нотариально заверенное согласие от 08.04.2021 № 23АВ1459137 собственницы земельного участка №17 по ул. Раздольной Пархоменко Е.С. на возведение 1 эт. с мансардным этажом жилого дома на уч. № 15 Серой Ю.А. на расстоянии 0,5м от совместной межевой границы.</p> <p>- Топоъемка земельного участка в бумажном виде и электронном виде.</p> <p>- Фотофиксация.</p>	

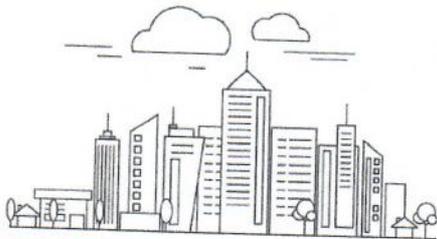
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2021-010-ООПРС-С

Лист

2



**ИП ПОПОВСКАЯ В.В.**

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение  
и сопровождение проектной документации

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация  
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

## Техническое задание на выполнение

**Обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0131069:7 для размещения жилого дома с мансардным этажом по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул Раздольная, 15**

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: Серой Ю.А.
1.2	Застройщик, (технический заказчик)	Серая Юлия Александровна
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. Раздольная, 15 кадастровый номер 23:43:0131069:7
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	11,60 м от территории общего пользования по ул. Раздольной
1.7	Планируемый отступ здания (сооружения) от границы соседнего земельного участка, (наличие нотариально-заверенного согласия)	Отступ со стороны земельных участков: - № 13/1 по ул. Раздольной (КН 23:43:0131069:8)– 1,50 м; - № 17 по ул. Раздольной – 1,50 м.
1.8	Планируемый процент застройки	20,80 %
1.9	Наименование организации-проектировщика	ИП Поповская В.В.

1.10	Состав документации, выполняемой ИП Поповской В.В.	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, V, VII, X) .
5. Фотофиксация земельного участка.
6. Другие материалы.

Исполнитель (подрядчик) не несет ответственности за достоверность предоставленных заказчиком исходных документов и материалов.

Заказчик:

Серая Ю.А..  
(Ф.И.О. заказчика)

*Ю.А. Серая*  
(подпись)

М.П. Подрядчик

ИП Поповская В.В.  
(наименование проектной организации)



*В.В. Поповская*  
(подпись)

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

**площадью 500 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131069:7, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Раздольная, 15.**

Гражданка Серая Ю.А. (далее Заказчица) обратилась к ИП Поповской В.В. 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 жилого дома с мансардным этажом на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Раздольная, 15.

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.

				<b>2021-010-ООПРС</b>		
Изм.	Кол.уч.	ист	№док	Дата		
ГАП		Поповская				
				Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства		
				Стадия	Лист	Листов
				РП	1	11
				<b>ИП Поповской В.В.</b>		



Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданной ФГИС ЕГРН от 19.07.2021 г. № 99/2021/405957019 земельный участок с КН 23:43:0131069:7 имеет:

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

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:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-010-ООПРС

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 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 землепользования и застройки.

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 (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-010-ООПРС

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию 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. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.
4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.
5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.
6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.
7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.
8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.
9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Участок площадью 500 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. Раздольной.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-010-ООПРС

Лист

5



Земельный участок с КН 23:43:0131069:7 полностью расположен на:  
 - приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

На части территории земельного участка имеются охранные зоны инженерных коммуникаций:

- газопровода низкого давления (93,9 кв.м). Заказчице необходимо согласовать размещение проектируемого жилого дома в охранный зоне в установленном порядке);

- воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815 (1кв.м).

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-010-ООПРС



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-010-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 23:43:0131069:7, в соответствии с СанПин

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2021-010-ООПРС

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 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».

На прилагаемой к обоснованию схеме земельного участка на топографической съемке в масштабе 1:500 предусмотрено размещение жилого дома с мансардой с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

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 установками пожаротушения. Наружные стены проектируемого жилого дома выполнены из негорючих материалов (НГ) (керамический кирпич и облицовочный керамический кирпич, общая толщина стены 380 мм).

Расположение и ориентация жилого дома выполнены с соблюдением норм инсоляции для проектируемого жилого дома и для жилых домов на соседних участках.

Проектируемый жилой дом – II степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности зданий С0.

Класс функциональной опасности проектируемого жилого дома Ф 1.4.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-010-ООПРС

Процент застройки участка составит 20,80 % (при нормативе 50%).

Красная линия не установлена в соответствии с действующим законодательством.

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

Неблагоприятными условиями для застройки данного земельного участка являются следующие факторы:

- конфигурация земельного участка: он имеет продолговатую форму, сужающуюся в северном направлении;
- размер земельного участка – 500 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 <sup>2</sup>	500,00
2	Площадь застройки проектир. жилого дома, в т.ч открытая терраса	м <sup>2</sup>	104,00 12,00
3	Общая площадь проектир. жилого дома	м <sup>2</sup>	148,00
4	Жилая площадь проектир. жилого дома	м <sup>2</sup>	64,70
5	Строительный объем проектир. жилого дома	м <sup>3</sup>	608,00
6	Процент застройки	%	20,80
7	Количество этажей, в том числе количество подземных этажей		два нет
8	Высота проектируемого здания	м	7,60

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая

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

неблагоприятную конфигурацию земельного участка и 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 определить место размещения проектируемого индивидуального жилого дома с мансардой на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0131069:7 (край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Раздольная, 15), с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно определив отступ границ от земельного участка № 15 по ул. Раздольной:

- со стороны земельного участка № 13/1 по ул. Раздольной (КН 23:43: 0131069:8) – 1,50 м;
- со стороны земельного участка № 17 по ул. Раздольной – 1,50 м.

Имеются нотариально заверенные согласия владельцев смежных участков:

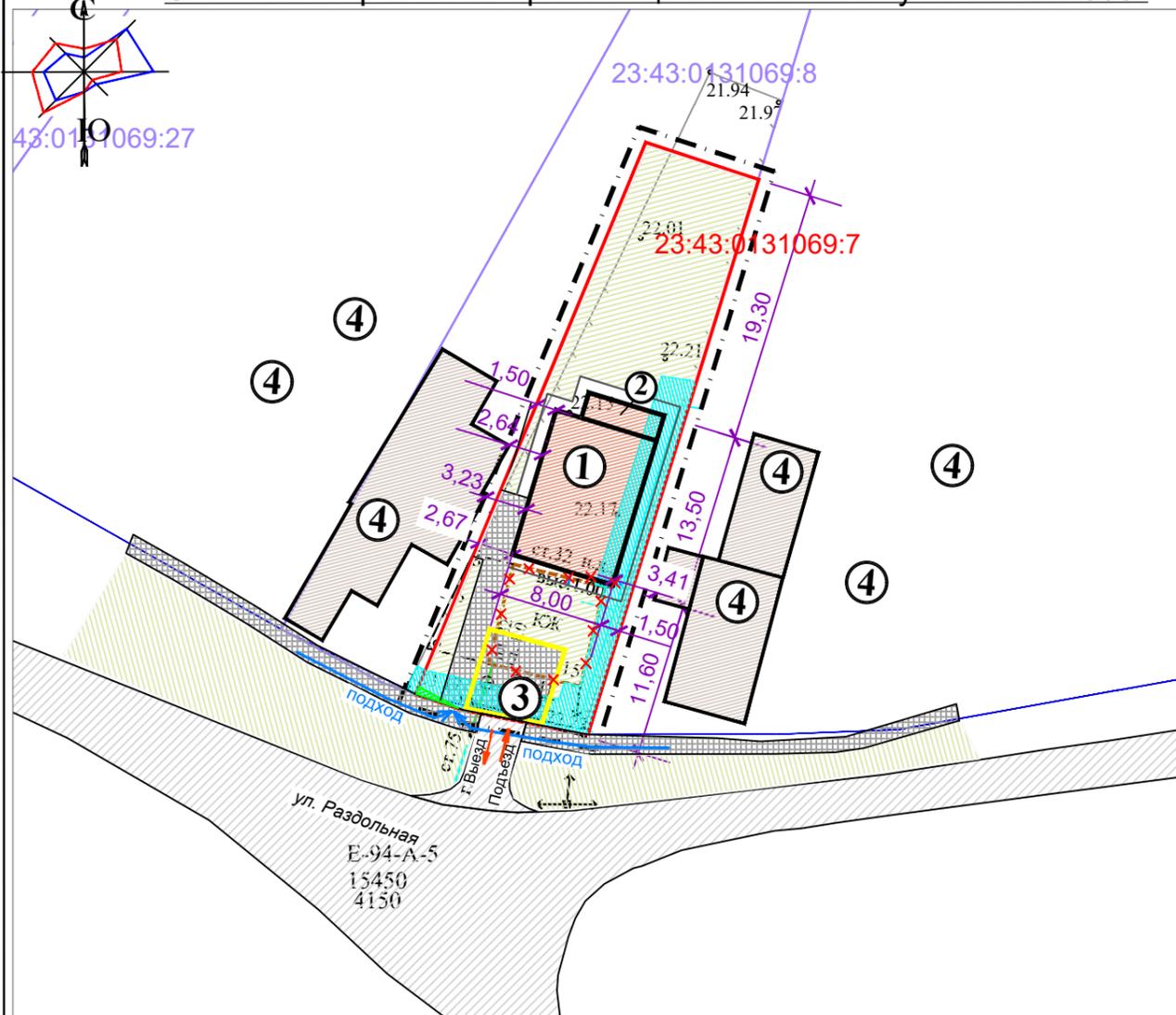
- от 08.04.2021 № 23АВ1459136 собственницы земельного участка №13/1 по ул. Раздольной Дъяченко Т.В.;
- от 08.04.2021 № 23АВ1459137 собственницы земельного участка №17 по ул. Раздольной Пархоменко Е.С.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата

2021-010-ООПРС

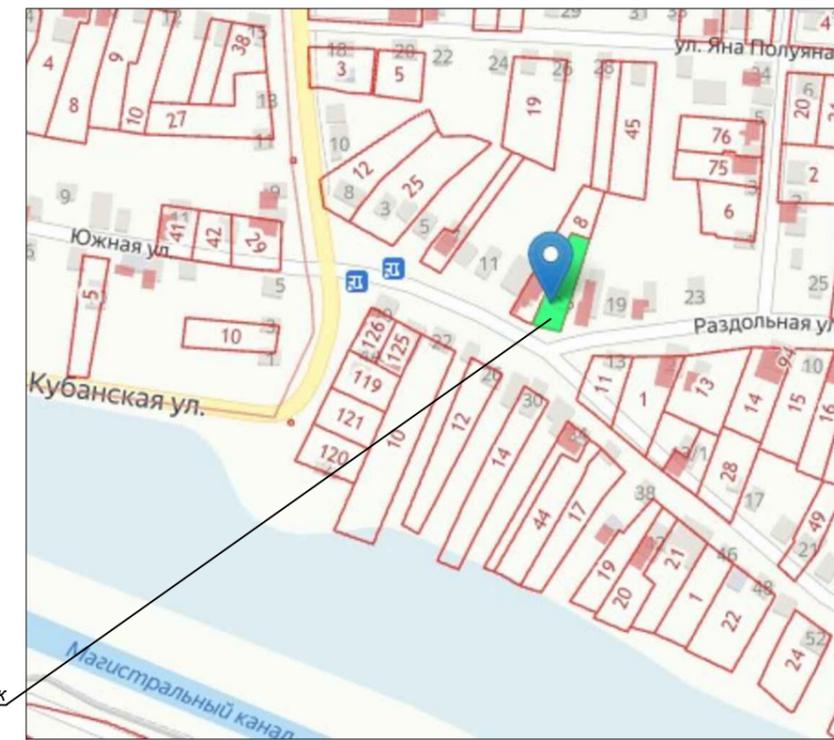
Схема планировочной организации земельного участка М1:500.



- Условные обозначения:**
- граница земельного участка
  - границы соседних земельн.участков
  - проектируемый 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
  - ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815 (1,0 м<sup>2</sup>)

рассматриваемый участок

Ситуационный план



Технико-экономические показатели

Номер	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	500,00	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	104,00	
3	Общая площадь проектир. жилого дома	м <sup>2</sup>	148,00	
4	Жилая площадь	м <sup>2</sup>	64,70	
5	Строительный объем проектир. жилого дома	м <sup>3</sup>	608,00	
6	Процент застройки	%	20,80	
7	Высота здания	м	7,60	

Красная линия ул.Раздольной не установлена в соответствии с действующим законодательством.

До начала строительства жилого дома Заказчице необходимо: пригласить представителя Межрегионгаза для - согласовать расположение проектируемого дома в охранной зоне газопровода низкого давления в установленном порядке; - пригласить представителя Межрегионгаза для отключения газопровода низкого давления от существующего жилого дома (подлежит демонтажу)

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 23:43:0131069:7 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Земельный участок с КН 23:43:0131069:7 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 23:43:0131069:7 полностью расположен в: - приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории). Часть земельного участка площадью 1м2 находится в охранной зоне воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815.

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>
1	Проектируемый индивидуальный жилой дом с мансардой, всего	2	104,00
2	в т.ч. терраса		12,00
3	Парковочное место на 2 авто		36,20
4	Существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках		

Заказчик: Серая Ю.А.

2021- 10 - 00 -ПЗУ

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0131069:7 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Раздольная, 15

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Индивидуальный жилой дом с мансардой.	Стадия	Лист	Листов
	ПД		
Схема планировочной организации земельного участка.	ИП Поповская В.В.		