



Индивидуальный предприниматель Казанчи Мурат Азметович  
ИНН 010702206908, БИК 046015207  
р/сч40802810026150001030, к/сч30101810500000000207  
Банк: ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"  
385200, г. Адыгейск, ул. Советская, 26  
тел.: 8(918) 416-99-59, e-mail: Kazanchi.m@yandex.ru

ИП КАЗАНЧИ М.А.

**Заказчик: Коваленко А.Д.**

**Обоснование отклонения от предельных  
параметров разрешенного строительства  
индивидуального жилого дома**

Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Смоленская, уч. 24  
кадастровый номер 23:43:0206073:68

Индивидуальный  
предприниматель



Казанчи М.А.

г. Краснодар, 2022г

## Содержание

### Пояснительная записка

1. Техничко-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров	3
2. Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров	4
3. Градостроительные и природные условия	4
4. Инженерные сети	5
5. Генеральный план	5
6. Вывод	7

### Графическое описание

7. Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке) М 1:500	8
--	---

					Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Смоленская, уч. 24 КН 23:43:0206073:68			
Из	Лист	№ Докум.	Подпись	Дата				
Разработал		Аблезгов		07.22				
Содержание					Лит.	Лист	Листов	
					1	7		
					ИП Казанчи М.А.			

## Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206073:68 принадлежит на праве собственности: Коваленко А.Д. и расположен по адресу: г. Краснодар, ул. Смоленская, уч. 24 в микрорайоне Сельскохозяйственного Института.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, земельный участок площадью 627 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0206073:68 имеет виды разрешенного использования: ИЖС.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (в редакции от 22.07.2021 №17 п. 19), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Установлен градостроительный регламент.

В соответствии с картой (схемой) 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», рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

*На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) 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.*

Заказчиком выступает гр. Коваленко А.Д. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, размером 7,6м. х 26,3м. (№1 по схеме) планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206073:68 по адресу: г. Краснодар, ул. Смоленская, уч. 24 в микрорайоне Сельскохозяйственного Института.

Новое строительство двухэтажного индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства на рассматриваемом земельном участке планируется:

- с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 22 – 1,54м.;
- с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 26 – 1,76м.;
- с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 20 – 1,5м.;
- с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 28 – 1,55м.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу:

г. Краснодар, ул. Смоленская, уч. 24 в микрорайоне Сельскохозяйственного Института, выполнено на основании:

- ст. ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 31.12.2014).

В работе использованы документы предоставленные заказчиком:

- Градостроительный план земельного участка, разработанный в феврале 2022г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГУ «Градинформ»;

Инв. № подл. Подп. и дата. Возм. инд. №. По ин. и дата.

Инв. № подл.	Подп. и дата.	Возм. инд. №.	По ин. и дата.	Изд. м.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист
								07.22	Пояснительная записка

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Технико-Экономические Показатели объекта строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

1	Площадь застройки жилого дома	186,50 м2
2	Общая площадь жилого дома	372,10 м2
3	Строительный объем жилого дома	1450,97 м3
4	Высота жилого дома	7,78 м
5	Количество этажей	3
6	в т.ч. надземных этажей	2
7	в т.ч. подземных этажей	1
8	Процент застройки земельного участка	34,29 %

Инф. № подл.	Подп. и дата	Эк. инв. №	М.В.№ докл.	По ин. и дата		
Из м.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата 07.22	Пояснительная записка	Лист

Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров

Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома (№1 по схеме) планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия **неблагоприятных условий**:

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206073:68 имеет конфигурацию, неблагоприятную для застройки (узкий). Фактическая ширина фасада, равная – 10,4 м., является меньше минимальной ширины вновь образуемых земельных участков установленных градостроительным регламентом. Размеры земельного участка не позволяют организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

*Конфигурация земельного участка является фактором неблагоприятным для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров (согласно ст. 40 ГрК РФ).*

Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый объект капитального строительства запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206073:68, расположенном в юго-западной части г. Краснодара по адресу: ул. Смоленская, уч. 24.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.

Земельный участок расположен в зоне санитарной охраны границы 3 пояса водозаборной скважины № Д124-91/4/21 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (23:43-6.4579) и в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 7941/154 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (23:43-6.4505).

Земельный участок частично расположен в охранной зоне газопровода низкого давления, канализации и водопровода.

Участок граничит с севера, востока и юга с соседними земельными участками, с западной стороны участок граничит с территорией общего пользования – ул. Смоленская. Подъезд к участку осуществляется с ул. Смоленская.

На участке расположены объекты капитального строительства, подлежащие сносу (№4 по схеме).

Рельеф участка спокойный.

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2018 г. Краснодар относится к III району и подрайону ШБ, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: Среднемесячная температура воздуха составляет в январе от -5 до 12\*С, в июле от 121 до 125\*С, среднегодовая температура 11,8\*С.

Согласно СП 20.13330.2016 для г. Краснодара принимаются:

- ветровой район – IV, расчетные значения ветрового давления -0,48 кПа.
- снеговой район – III, расчетное значение веса снегового покрова-1,1 кПа;

По ип. и дата
И.б.№ докл.
Вз.м. инв.№
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Лист
				07.22		



соляции жилых зданий, в случае их строительства на соседних земельных участках не нарушаются.

Проектируемый двухэтажный жилой дом расположен на нормативном расстоянии по отношению к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.

### Вывод

Проектируемое здание двухэтажное, конструкция наружных стен – однослойная бетонная с монолитным железобетонным перекрытием. Кровля плоская – неэксплуатируемая. Помещения имеют естественное освещение и проветривание.

Жилой дом включает в себя оптимальный набор жилых и подсобных помещений для комфортного проживания семьи, обслуживания инженерных коммуникаций.

Учитывая полное отсутствие возможности нового строительства жилого дома, размером 7,6м. х 26,3м. в месте допустимого размещения зданий в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар, уменьшение отступов привязки жилого дома к границе земельного участка, позволит организовать оптимальное расположение планируемого объекта капитального строительства, сформировать достойный внешний облик здания и внутренне пространство помещений.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства несомненно улучшит условия проживания собственника, решит вопрос благоустройства земельного участка и безопасности эксплуатации инженерных коммуникаций, не будет осложнять эксплуатацию объектов на смежных земельных участках.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что строительство двухэтажного индивидуального жилого дома, размером 7,6м. х 26,3м. по адресу: г. Краснодар, ул. Смоленская, уч. 24 в микрорайоне Сельскохозяйственного Института, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, учитывая неблагоприятную конфигурацию земельного участка, препятствующую его эффективному использованию, с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 22 – 1,54м. с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 26 – 1,76м. с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 20 – 1,5м. с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 28 – 1,55м., не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым жилым домом и существующими строениями на данном и соседних земельных участках, не расположено в охранных зонах и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства соответствуют ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

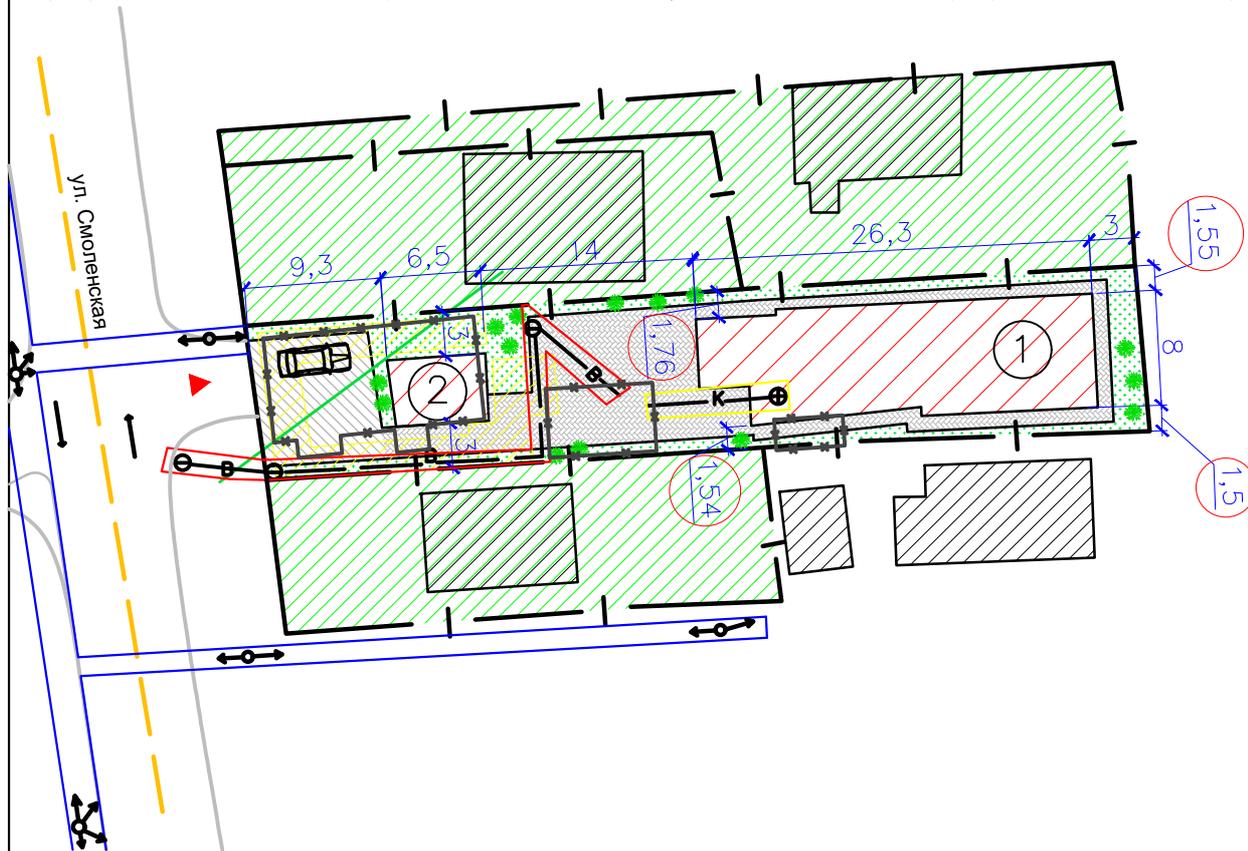
Проектируемое строительство жилого дома соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до устранения приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранный зона газопровода низкого давления, канализации и водопровода; зона санитарной охраны гра-

Инв. № подл.	Подп. и дата.	Вз. им. инд. в.	И. В. № докл.	По п. и дата.

Из м.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Лист
				07.22		



Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке) М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23: 43: 0206073: 68, площадь земельного участка – 627 кв.м., площадь застройки – 186,5 кв.м., процент застройки – 34,29 %

Условные обозначения

	– граница рассматриваемого участка		– ось улицы Смоленская
	– границы смежных участков		– парковочные места
	– проектируемый индивидуальный жилой дом		– травяной газон (озеленение)
	– иные проектируемые объекты, вспомогательные (навес, беседка) без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства		– дорожное покрытие (подъезды и подходы)
	– существующие объекты капитального строительства		– плиточное покрытие
	– объект подлежащий сносу		– декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
	– линия движения транспортных средств		– проектируемый въезд на участок

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. Земельный участок частично расположен в охранной зоне газопровода низкого давления, канализации и водопровода; зона санитарной охраны границы 3 пояса водозаборной скважины N Д124-91/4/21 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (23:43-6.4579) и в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины N 7941/154 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (23:43-6.4505)

	– охранный зона газопровода		– охранный зона канализации
	– граница 3 пояс ЗСО артезианской скважины		– охранный зона водопровода
	* максимальная высота проектируемого объекта – 7,78 м.		– охранный зона ЛЭП