

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  
Западный внутригородской округ,  
ул. им. Кропоткина, 169

**224/2022 - ООПРС**

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: Сайбель Денис Андреевич

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу: город Краснодар  
Западный внутригородской округ,  
ул. им. Кропоткина, 169

**224/2022 - ООПРС**

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>224-ООПРС - С</p> <p>224-ООПРС - ПЗ</p>	<p>Содержание тома</p> <p><b>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></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>	

						224-ООПРС - С		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Издок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						РП	1	3
Вед. спец.	Корнет И.В.				03.22	<p>Содержание тома</p> <p><b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b></p>		

Обозначение	Наименование	Примечание
224-ООПРС лист 1	<b>Графические материалы:</b> Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.	
224-ООПРС лист 2	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
224-ООПРС лист 3	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
224-ООПРС - ПЗ	<b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</b>  <b>Пояснительная записка</b>  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  <b>Исходные документы:</b> - Градостроительный план земельного участка от 02.03.2022 № РФ-23-2-06-0-00-	

							<b>224-ООПРС - С</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подж.	Подп.	Дата			2

Обозначение	Наименование	Примечание							
	2022-0471  <b>Приложение:</b> Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».								
								224-ООПРС - С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				3

### ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Кропоткина, 169.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: Двухэтажный жилой дом с цокольным этажом

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

#### 1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: Двухэтажный жилой дом с цокольным этажом.

На земельном участке с КН 23:43:0204035:28 площадью 549 кв.м предлагается размещение двухэтажного жилого дома размерами 10,0 м x 17,0 м, на месте существующего одноэтажного жилого дома и гаража, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Северной и далее по ул. им. Кропоткина.

						224/2022 – ООПРС-ПЗ		
Изм.	Копуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
					03.22	ООПР	1	9
Пояснительная записка						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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 <sup>2</sup>	549,0
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	170,0
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	426,0
4	Строительный объём	м <sup>3</sup>	1660,0
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		2 1
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	31,0
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	12,0

**2.Обоснованиеотклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства:**

Гражданину Сайбелю Денису Андреевичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0204035:28, площадью 549 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 17.02.2022 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0204035:28 имеет разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение двухэтажного жилого дома с цокольным этажом размерами 10,0 м x 17,0 м на расстоянии:

- 2,50 м от границы земельного участка по ул. им. Кропоткина, 167,
- строительство по границе с территорией общего пользования ул. им. Кропоткина.

Отступы от остальных границ земельного участка не нарушают ПЗЗ, противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы до соседних жилых домов не нарушаются. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Измене-

нием N 1)» (далее по тексту - СП 4.13130.2013), п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м. Соседние строения располагаются на расстоянии более 7,0 м.

- Проектируемый ОКС не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Кропоткина.

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм соблюдаются.

Согласно графической части - лист схемы размещения планируемого ОКС, (приложение к обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3-х часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82 – «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки».

Следовательно, при строительстве двухэтажного жилого дома с цокольным этажом на участке с КН 23:43:0204035:28 с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

Так как характеристики земельного участка неблагоприятны для строительства: размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, построить проектируемый жилой дом с соблюдением требований градостроительного регламента не представляется возможным.

						224/2022 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Медж	Подп.	Дата		3

**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., в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304021:19 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – Ж -1.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):**

1. Минимальная площадь земельных участков– 600 кв. м;  
максимальная площадь земельных участков– 50000 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. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений,

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подж.	Подп.	Дата

224/2022 – ООППРС-ПЗ

Лист

4







## Вывод:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры участка с кадастровым номером 23:43:0204035:28 площадью 549 кв. м - меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- 2,50 м от границы земельного участка по ул. им. Кропоткина, 167,
- строительство по границе с территорией общего пользования ул. им. Кропоткина.

										Лист
										8
Изм.	Код.уч.	Лист	Рядок	Подп.	Дата	224/2022 – ООПРС-ПЗ				



Условные обозначения

 - Граница земельного участка

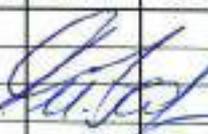
Жилые зоны

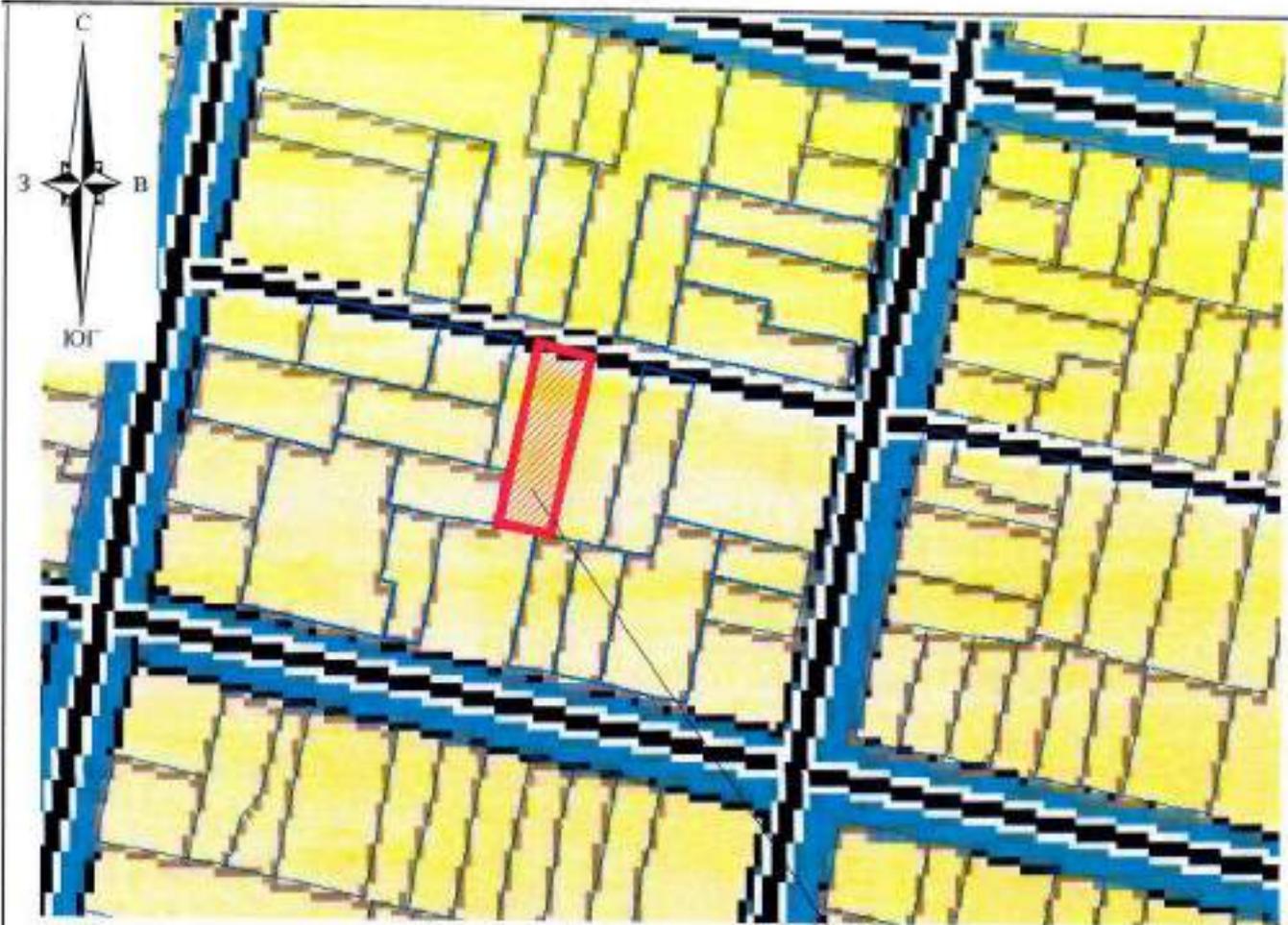
 - Ж-1 зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны транспортной инфраструктуры

 - Т-1 зона транспортной инфраструктуры

Рассматриваемый участок

						224/2022-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Кропоткина, 169 в Западном внутригородском округе города Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Нач.отд.	Сечь Д.Е.					Графическое описание		
Вед. спец.	Корнет И.В.							
						П	2	
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		
						Карта (схема) градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.		



Условные обозначения

Рассматриваемый участок

 - Граница земельного участка

Жилые зоны

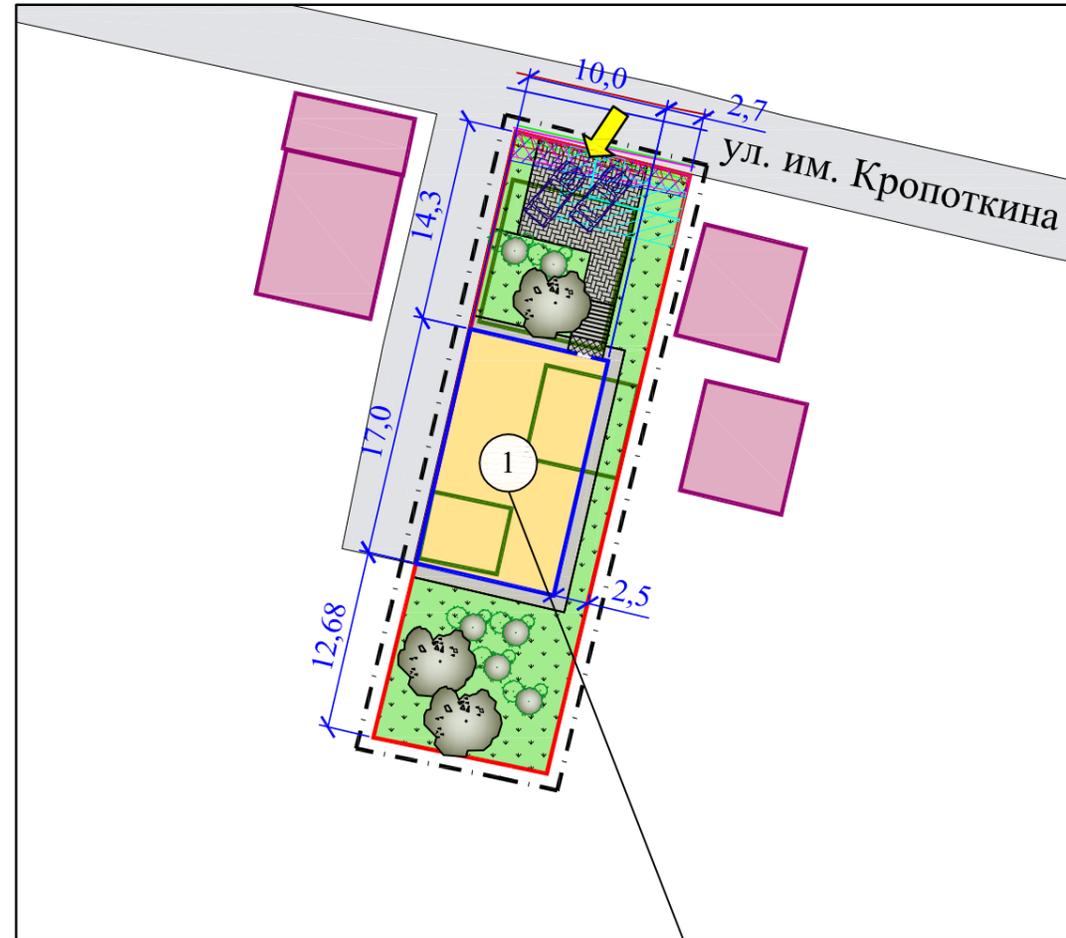
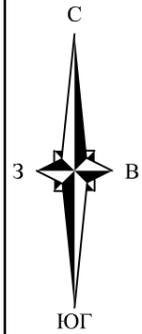
 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны транспортной инфраструктуры

 - зона транспортной инфраструктуры

						224/2022-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу :ул. им. Кропоткина, 169 в Западном внутригородском округе города Краснодара.		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Нач.отдела		Сечь Д.Е.				стадия	лист	листов
Вед. спец.		Корнет И.В.				П	3	
						Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ  
М 1:500



Проектируемый двухэтажный жилой дом с цокольным этажом

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | - граница участка  |  | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники                                      |
|  | - проектируемый жилой дом  |  | - охранный зона газопровода  |
|  | - существующие объекты, подлежащие демонтажу                             |  | - охранный зона водопровода  |
|  | - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках |  | - охранный зона канализации связи  |
|  | - плиточное покрытие   |  | - охранный зона канализации  |
|  | - травяной газон   |  | - охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кв ТП-1136" (23:43-6.2018) |
|  | - парковочное место  |  |  |
|  | - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта    |  |  |

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	примечание
1	Проектируемый жилой дом	3	170,00	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	549,00	
2	Площадь застройки участка	м <sup>2</sup>	170,00	
3	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	426,00	
4	Строительный объём жилого дома	м <sup>3</sup>	1660,00	
5	Максимальный процент застройки земельного участка	%	31,00	
6	Высота жилого дома	м	12,00	
7	Количество этажей жилого дома, 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 застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.
- Земельный участок располагается;
  - в общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар(Центральный) (до установления приаэродромной территории);
  - частично в охранный зоне газопровода;
  - частично в охранный зоне водопровода;
  - частично в охранный зоне канализации связи;
  - частично в охранный зоне канализации;
  - частично в охранный зоне объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кв ТП-1136" (23:43-6.2018).
- Все существующие строения на участке подлежат демонтажу.

						224/2022-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Кропоткина, 169 в Западном внутригородском округе города Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
						Графическое описание		
						стадия лист листов		
						П 1		
						Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		