

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

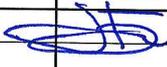
## Содержание

### 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 – 1,5м.;
- с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 26 – 1,5м.

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»;

Изм.	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 %

Инв. № подл. / Подл. и дата / Возм. и инв. № / б. № уч. уч. / и др. и др.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Возм. и инв. №	б. № уч. уч.	и др. и др.	Пояснительная записка	Лист
Из м.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



07.22

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 +2\*С, в июле от +21 до +25\*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;

Инв. и подл.  
Подп. и смета  
Взам. инвент.  
б.№ уч.д.  
пощ. и площ.

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

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, определенная согласно рекомендациям п.5.5.3 СП 22.13330.2016, составляет -0,1м. По опыту строительства в Краснодарском крае, нормативная глубина промерзания составляет -0,8м.

Согласно СП 50.13330.2012 (Приложение В), зона влажности – 3 (сухая).

Нормативная (исходная) интенсивность сейсмических воздействий района согласно СП 14.13330.2018 (Приложение А) оценивается на основе карты ОСР-2016 А и составляет 7 баллов.

### Инженерные сети

Инженерные коммуникации: водопровод, электрические сети, кабель, связи, расположены на землях общего пользования и проходят по ул. Смоленская.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций. На участке проходит линия газопровода, канализации и водопровода, а также в зону 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).

Проектируемый индивидуальный жилой дом не попадает в охранные зоны транзитных инженерных сетей.

### Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения двухэтажного жилого дома, выполнена привязка планируемого объекта капитального строительства к границам земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с максимально возможными отступами от фасада и границ смежных земельных участков, в сложившейся планировочной ситуации.

Красная линия не утверждена.

Присутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций.

Размещение проектируемого двухэтажного жилого дома в границах рассматриваемого участка, с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 22 – 1,5м. с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 26 – 1,5м. с отступом от границы смежного зем. участка.

Уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов при строительстве жилого дома в связи с конфигурацией места допустимого размещения зданий и сооружений обосновывается СП 4.13130-2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Проектируемый индивидуальный жилой дом предполагается с – III степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий – С 1. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, CO), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП4.13130-2013, составляют 6 метров. Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов до 50%, при условии соблюдения п.5.3.4. СП4.13130-2013.

Размещение двухэтажного дома не противоречит СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме. Требования к ин-

Из м.	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 – 1,5м. с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 26 – 1,5м., 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 соответствует 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-

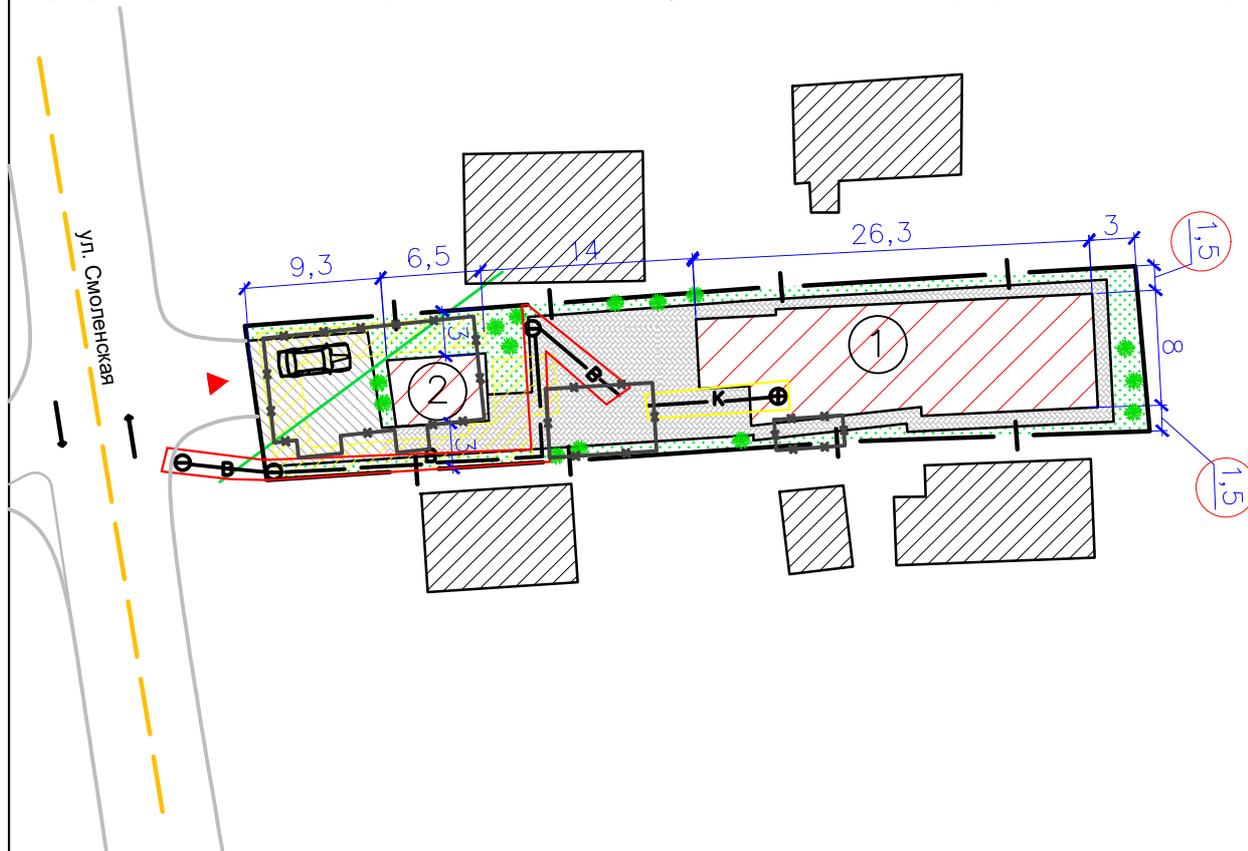
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист
				07.22	Пояснительная записка

ницы 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).

Инв. №	Подл. и дата	Взам. инв. №	И.В. №	Исполн. 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

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

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.