



ООО «СК Монтажник»
Свидетельство СРО-П-132-01022010

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Матвиенко В.А. Матвиенко В.А.

«16» августа 2021 г.

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ**

СКМ-1201/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
ул. Балтийская, 62

Кадастровый номер: 23:43:0403010:4

Заказчик: Матвиенко В.А.

Разработал



[Handwritten signature]

А.С. Гапша

Краснодар 2021

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
СКМ-1201/21-ОНПР-С	Содержание тома	
СКМ-1201/21-ОНПР-ПЗ	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62, КН 23:43:0403010:4	
Графическая часть		
СКМ-1201/21-ОНПР-ГП	Схема планировочной организации земельного участка	

Взам. инв. №	
Исх. и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб.	Провер.	Утверд.
					Подписи		

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров земельного участка**

площадью 429 кв.м, кадастровый номер 23:43:0403010:4
расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский
внутригородской округ, ул. Балтийская, 62

В ООО «СК Монтажник» поступило обращение от Матвиенко В.А. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар проектируемого индивидуального жилого дома, по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62, КН 23:43:0403010:4.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 10.01.2021), 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.

а) Характеристика земельного участка

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п. 19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», земельный участок площадью 429 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62, КН 23:43:0403010:4, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

СКМ-1201/21-ОНПР

Лист

1

Выкопировка из карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории



Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "Основные виды разрешённого использования" Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Ж-1 с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

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

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

СКМ-1201/21-ОНПР

Лист

2

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами.

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.

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

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

СКМ-1201/21-ОНПР

Лист

3

землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

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. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: Индивидуальное жилищное строительство.

Земельный участок 23:43:0403010:4

Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62

Индивидуальное жилищное строительство

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация

Информация	Услуги
Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62	
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 515 191,68 руб.
Дата определения КС:	01.01.2020
Дата внесения сведений о КС:	04.12.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	429 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	Индивидуальное жилищное строительство



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

СКМ-1201/21-ОНПР

Лист

4

Участок площадью 429 м² под реконструкцию объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский). Земельный участок частично расположен в третьем поясе зоны санитарной охраны для водозаборной скважины №30190 ООО "ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго" реестровый номер 23:43-6.1960.

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

Для реконструкции индивидуального жилого дома, расположенного на участке КН 23:43:0403010:4, 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

Заказчику на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62, КН 23:43:0403010:4, площадью 429 кв.м.

Неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ являются:

-небольшая площадь земельного участка (429 кв.м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (429 кв.м при нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	СКМ-1201/21-ОНПР

Балтийская, 62, КН 23:43:0403010:4 при реконструкции объекта, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ реконструируемого объекта предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту.

Параметрами отклонения для реконструируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1.65 м от территории общего пользования ул. Балтийская; без отступа от территории общего пользования ул. Алтайская.

Данные параметры определены следующими нормативными и техническими документами:

-Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 «Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (ст. 31);

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Объемно-планировочные решения реконструируемого жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Габаритные размеры реконструируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры реконструируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	СКМ-1201/21-ОНПР	Лист
							6

потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение реконструируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для реконструируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи заказчика и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанных неблагоприятных факторов дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0

Степень огнестойкости - II

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 и СП 52.13330.2016.

После окончания работ по реконструкции индивидуального жилого дома и заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение реконструируемого индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1.65 м от территории общего пользования ул. Балтийская; без отступа от территории общего пользования ул. Алтайская) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	СКМ-1201/21-ОНПР	Лист
							7

г) Техничко-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0403010:4	м ²	429	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. реконструируемый жилой дом существующие здания, строения	м ²	200.96	
		м ²	168.12	
		м ²	32.84	
3	Процент застройки	%	47	
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	м ²	269.52	
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	м ³	1849.3	
6	Высота реконструируемого здания	м	11	
7	Количество этажей реконструируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2	
			2	
			0	

Техничко-экономические показатели посчитаны по предоставленному заказчиком эскизному проекту.

Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ООО «СК Монтажник» считает, что размещение реконструируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62, КН 23:43:0403010:4, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1.65 м от территории общего пользования ул. Балтийская; без отступа от территории общего пользования ул. Алтайская

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский); третий пояс зоны санитарной охраны для водозаборной скважины №30190 ООО "ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго" реестровый номер 23:43-6.1960; охранная зона кабеля связи) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



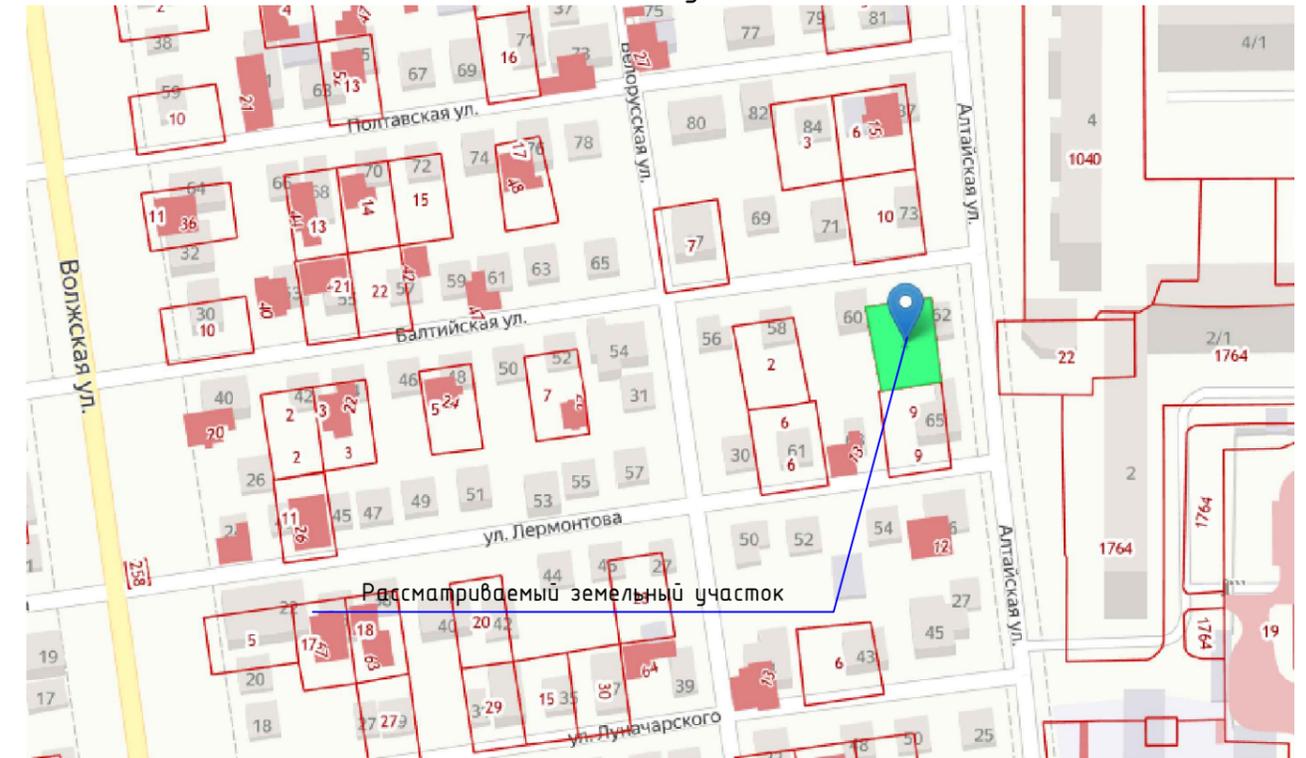
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- Существующие здания сооружения на земельном участке
- рассматриваемый жилой дом до реконструкции
- рассматриваемый жилой дом после реконструкции
- зона размещения парковочных мест
- зона благоустройства участка
- зона озеленения участка
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский)
- третий пояс зоны санитарной охраны для водозаборной скважины №30190 000 "ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго" реестровый номер 23:43-6.1960
- приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный)
- охранная зона кабеля связи

Примечание:

- 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 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами..
- Границы зон с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский); Третий пояс зоны санитарной охраны для водозаборной скважины №30190 000 "ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго" реестровый номер 23:43-6.1960; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); охранная зона кабеля связи.
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
- Получить разрешение на сокращение охранной зоны кабеля связи.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:04:03010:4	м ²	429	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. реконструируемый жилой дом существующие здания, строения	м ² м ² м ²	200.96 168.12 32.84	
3	Процент застройки	%	47	
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	м ²	269.52	
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	м ³	1849.32	
6	Высота реконструируемого здания	м	11	
7	Количество этажей реконструируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Технико-экономические показатели посчитаны по предоставленному заказчиком эскизному проекту.

						Заказчик: Матвиенко В.А.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62, КН 23:43:04:03010:4			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Гапша					Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Директор	Красильникова								
Н.контр.	Красильникова								
						СКМ-1201/21-ОНПР-ГП			