

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
Прикубанский внутригородской округ**

325/2022 - 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: Семенюта Виктор Григорьевич

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар
Прикубанский внутригородской округ

325/2022 - ООППРС

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
-------------	--------------	------------

325-ООППРС - С

325-ООППРС - ПЗ

Содержание тома

Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Пояснительная записка

1. Проектные решения

2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар

2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

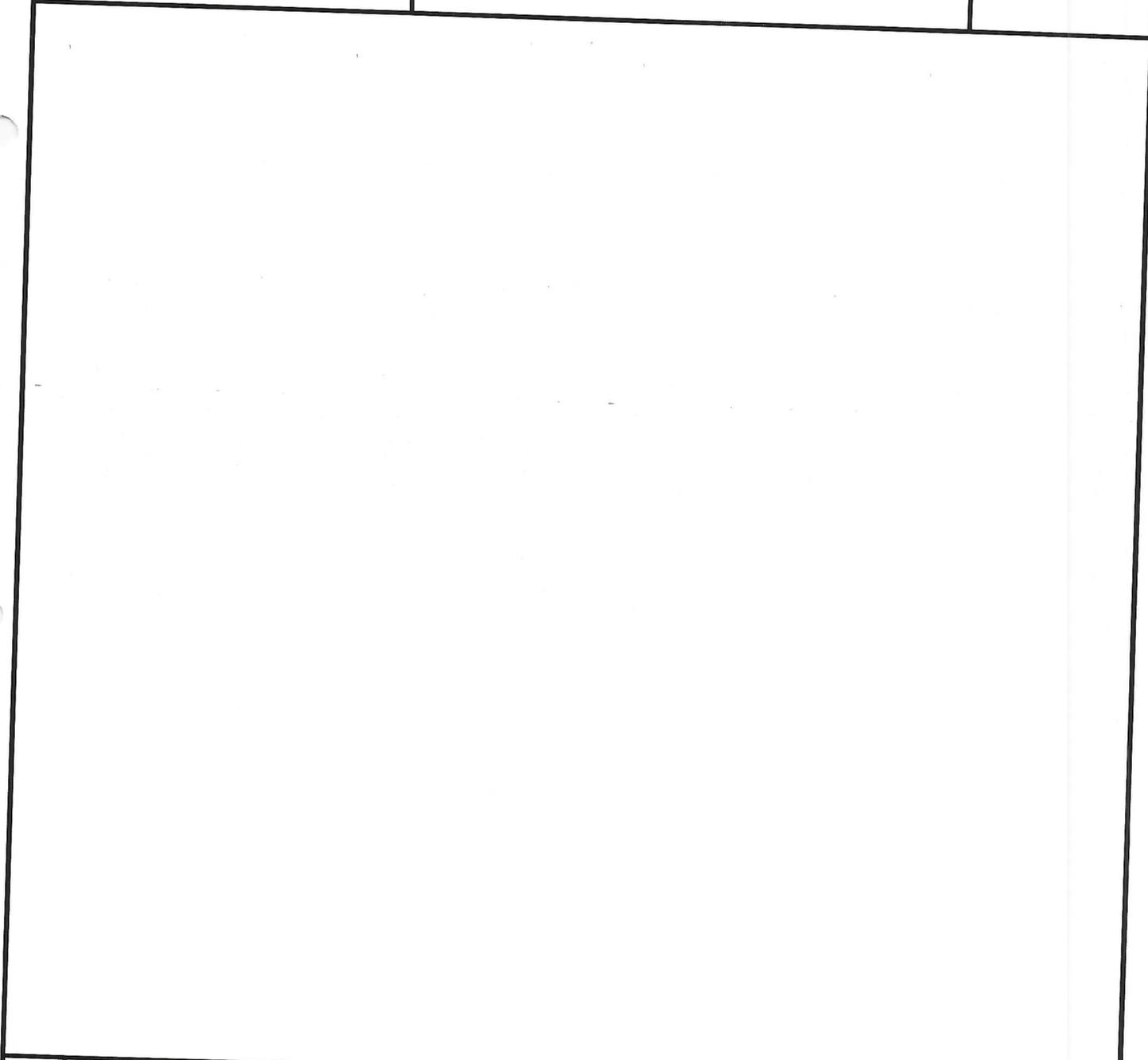
2.3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

2.4. Анализ градостроительной ситуации

						325-ООППРС - С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
					04.22	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.					РП	1	3
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»			

Обозначение	Наименование	Примечание														
325-ООППРС лист 1	Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.															
325-ООППРС лист 2	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).															
325-ООППРС лист 3	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).															
325-ООППРС - ПЗ	Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов															
	Пояснительная записка															
	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															
	Исходные документы:															
	- Выписка из ЕГРН от 04.05.2022 г.															
<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч.</td> <td>Лист</td> <td>№ док</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата							325-ООППРС - С	<table border="1"> <tr> <td>Лист</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </table>	Лист	2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата											
Лист																
2																

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>Приложение: Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	



ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, КН 23:43:0143021:950.

Объекты капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажный жилой дом с пристраиваемой террасой, одноэтажное хозяйственное строение.**

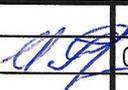
Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **Двухэтажный жилой дом с пристраиваемой террасой, одноэтажное хозяйственное строение.**

На земельном участке с КН 23:43:0143021:950 площадью 1076 кв.м предполагается размещение двухэтажного жилого дома размерами 13,40 м x 16,80 м и террасы 3,9 м x 12,7 м, хозяйственного строения 10,43 м x 12,5 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с Радужного бульвара и далее по ул. Звенящей.

						325/2022 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
					04.22	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.					ООППР	1	9
							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 ²	1076,0
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	405,0
3	Общая площадь жилого дома	м ²	378,8
	Общая площадь хозяйственного строения		106,6
4	Строительный объём	м ³	1495,0
	Строительный объём хозяйственного строения		430,0
5	Количество этажей, вт.ч. подземных хозяйственного строения		2
			-
			1
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	38,0
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	8,5
	Высота хозяйственного строения		3,5

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

Гражданину Семенюте Виктору Григорьевичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0143021:950, площадью 1076 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 01.04.2022 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0143021:950 имеет разрешенное использование: для строительства индивидуальных жилых домов, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение двухэтажного жилого дома с пристраиваемой террасой и хозяйственного строения на расстоянии:

- 1,2 м от границы земельного участка с КН 23:43:0143021:949 (ул. Звенящая, 51),
- 1,8 м от границы земельного участка расположенного с северной стороны.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

325/2022 – ООППРС-ПЗ

Лист

2

Отступы от остальных границ земельного участка и территории общего пользования ул. Звенящая не нарушают ПЗЗ, противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы до соседнего жилого дома будут нарушены, в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Проектируемые двухэтажный жилой дом с пристраиваемой террасой и одноэтажное хозяйственное строение (ОКС) приняты: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением 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, «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа, стена проектируемого ОКС отвечает требованиям СП 4.13130.2013 для противопожарных стен 1-го типа. Соседнее строение располагаются на расстоянии – 5,2 м.

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

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 требо-

									Лист
									3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	325/2022 – ООПРС-ПЗ			

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, 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.

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

									Лист
									5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	325/2022 – ООППРС-ПЗ			

использования – 9 м.

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

8. Минимальная ширина земельных участков - 15 метров.

Согласно ст.19 ПЗЗ, п.1, п.п 3 - при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьёй 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.2 Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

Аэродром Краснодар (Пашковский).

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №50-П земельный участок с кадастровым номером 23:43:0143021:950 расположен в границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	325/2022 – ООППРС-ПЗ			

Военный аэродром Краснодар (Центральный).

До установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30км (ширина).

Земельный участок располагается:

- частично в охранной зоне газопровода;
- частично в охранной зоне канализации;
- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал".

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

На земельном участке с КН 23:43:0143021:950 отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке.

Использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций (газопровода, канализации), а так же ограничений предусмотренных в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал".

2.3 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар утвержденной решением городской Думы г. Краснодара от 02 сентября 2020 г. N 100 п.1, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0143021:950, площадью 1076 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Красно-

									Лист
									7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	325/2022 – ООППРС-ПЗ			

дарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – земельный участок свободен от строений и зеленых насаждений. Место размещения двухэтажного жилого дома с пристраиваемой террасой и хозяйственного строения на расстоянии:

- 1,2 м от границы земельного участка с КН 23:43:0143021:949 (ул. Звонящая, 51),

- 1,8 м от границы земельного участка расположенного с северной стороны.

- максимальный процент застройки земельного участка 38%.

Неблагоприятными условиями для строительства являются:

- инженерно-геологические характеристики земельного участка.

Участок ограничен: с севера - земельным участком по ул. Звездопадная, 52, с востока – земельным участком по ул. Звонящая, 55, с юга - территорией общего пользования ул. Звонящая, с запада – земельным участком по ул. Звонящая, 51.

Максимальный процент застройки земельного участка составит 38,0% (при нормативе 50%).

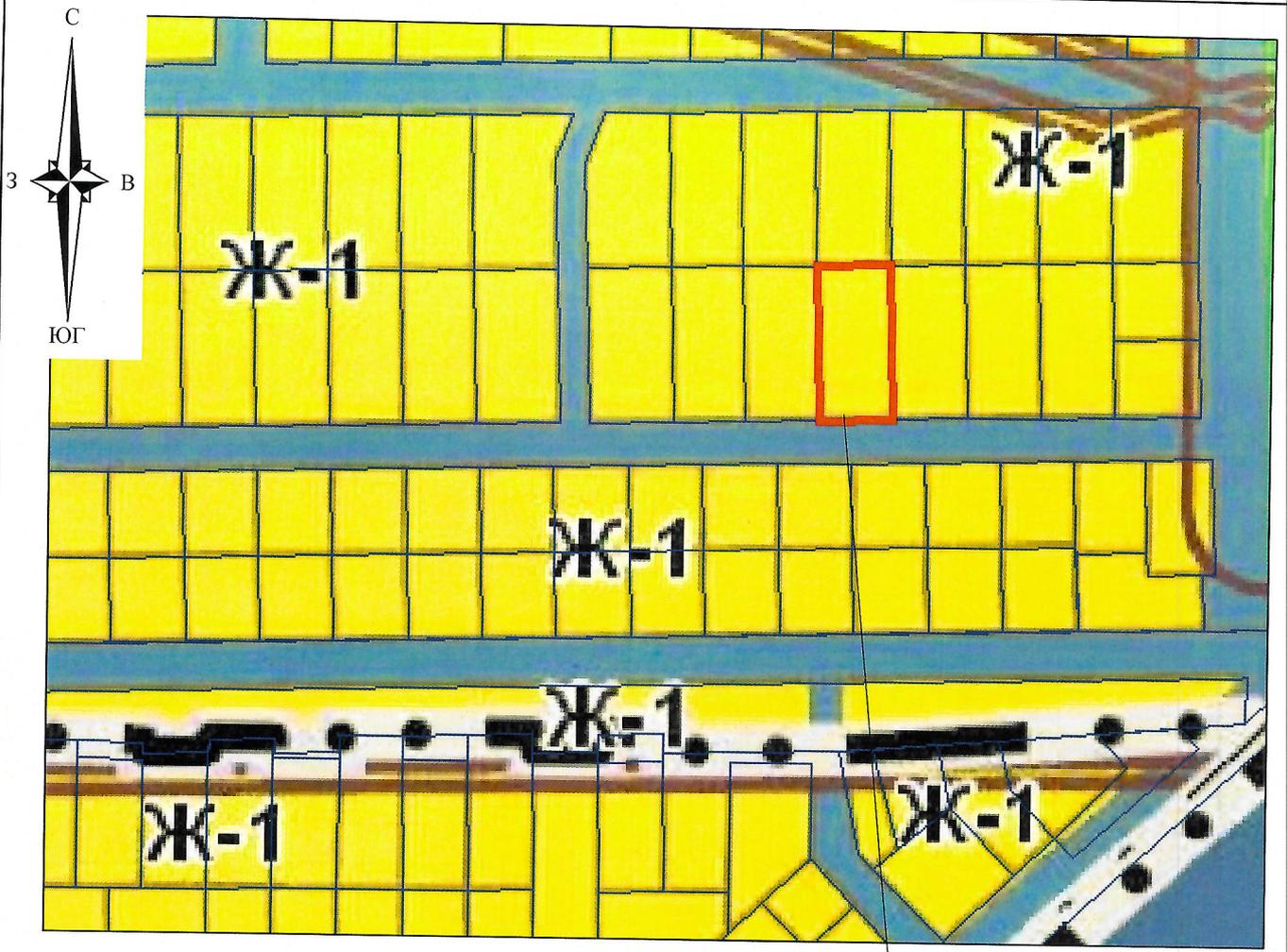
								Лист
								8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	325/2022 – ООПРС-ПЗ		

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка, 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 для двухэтажного жилого дома с пристраиваемой террасой и хозяйственного строения со следующими отступами:

- 1,2 м от границы земельного участка с КН 23:43:0143021:949 (ул. Звенящая, 51),
- 1,8 м от границы земельного участка расположенного с северной стороны.

										Лист
										9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	325/2022 – ООППРС-ПЗ				



Условные обозначения

 - Граница земельного участка

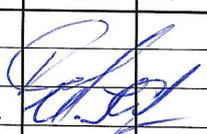
Жилые зоны

 - Ж-1 зона застройки индивидуальными жилыми домами

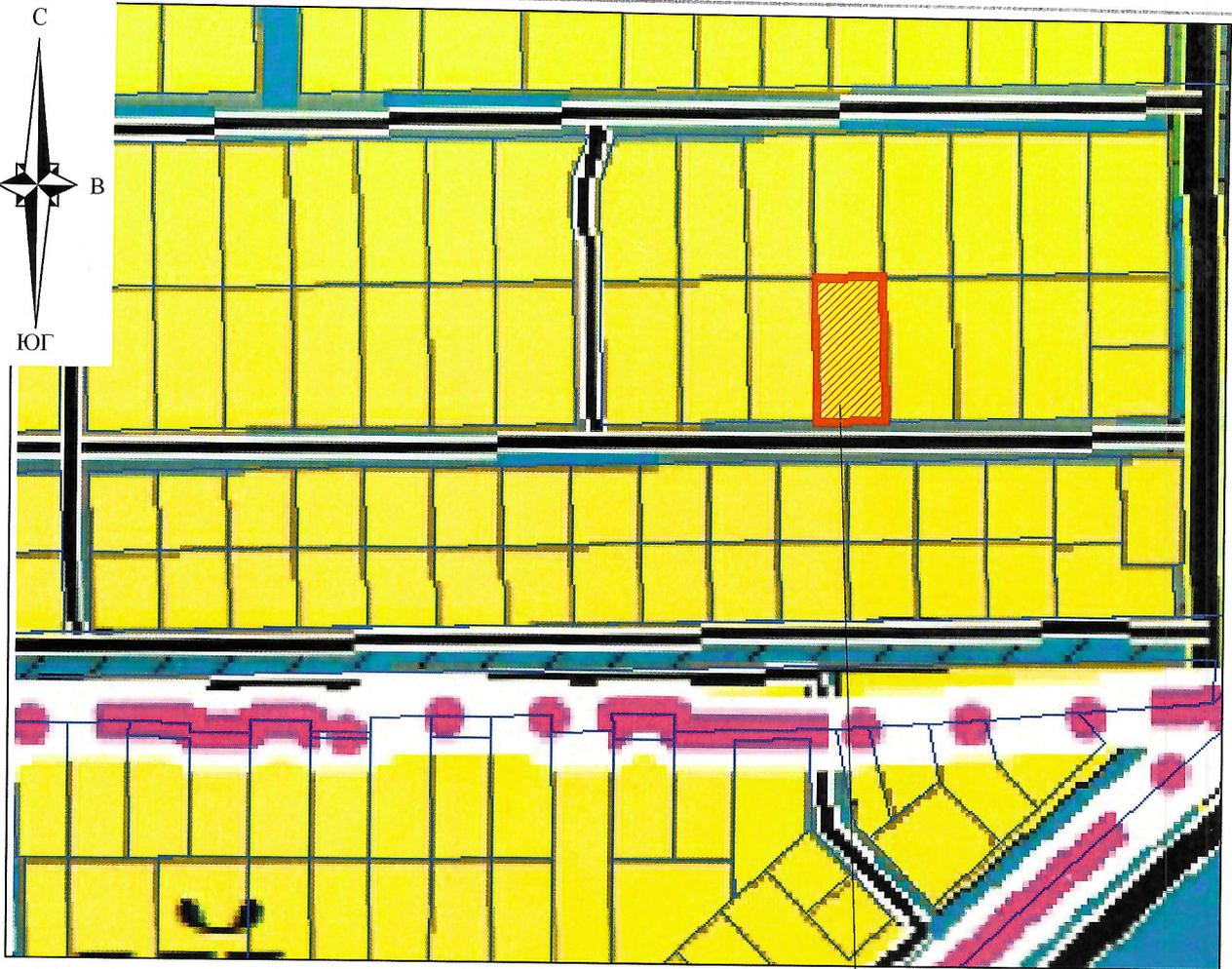
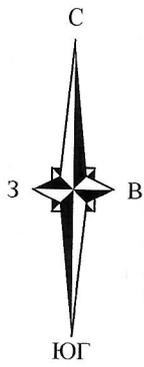
Зоны транспортной инфраструктуры

 - Т-1 зона транспортной инфраструктуры

Рассматриваемый участок

						325/2022-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ		
Изм.	Коп.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

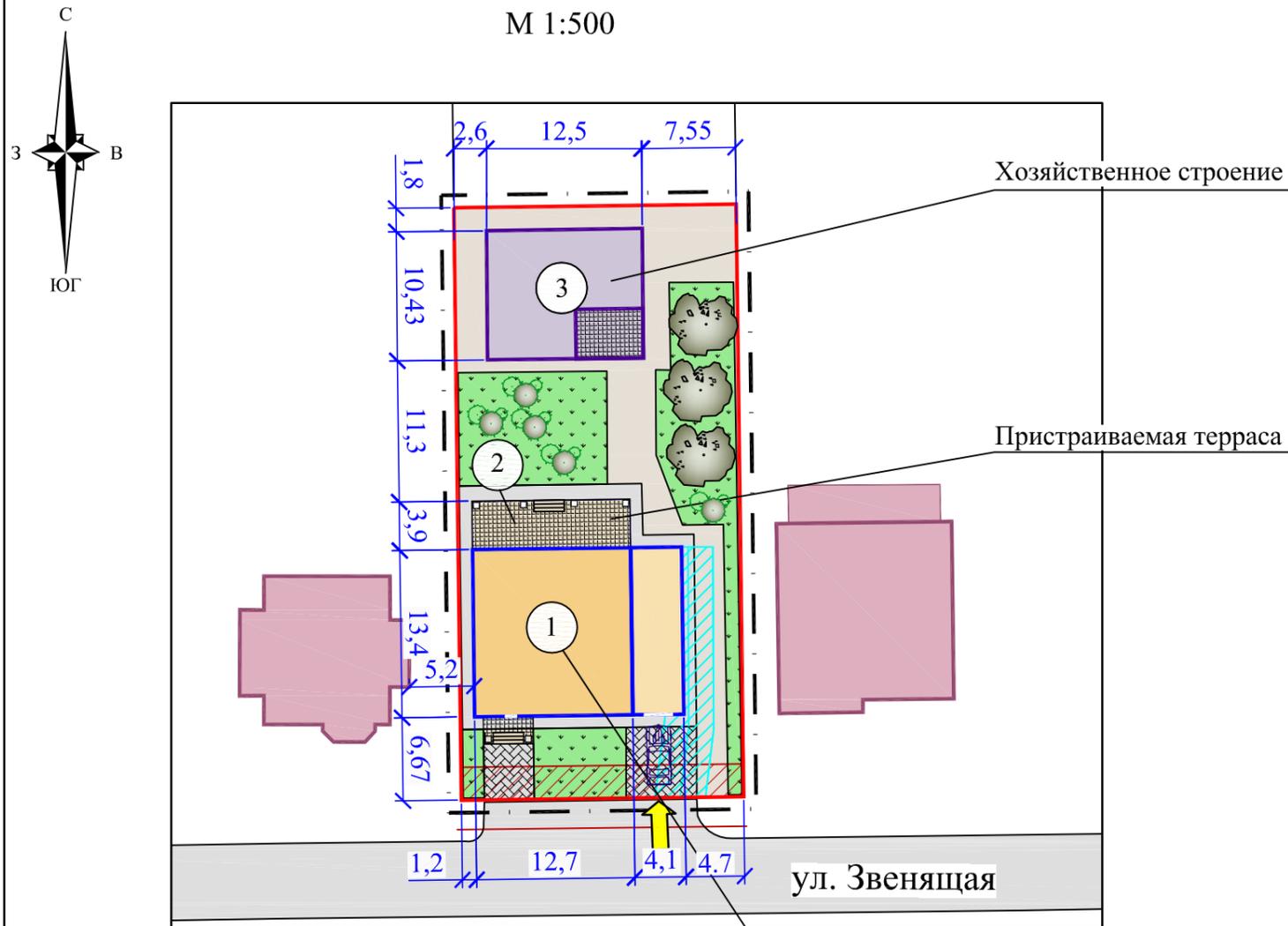


- зона транспортной инфраструктуры

						325/2022-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ		
Изм.	Кол.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



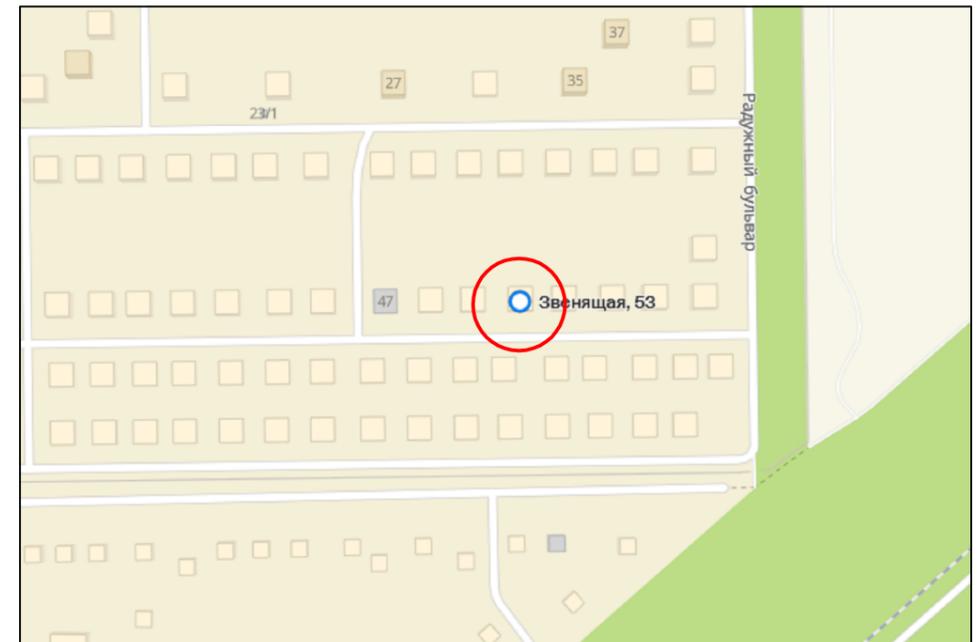
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | - граница участка | | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники |
| | - проектируемый жилой дом | | - охранная зона газопровода |
| | - пристраиваемая терраса | | - охранная зона канализации |
| | - хозяйственное строение | | - парковочное место |
| | - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках | | - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта |
| | - плиточное покрытие | | |
| | - травяной газон | | |

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый жилой дом	2	225,10	
2	Пристраиваемая терраса	1	49,50	
3	Хозяйственное строение	1	130,40	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	1076,00	
2	Площадь застройки участка	м ²	405,00	в том числе, терраса - 49,5 кв. м
3	Общая площадь жилого дома Общая хозяйственного строения	м ²	378,80 106,60	в том числе, терраса - 48,5 кв. м
4	Строительный объём жилого дома Строительный объём хоз. строения	м ³	1495,00 430,00	в том числе, терраса - 173,0 м ³
5	Максимальный процент застройки земельного участка	%	38,00	
6	Высота жилого дома Высота хозяйственного строения	м	8,50 3,60	высота террасы - 3,5 м
7	Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных хозяйственного строения		2 1	терраса - 1эт.

- 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:
 - на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
 - в 3, 4, 5, 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
 - в общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
 - частично в охранной зоне газопровода;
 - частично в охранной зоне канализации.

325/2022-ООПРС							
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ							
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		
Нач.отдела	Сечь Д.Е.						
Вед. спец.	Корнет И.В.						
Графическое описание					стадия	лист	листов
					П	1	
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.					МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРОПРОЕКТ"		