

**Россия**  
**Муниципальное бюджетное учреждение**  
**«Институт Горкадастрпроект»**  
**муниципального образования город Краснодар**  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310200324 КПП 230801001  
ОГРН 1172375034842

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

**при размещении объекта капитального строительства,  
по адресу: Краснодарский край, Западный  
внутригородской округ, ул. Труда,70**

**1314/2022 - ООППРС**

Краснодар 2022

Россия  
Муниципальное бюджетное учреждение  
«Институт Горкадастрпроект»  
муниципального образования город Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310200324 КПП 230801001  
ОГРН 1172375034842

Заказчик: Голдина Людмила Григорьевна

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального строительства,  
по адресу: Краснодарский край, Западный  
внутригородской округ, ул. Труда, 70

1314/2022 - ООППРС

Директор

Начальник отдела

Главный специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
1314-ООППРС - С	Содержание тома.	
1314-ООППРС - ПЗ	<p><b>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства.</b></p> <p>1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.</p> <p>2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров (площадь застройки, общая площадь, строительный объем, высота, количество этажей, в том числе подземных).</p> <p>3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>4. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.</p> <p>4.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах ис-</p>	

						<b>1314-ООППРС - С</b>		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата			
					12.22	Содержание тома		
Глав .спец.		Зайцева К.С.						
						РП	1	2
						<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		

Обозначение	Наименование	Примечание													
<p>1314-ООППРС - ПЗ</p> <p>1314-ООППРС лист 1</p>	<p>торического поселения город Краснодар):</p> <p>5. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.</p> <p>Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.</p> <p><b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов.</b></p> <p><b>Приложение:</b></p> <p>Отчет по определению значений расчетной величины индивидуального пожарного риска. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>														
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч.</td> <td>Лист</td> <td>№ док</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> </table>								Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<p>1314-ООППРС - С</p>	<p>Лист</p> <p>2</p>
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата										

## ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектов капитального строительства

Адрес строительства: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Труда, 70.

Объекты капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Трёхэтажный индивидуальный жилой дом, не жилое здание - хозяйственная постройка.**

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

### 1. Проектные решения.

Функциональное назначение объектов капитального строительства: реконструкция трёхэтажного индивидуального жилого дома, строительство не жилого здания - хозяйственная постройка.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0203065:86 площадью 494 кв. м. предполагается строительство объекта капитального строительства трёхэтажный жилой дом размерами 30,5 м x 8,8 м, строительство не жилого здания – хозяйственная постройка размерами 4,5 м x 2,0 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Северная, ул. Головатого и далее по ул. Труда.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1314/2022 – ООПРС-ПЗ		
Глав. спец.		Зайцева К.С.			12.22	Стадия	Лист	Листов
						ООПРС	1	9
Пояснительная записка						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		



Отступ от остальных границ земельных участков не нарушают Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. N 19 п.6., в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, (далее ПЗЗ).

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)» (далее - СП 4.13130.2013), п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м».

Согласно требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», с целью предотвращения распространения пожара из одной части здания (сооружения) в другую или между зданиями необходимо предусмотреть противопожарную преграду (объемный элемент здания, строительная конструкция с нормированным пределом огнестойкости и нормированным классом конструктивной пожарной опасности).

Между участками, расположенными по адресу: г. Краснодар Западный внутригородской округ, ул. Труда, 68, ул. Труда, 70 и ул. Труда, 72. предусматривается устройство противопожарной преграды. Стены проектируемого трёхэтажного жилого дома являются противопожарной преградой.

В соответствии с требованиями п. 5.4.8 СП 4.13130.2013 Противопожарные стены, разделяющие здание на пожарные отсеки, должны возводиться на всю высоту здания или до противопожарных перекрытий 1-го типа и обеспечивать нераспространение пожара в смежный по горизонтали пожарный отсек при обрушении конструкций здания со стороны очага пожара.

В соответствии с п. 4.11 СП 4.13130.2013 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, для противопожарных стен 1-го типа.";

									Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1314/2022 – ООППРС-ПЗ			3

«... Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев)...».

По периметру земельного участка с кадастровым номером 23:43:0203065:86 предусматривается устройство кирпичного ограждения (забора) высотой не менее 3 м. Таким образом, в соответствии с п. 4.11 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям свода правил СП 4.13130.2013 для противопожарных стен 1-го типа.

- Проектируемые объекты капитального строительства не ограничивают доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Труда.

Таким образом, при строительстве трёхэтажного индивидуального жилого дома, строительстве не жилого здания – хозяйственная постройка, с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм соблюдаются.

Согласно графической части - лист схемы размещения планируемых объектов капитального строительства, (приложение к обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагаются 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 реконструкции трёхэтажного индивидуального жилого дома, строительстве не жилого здания – хозяйственная постройка, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0203065:86 с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1314/2022 – ООПРС-ПЗ			



			<p>ределены федеральными и краевыми законами;</p> <p>1.2. В сельских населённых пунктах:  минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;  максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.</p> <p>1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственности, 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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до</p>
--	--	--	---

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата



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

**Военный Аэродром Краснодар (Центральный).**

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0203065:86 расположен в границах приаэродромной территории Военного Аэродрома 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 расположен:

- частично в охранной зоне сетей канализации;
- частично в охранной зоне сетей водоснабжения;
- частично в охранной зоне линий связи;
- частично в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-

41. Реестровый номер 23:43-6.2079;

- частично в охранной зоне зона ограничения от объекта связи.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0203065:86 отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций (линий связи, сетей канализации, сетей водоснабжения, объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-41. Реестровый номер 23:43-6.2079).

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

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1314/2022 – ООППРС-ПЗ			

## 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 23:43:0203065:86, площадью 494 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ ул. Труда, 70, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

### 3. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – свободен от застройки.

Заказчик планирует строительство трёхэтажного жилого дома, строительство не жилого здания – хозяйственная постройка.

Место для застройки предусматривается на расстоянии:

- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны - 0.5 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны - 1.5 м.
- максимальный процент застройки земельного участка 44,8 %.

Неблагоприятными условиями для строительства являются:

- размеры участка **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Участок ограничен: с севера – территорией общего пользования по ул. Труда, с востока земельным участком по ул. Труда, 72, с юга – территорией, государственная собственность на которую не разграничена со стороны ул. им. Володи Головатого, с земельным участком по им. Володи Головатого, 81/1, с запада – с земельным участком по ул. Труда, 68.

Максимальный процент застройки земельного участка составит 46,4% (при нормативе 50%).

						1314/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		9

## ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства (реконструкции), учитывая, что размеры участка с кадастровым номером 23:43:0203065:86 площадью 494 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:

- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны - 0.5 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны - 1.5 м.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1314/2022 – ООППРС-ПЗ

Лист

10

