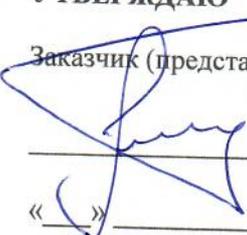




ООО «АрхиМастер»
Свидетельство П-019-2308249450

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)


Проценко Л.В.

« » _____ 2021 г.

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

1604/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, ул. им. Шпак, уч. 15

Кадастровый номер: 23:43:0142041:28

Заказчик: Проценко Л.В.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2021

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров земельного участка
площадью 456 кв.м, кадастровый номер 23:43:0142041:28
расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Шпак, уч. 15**

В ООО «АрхиМастер» поступило обращение от Проценко Л.В. (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, ул. им. Шпак, уч. 15, КН 23:43:0142041:28.

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 456 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. им. Шпак, уч. 15, КН 23:43:0142041:28, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

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;

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							1604/21-ОНПР
Инв. № подл.	Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	1

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;
- 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 землепользования и застройки на территории муниципального образования город

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	1604/21-ОНПР	Лист
							2

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: для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок 23:43:0142041:28

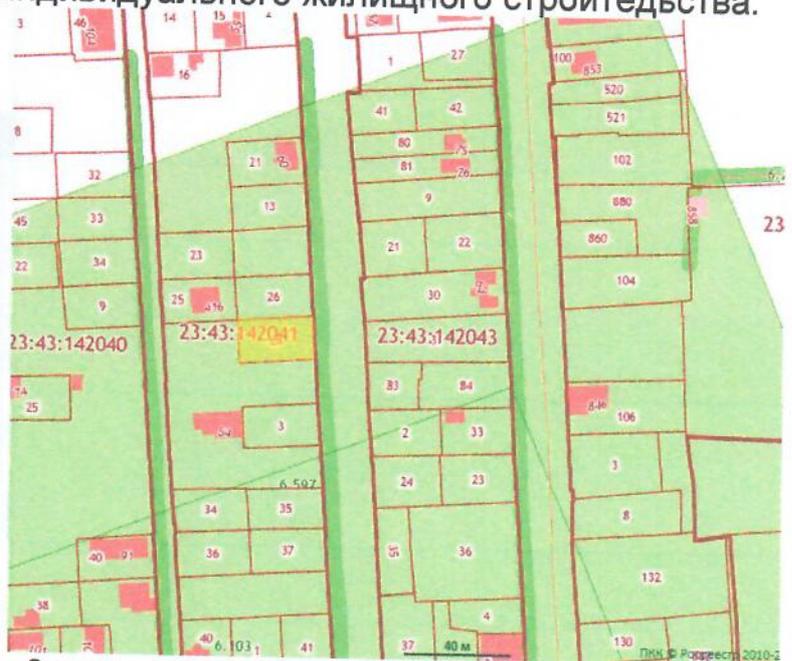
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Шлак, кв. 15

для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План НК → Создать участок ИС →

Информация

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:43:0142041:28
Кадастровый квартал	23:43:0142041
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Шлак, уч. 15
Площадь участка	456 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
По документу	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	-



Участок площадью 456 м² под проектирование объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих охранных зонах: в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); третий пояс зоны санитарной охраны скважины 58377/311. Земельный участок частично расположен в охранный зоне газопровода.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.						Лист
								3
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	1604/21-ОНПР		

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0142041:28, 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, ул. им. Шпак, уч. 15, КН 23:43:0142041:28, площадью 456 кв.м.

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

-небольшая площадь земельного участка (456 кв.м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (456 кв.м при нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. им. Шпак, уч. 15, КН 23:43:0142041:28 при проектировании объекта, не позволяя застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого 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 проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1,05 м от соседнего земельного участка ул.им.Шпак, 17; отступ 1,34 м от соседнего земельного участка проезд 21-го Партсъезда, 16.

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);

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	1604/21-ОНПР	Лист
							4
Изм.							Лист
К.уч.							4
Лист							
Недок							
Подп.							
Дата							
Изм.							
К.уч.							
Лист							
Недок							
Подп.							
Дата							
Изм.							
К.уч.							
Лист							
Недок							
Подп.							
Дата							

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

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

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение проектируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для проектируемого 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 проектируемого индивидуального жилого дома и для жилых домов на рассматриваемом и соседних участках в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 и СП 52.13330.2016.

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

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1,05 м от соседнего земельного участка ул.им.Шпак, 17; отступ

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			1604/21-ОНПР						
			Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	5

1,34 м от соседнего земельного участка проезд 21-го Партсъезда, 16) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на рассматриваемом и соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

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

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0142041:28	м ²	456	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемое здание	м ²	203.27	
		м ²	203.27	
3	Процент застройки	%	45	
4	Общая площадь проектируемого здания	м ²	162.36	
5	Строительный объем проектируемого здания	м ³	1219.6	
6	Высота проектируемого здания	м	2	
7	Количество этажей проектируемого здания в т.ч. наземных подземных		6	
			1	
			0	

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

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 «АрхиМастер» считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. им. Шпак, уч. 15, КН 23:43:0142041:28, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1,05 м от соседнего земельного участка ул.им.Шпак, 17;

отступ 1,34 м от соседнего земельного участка проезд 21-го Партсъезда, 16

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 скважины 58377/311; охранная зона газопровода) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм. К.уч. Лист Недок Подп. Дата				
1604/21-ОНПР					Лист
					6

УТВЕРЖДЕНА
приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 4 марта 2019 г. N 86

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«06» августа 2021 г.

АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
«ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»

(АССОЦИАЦИЯ ЭАЦП «ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»)

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

115114, г. Москва, Дербеневская наб., д. 11Б, www.sroprp.ru, info@sroprp.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-019-26082009

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «АрхиМастер»



КОПИЯ ВЕРНА

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «АрхиМастер» (ООО «АрхиМастер»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2308249450
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1172375080217
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350049, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 212, оф. 504
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	П-019-2308249450
2.2. Дата регистрации юридического лица или	10.11.2017 г.

индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	10.11.2017 г., №15
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	10.11.2017 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
10.11.2017 г.	22.01.2019	---



3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет

		300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---
е) простой	---	---

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Генеральный директор

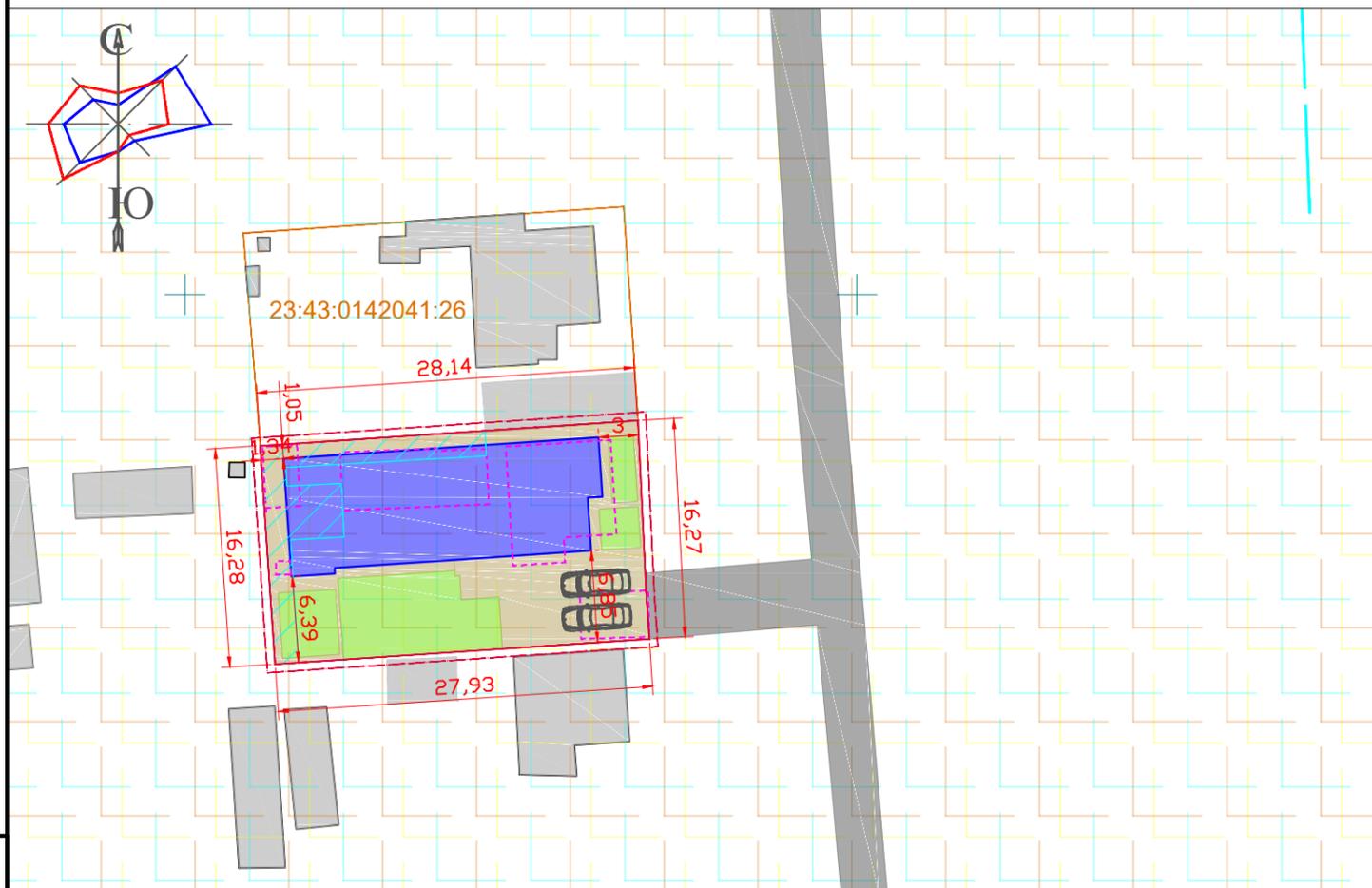
С.В. Голубев

М.П.



КОПИЯ ВЕРНА

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



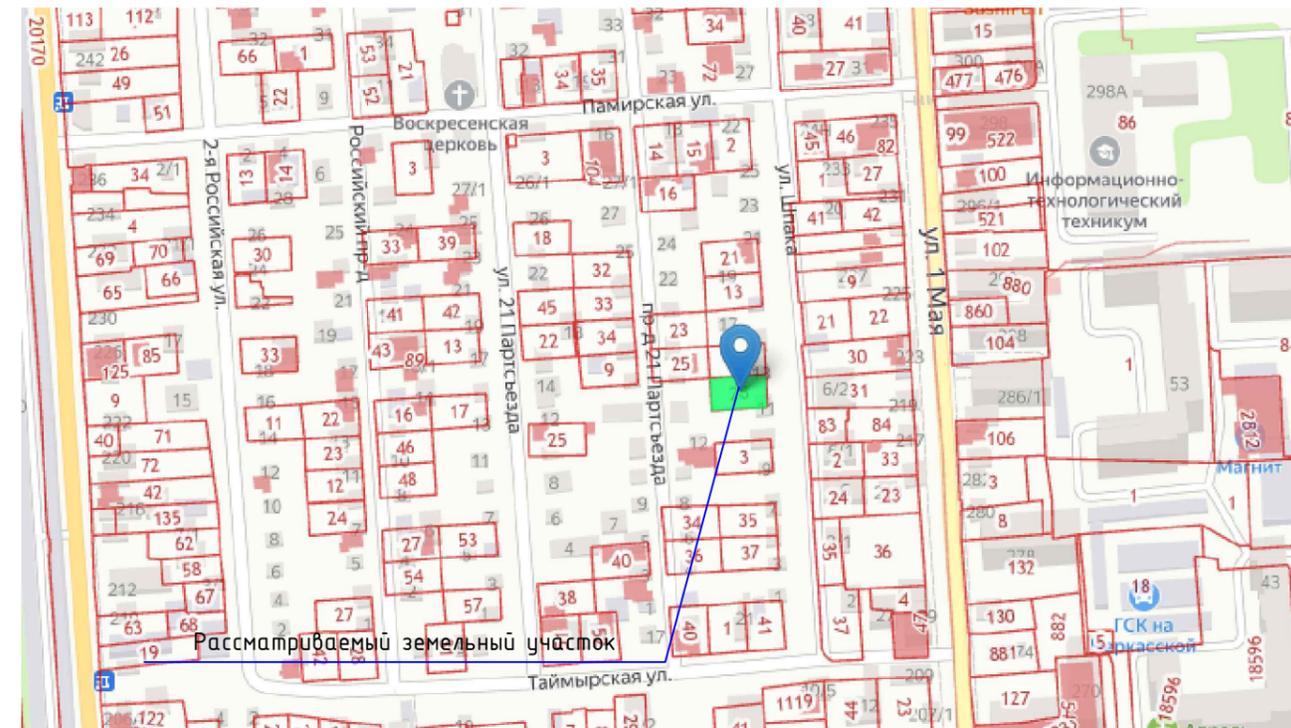
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- Существующие здания сооружения на земельном участке, подлежащие сносу
- проектируемый жилой дом
- зона размещения парковочных мест
- зона благоустройства участка
- зона озеленения участка
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный)
- приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский)
- третий пояс зоны санитарной охраны скважины 58377/311
- Охранная зона газопровода

Примечание:

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 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
2. Границы зон с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский); третий пояс зоны санитарной охраны скважины 58377/311; охранный зона газопровода.
3. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
4. Получить разрешение на сокращение охранной зоны газопровода.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0142041:28	м ²	456	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемое здание	м ² м ²	203.27 203.27	
3	Процент застройки	%	45	
4	Общая площадь проектируемого здания	м ²	162.36	
5	Строительный объем проектируемого здания	м ³	1219.62	
6	Высота проектируемого здания	м	6	
7	Количество этажей проектируемого здания в т.ч. наземных подземных		1 1 0	

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Проценко Л.В.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. им. Шпак, уч. 15, КН 23:43:0142041:28

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Схема планировочной организации земельного участка		
Разработал		Гапша						
Директор		Никитин						
Н.контр.		Никитин						
1604/21-ОНПР-ГП							ООО "АрхиМастер"	