

ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации.

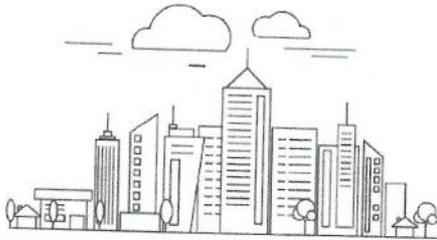
Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

Заказчик – Донских Бэлла Гигловна

**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства на земельном участке**

площадью 499 кв.м, кадастровый номер 23:43:0416020:356,
расположенного по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, городской округ город Краснодар, жилой
район Новознаменский, улица Слободская, з/у 34/1.

Краснодар 2022



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

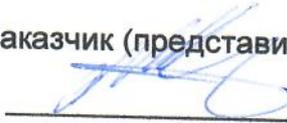
тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации.

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Б.Г. Донских

«__» _____ 2022 г.

**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства на земельном участке**

площадью 499 кв.м, кадастровый номер 23:43:0416020:356,
расположенного по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, городской округ город Краснодар, жилой
район Новознаменский, улица Слободская, з/у 34/1.

ГАП



 Поповская В.В.

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
2022-004-ООПРС- С	Содержание тома	
2022-004-ООПРС- ТЗ	<u>Техническое задание</u>	
2022-004-ООПРС - ПЗ	<u>Обоснование отклонений</u> от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 499 кв.м, кадастровый номер 23:43:0416020:356, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, жилой район Новознаменский, улица Слободская, з/у 34/1.	
	<u>Графическая часть</u>	
2022-004-ООПРС – ГП лист1	Схема планировочной организации земельного участка с размещением проектируемого индивидуального жилого дома (с отклонением от параметров разрешенного строительства) М 1:500.	
	<u>Исходные документы</u>	
	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданная Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 14.10.2021 г. (на земельный участок с КН 23:43:0416020:356).	
	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданная Филиалом Феде-	

2022-004-ООПРС- С

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата
					

ГАП

Поповская

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
РП	1	2

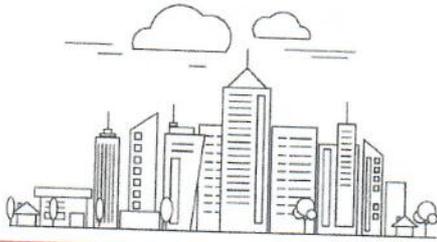
ИП Поповская В.В.

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>рального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю от 07.02.2022 г. № КУВИ-001/2022-14365837 (на земельный участок с КН 23:43:0416020:355).</p> <p>- Сведения ГИСОГД на земельный участок с 23:43:0416020:356, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, жилой район Новознаменский, улица Слободская, з/у 34/1, по состоянию на 11.02.2022 № 29/1837-1.</p> <p>- Топоъемка земельного участка в бумажном виде и электронном виде.</p> <p>- Фотофиксация.</p>	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2022-004-ООПРС- С



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

Техническое задание на выполнение

Обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0416020:356 для размещения жилого дома с мансардным этажом по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, жилой район Новознаменский, улица Слободская, з/у 34/1.

N п/п	Перечень основных данных требований	Основные данные и требования
1	2	3
1.1	Основание для выполнения	1.1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями) 1.2. Решение собственника: Донских Б.Г.
1.2	Застройщик, (технический заказчик)	Донских Бэлла Гигловна
1.3	Вид строительства	Новое строительство
1.4	Назначение объекта капитального строительства	Индивидуальный жилой дом
1.5	Адрес или ориентир места размещения объекта капитального строительства	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, жилой район Новознаменский, улица Слободская, з/у 34/1, кадастровый номер 23:43:0416020:356
1.6	Этажность объекта капитального строительства, всего: в т.ч. подземных эт.	2 Нет
1.7	Планируемый отступ здания (сооружения) от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования	20,45 м от территории общего пользования по ул. Слободской
1.7	Планируемый отступ здания (сооружения) от границы соседнего земельного участка, (наличие нотариально-заверенного согласия)	Отступ со стороны земельных участков: - № 34 по ул. Слободской (КН 23:43:0416020:355)– 0,95 м; (собственник Донских Б.Г.); - № 36 по ул. Слободской (КН 23:43:0416020:23)– 1,50 м.
1.8	Планируемый процент застройки	24,05 %

1.9	Наименование организации-проектировщика	ИП Поповская В.В.
1.10	Состав документации, выполняемой ИП Поповской В.В.	1. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке. 2. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка
1.11	Количество экземпляров документации, выдаваемых заказчику	Проектную и рабочую документацию выполнить в 1 экземпляре на бумажном носителе, и в электронном виде в следующих форматах: а) pdf, (для документов с текстовым содержанием); б) pdf, (для документов с графическим содержанием);

Дополнительные документы, представляемые заказчиком

1. Градостроительный план земельного участка (при наличии):
2. Правоустанавливающие документы:
 - выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, сведений о характеристиках объекта недвижимости, выданная ФГИС ЕГРН.
3. Топоъемка в электронном виде и на бумажном носителе.
4. Сведения ГИСОГД (разделы III, V, VII, X) .
5. Фотофиксация земельного участка.
6. Другие материалы.

Исполнитель (подрядчик) не несет ответственности за достоверность предоставленных заказчиком исходных документов и материалов.

Заказчик:

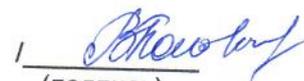
Донских Б.Г.
(Ф.И.О. заказчика)


(подпись)



М.П. Подрядчик

ИП Поповская В.В.
(наименование проектной организации)


(подпись)

**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства на земельном участке**

площадью 499 кв.м, кадастровый номер 23:43:0416020:356,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский
край, городской округ город Краснодар, жилой район Новознаменский,
улица Слободская, з/у 34/1.

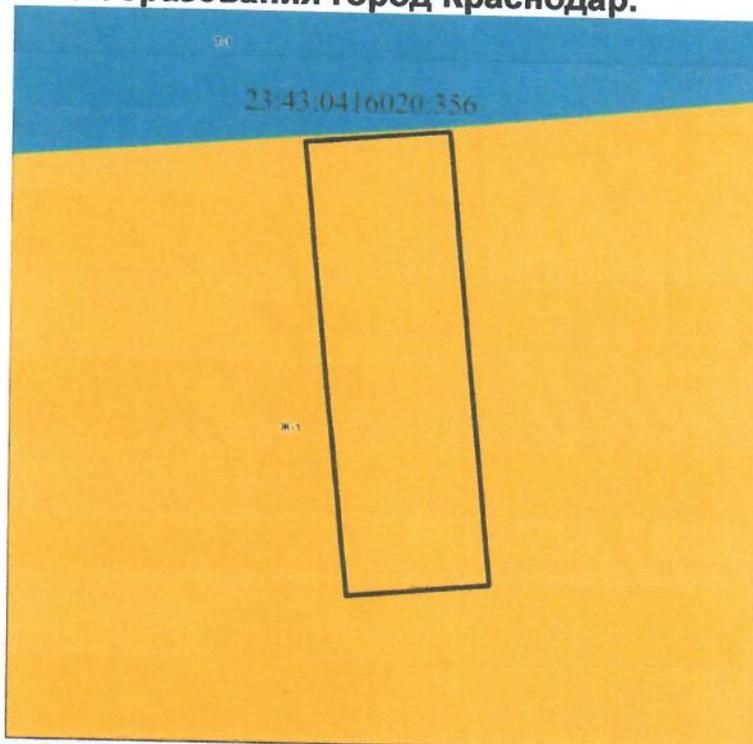
Гражданка Донских Б.Г. (далее Заказчица) обратилась к ИП Поповской В.В.
по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного
строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на
территории муниципального образования город Краснодар при размещении
проектируемого индивидуального жилого дома с мансардным этажом на земельном
участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ
город Краснодар, жилой район Новознаменский, улица Слободская, з/у 34/1.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ
(с изменениями от 31.12.2017 N 507-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 разрешением на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства.

				2022-004-ООПРС		
Изм.	Кол.уч.	ист	Недо	Дата		
ГАП		Поповская		Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства		
				Стадия	Лист	Листов
				РП	1	12
				ИП Поповской В.В.		



Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.



Условные обозначения
 □ границы участка
 ■ Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами


 МКУ МО К "Градпланинград"
 Директор/председатель *А.А.Кравченко* А.А.Кравченко
 Исполнитель *А.С.Большот* А.С.Большот

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж-1:

1. Предельные размеры земельных участков:
 - 1.1. В городе Краснодар:
 - минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;
 - максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;
 - 1.2. В сельских населённых пунктах:
 - минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;
 - максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата

2022-004-ООПРС

Лист

4

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 землепользования и застройки.

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 (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 зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2022-004-ООПРС	Лист
							5

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.

Участок площадью 499 кв.м для индивидуального жилищного строительства расположен в жилом районе Новознаменском, в существующей жилой застройке, с восточной и южной сторон –соседние участки с индивидуальными жилыми домами. С западной стороны – незастроенный участок, принадлежащий Заказчице (Донских Б.Г.) на праве собственности. С северной стороны –территория общего пользования по ул. Слободской.



Земельный участок с КН 23:43:0416020:356 полностью расположен на:

- на общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4,38, часть1,55,62,69,95);
- в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26 (сектор 12 часть1,41);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата

2022-004-ООПРС

- в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

- в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть1;

-в 3 поясе ЗСО артезианской скважины (78992/521), водозабора.

На части территории земельного участка имеются охранные зоны инженерных коммуникаций:

- газопровода низкого давления (57,3 кв.м). Заказчице необходимо согласовать размещение проектируемого жилого дома в охранной зоне в установленном порядке);

- воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП -1053 (13 кв.м). Реестровый номер 23:43-6.2093. Учетный номер 23.43.2.1943.

На земельном участке расположен существующий индивидуальный 1-этажный жилой дом, подлежащий сносу, как не соответствующий современным нормативным требованиям к условиям проживания семьи и недостроенные строения, которые тоже будут снесены

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2022-004-ООПРС

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

11.03.2022

(дата)

138

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз "РОПК" СРО)
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации
(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,
info@sropk.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Индивидуальный предприниматель Поповская Валентина Васильевна
(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

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	Индивидуальный предприниматель Поповская Валентина Васильевна ИП Поповская В.В.
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	231203977260
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	308231225600026
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	350087, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Родная, д. 6
1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	350087, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Родная, д. 6
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	276
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	17.09.2021
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	17.09.2021, Протокол №305
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	17.09.2021

Юлия Верие
ИП Поповская



В. Поповская

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 <u>подготовку проектной документации</u> , 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:	
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	17.09.2021
в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	-
в отношении объектов использования атомной энергии	-
3.2 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , 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:	
а) первый	<input checked="" type="checkbox"/> не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/> не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/> не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/> составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более.
3.3 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:	
а) первый	<input type="checkbox"/> не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/> не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/> не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/> составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей и более.
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)	Отсутствует
4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ	Отсутствует

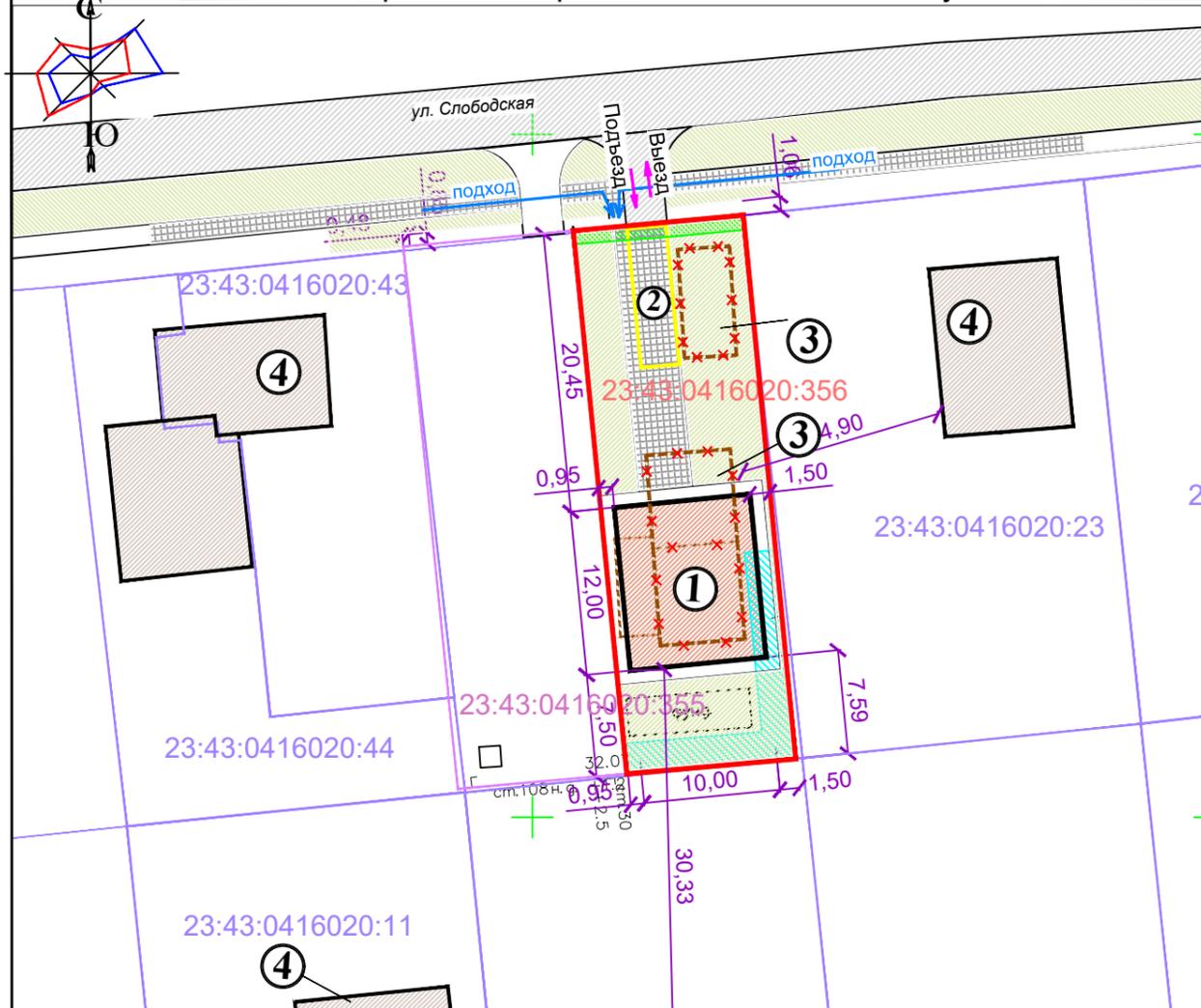
Директор

М.П.

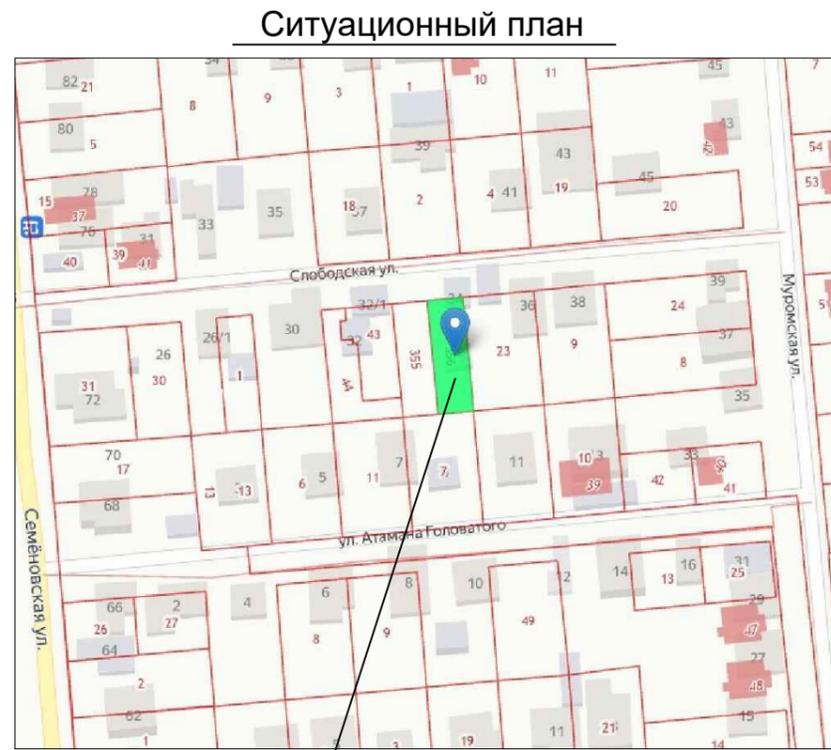


В.Н. Малюк

Схема планировочной организации земельного участка М1:500.



- Условные обозначения:**
- граница земельного участка
 - границы соседних земельн.участков
 - границы соседнего земельн.участка собств. Донских Б.Г.
 - проектируемый жилой дом
 - существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках
 - существующие строения на участке, подлежат демонтажу
 - газон
 - покрытие из тротуарной плитки
 - парковочное место на 2 авто
 - твердое покрытие дорог и проездов
 - подход к земельному участку
 - подъезд (выезд) к земельному участку
- Охранные зоны инженерных коммуникаций**
- газопровода низкого давления
 - ВЛ-0,4 кВ ТП -1053



Технико-экономические показатели

Номер	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	499,00	
2	Площадь застройки	м ²	120,00	
3	Общая площадь проектир. жилого дома	м ²	192,00	
4	Жилая площадь	м ²	110,00	
5	Строительный объем проектир. жилого дома	м ³	680,00	
6	Процент застройки	%	24,05	
7	Высота здания	м	7,60	

В соответствии со сведениями 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", с изм. от 22.10.2020 № 3 п.5, земельный участок КН 23:43:0416020:356 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Земельный участок с КН 23:43:0416020:356 расположен в территориальной зоне Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, 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, с изменениями, утвержденными решением городской Думы от 22.07.2021 № 17 п.19.

Земельный участок с КН 23:43:0416020:356 полностью расположен в:

- в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4,38 часть 1,55,62,69,95);
- в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26 (сектор 12 часть 1,41);
- в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- на общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- в 3 поясе ЗСО артезианской скважины (78992/521), водозабора.

Красная линия по ул.Слободской не установлена в соответствии с действующим законодательством.
 До начала строительства жилого дома Заказчице необходимо:
 - пригласить представителя Межрегионгаза для отключения газопровода низкого давления от существующего жилого дома (подлежит демонтажу);
 - согласовать расположение проектируемого дома в охранный зоне газопровода низкого давления в установленном порядке;
 Проект не предоставлялся технико-экономические показатели посчитаны примерно.

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²
1	Проектируемый индивидуальный жилой дом с мансардой, всего	2	120,00
2	Парковочное место на 2 авто		29,00
3	Существующие строения на участке, подлежат сносу		
4	Существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках		

Заказчик: Донских Б.Г.

2022- 04- 00 -ПЗУ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0416020:356 по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, жилой район Новознаменский, улица Слободская, з/у 34/1.			
						Индивидуальный жилой дом с мансардой.	Стадия	Лист	Листов
							ПД		
						Схема планировочной организации земельного участка.	ИП Поповская В.В.		