

Россия  
Муниципальное бюджетное учреждение  
«Институт Горкадастрпроект»  
муниципального образования город Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310037903 КПП 231001001  
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Руденко Оксана Ивановна

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу: город Краснодар  
Прикубанский внутригородской округ,  
ул. им. Ковалёва

68/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

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

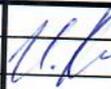
**Обоснование необходимости получения  
разрешения на отклонение от предельных  
параметров**

**при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу: город Краснодар  
Прикубанский внутригородской округ,  
ул. им. Ковалёва**

**68/2022 - ООПРС**

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>68-ООПРС - С</p> <p>168-ООПРС - ПЗ</p>	<p>Содержание тома</p> <p><b>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></p> <p>1. Проектные решения</p> <p>2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>    2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар</p> <p>    2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>    2.3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>    2.4. Анализ градостроительной ситуации</p>	

						<b>68-ООПРС - С</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
					01.22		РП	1	3
						<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>			

Обозначение	Наименование	Примечание
68-ООПРС лист 1	<b>Графические материалы:</b> Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.	
68-ООПРС лист 2	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
68-ООПРС лист 3	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
68-ООПРС - ПЗ	<b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</b>	
	<b>Пояснительная записка</b>	
	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	
	<b>Исходные документы:</b>	
	- Выписка из ЕГРН от 02.20.2022 г.	
	<b>68-ООПРС - С</b>	Лист 2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p><b>Приложение:</b>            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, ул. им. Ковалёва.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Одноэтажный жилой дом**

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

### 1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **Одноэтажный жилой дом.**

На земельном участке с КН 23:43:0137001:22272 площадью 348 кв.м предполагается размещение одноэтажного жилого дома размерами 6,0 м x 30,0 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Ковалёва

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	68/2022 – ООППРС-ПЗ		
Вед. спец.		Корнет И.В.			01.22	Стадия ООППР	Лист 1	Листов 9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Пояснительная записка		



«Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. 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. Соседние строения располагаются на расстоянии – 13,20 м и 12,50 м.

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

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 требованиям СанПиН 2605-82 – «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки».

Следовательно, при строительстве одноэтажного жилого дома на участке сКН 23:43:0137001:22272с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий на земельном участке по категории сложности инженерно-геологических условий площадка относится кIII категории (сложная). Так как характеристики земельного участка неблагоприятны для строительства: размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, сложная конфигурация участка и сложные инженерно-геологических условия, по-

								Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	68/2022 – ООППРС-ПЗ		3











**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 23:43:0137001:22272, площадью 348 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Ковалёва расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

**2. Анализ градостроительной ситуации.**

Фактическое использование земельного участка – участок свободен от строений и сооружений. Место для застройки предусматривается на расстоянии:

- 2,0 м от границы земельного участка по ул. им. Ковалёва, 42,
- 3,0 м от границы земельного участка по ул. им. Ковалёва, 44,
- 6,7 м от территории общего пользования ул. им. Ковалёва,
- без отступа от земельного участка с КН 23:43:0137001:13637, по ул. Казбекская 1/Б,
- максимальный процент застройки земельного участка 53%.

Неблагоприятными условиями для строительства являются:

- размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;
- неблагоприятная конфигурация земельного участка, его ширина в месте застройки – 9 м;
- сложности инженерно-геологических условий.

Участок ограничен: с востока – земельным участком по ул. им. Ковалёва, 42, с юга – земельным участком по ул. им. Ковалёва, 44, с запада – землями общего пользования ул. им. Ковалёва, с севера – земельным участком с КН

						68/2022 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		8

23:43:0137001:13637, по ул. Казбекская 1/Б.

Максимальный процент застройки земельного участка составит 53,0% (при нормативе 50%).

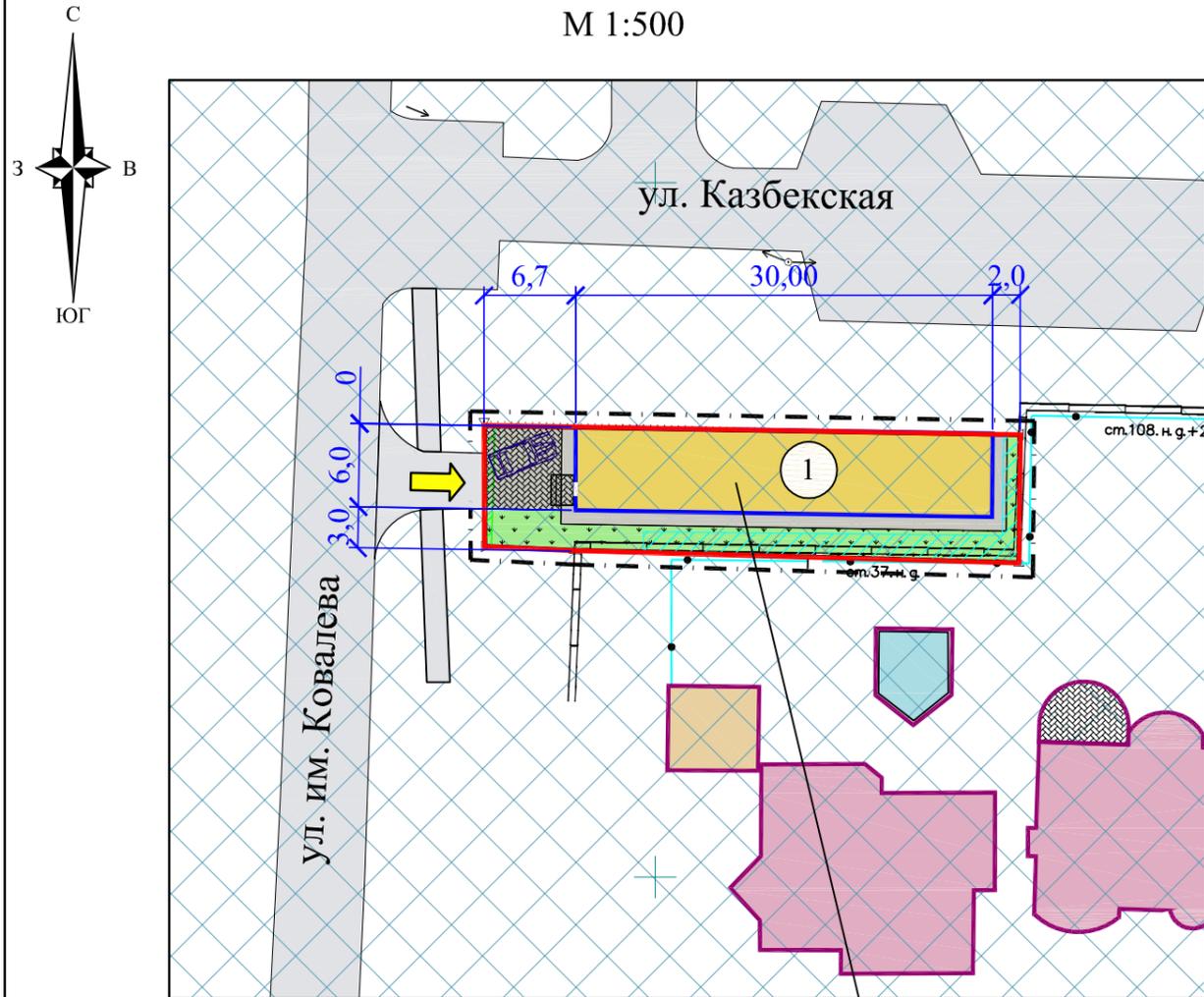
### ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры участка с кадастровым номером 23:43:0137001:22272 площадью 348 кв.м - меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, участок имеет сложную конфигурацию, а так же обладает неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- 2,0 м от границы земельного участка по ул. им. Ковалёва, 42,
- без отступа от земельного участка с КН 23:43:0137001:13637, по ул. Казбекская 1/Б
- максимальный процент застройки земельного участка 53%.

									Лист
									9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	68/2022 – ООППРС-ПЗ			

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ  
М 1:500



Проектируемый одноэтажный жилой дом

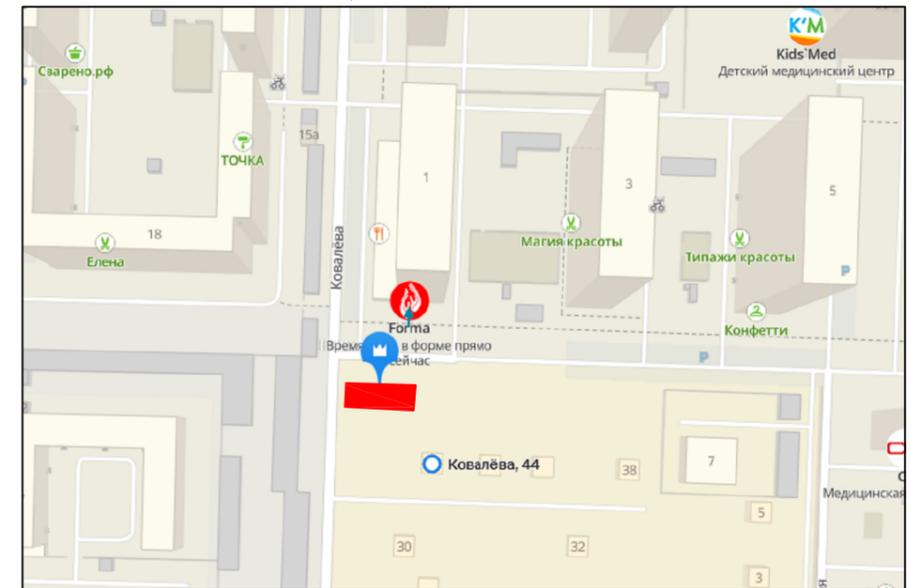
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | - граница участка  |  | - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта |
|  | - проектируемый жилой дом  |  | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники                       |
|  | - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках |  | - охранный зона газопровода   |
|  | - плиточное покрытие   |  | - охранный зона электросетей  |
|  | - травяной газон   |  | - III пояс СЗЗ водозабора   |
|  | - парковочное место  |  |   |

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	примечание
1	Проектируемый жилой дом	1	180,00	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	348,00	
2	Площадь застройки участка	м <sup>2</sup>	180,00	
3	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	150,00	
4	Строительный объём жилого дома	м <sup>3</sup>	810,00	
5	Максимальный процент застройки земельного участка	%	53,00	
6	Высота жилого дома	м	4,50	
7	Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных		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, в редакции от 22.07.2021 № 17 п.19, земельный участок расположен в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.
- Земельный участок располагается;
  - в общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
  - III пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора (учетный номер 23.43.2.1072);
  - частично в охранный зоне газопровода;
  - частично в охранный зоне электросетей.

68/2022-ООПРС					
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Ковалева, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.					
Нач.отдела Вед. спец.				Сечь Д.Е. Корнет И.В.	
Графическое описание				стадия	лист
				П	1
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.				МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"	