

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
Западный внутригородской округ,
прд. Краснодонский, 99**

341/2022 - 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: Крымов Андрей Викторович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар
Западный внутригородской округ,
прд. Краснодонский, 99

341/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
341-ООПРС - С	Содержание тома	
341-ООПРС - ПЗ	<p>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>Пояснительная записка</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>3. Анализ градостроительной ситуации.</p>	

						341-ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
					04.22	РП	1	2
Вед. спец. Зайцева К.С.						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
Содержание тома								

Обозначение	Наименование	Примечание					
<p>341-ООППРС лист 1</p> <p>341-ООППРС лист 2</p> <p>341-ООППРС лист 3</p> <p>341-ООППРС - ПЗ</p>	<p>Графические материалы:</p> <p>Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.</p> <p>Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p>Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</p> <p>Пояснительная записка</p> <p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН от 28.02.2022 г. - Сведения ГИСОГД от 01.04.2022 г. №29/4534-1 <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	341-ООППРС - С	Лист 2

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г.Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Краснодонский, 99.

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

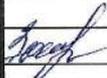
Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1. Проектные решения

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

На земельном участке с КН 23:43:0209020:33 площадью 429 кв.м. предполагается размещение двухэтажного жилого дома размерами 17,0 м. х 11,0 м. на месте существующего одноэтажного жилого дома, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Индустриальной, по пр. Затонный и далее по пр. Краснодонский.

						341/2022 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	9
Вед. спец.		Зайцева К.С.			04.22	Пояснительная записка		
						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	429,0
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	187,9
3	Общая площадь	м ²	374,1
4	Строительный объём	м ³	1402,0
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		2 -
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	44,0
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	7,5

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

Гражданину Крымову Андрею Викторовичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209020:33, площадью 429 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 28.02.2022 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209020:33 имеет разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение двухэтажного жилого дома размерами 11,0 м x 17,0 м на расстоянии:

- 1,0 м от границы земельного участка по пр. Краснодонский, 101,
- 1,0 м от границы земельного участка по ул. им. Александра Матросова, 80,
- 2.5 м от границ земельных участков по пр. Затонный,31, пр. Затонный,29.

Отступы от остальных границ земельного участка не нарушают Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар утвержденными решение городской думы города Краснодара от 30 января 2007 г. N 19 п.6., в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	341/2022 – ООППРС-ПЗ				

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. Соседнее строение располагаются на расстоянии – 4 м. В соответствии с требованиями п. 5.3.3 Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.

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

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 двухэтажного жилого дома на участке с КН 23:43:0209020:33 с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

Так как характеристики земельного участка неблагоприятны для строительства: размеры **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, построить проектируемый жилой дом с

						341/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

соблюдением требований градостроительного регламента не представляется возможным.

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

В соответствии с ПЗЗ, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209020:33 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – Ж -1.

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):

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>1.1. В городе Краснодар:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;</p> <p>максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;</p> <p>1.1.1. 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:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;</p> <p>максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;</p> <p>1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;</p> <p>максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;</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</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

341/2022 – ООППРС-ПЗ

Лист

4

		<p>введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>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.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.</p> <p>4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.</p> <p>5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.</p> <p>6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.</p> <p>7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.</p>
--	--	---

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

						341/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		5



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

На земельном участке с КН 23:43:0209020:33 отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций (газопровода, ЛЭП).

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 23:43:0209020:33, площадью 429 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Краснодонский, 99 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

1. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен одноэтажный жилой дом, подлежащий сносу. Место для застройки предусматривается на расстоянии:

- 1,0 м от границы земельного участка по пр. Краснодонский, 101,
- 1,0 м от границы земельного участка по ул. им. Александра Матросова, 80,
- 2.5 м от границ земельных участков по пр.Затонный,31, пр.Затонный,29.
- максимальный процент застройки земельного участка 44%.

Неблагоприятными условиями для строительства являются:

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

Участок ограничен: с востока – земельными участками по, пр. Краснодон-

						341/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		7

ский, 98, 100 с юга – земельными участками по пр. Затонный, 31, пр.Затонный, 29, с запада – земельными участками по ул. им. Александра Матросова, 78, 80 с севера - земельным участком по пр. Краснодонский, 101.

Максимальный процент застройки земельного участка составит 44,0% (при нормативе 50%).

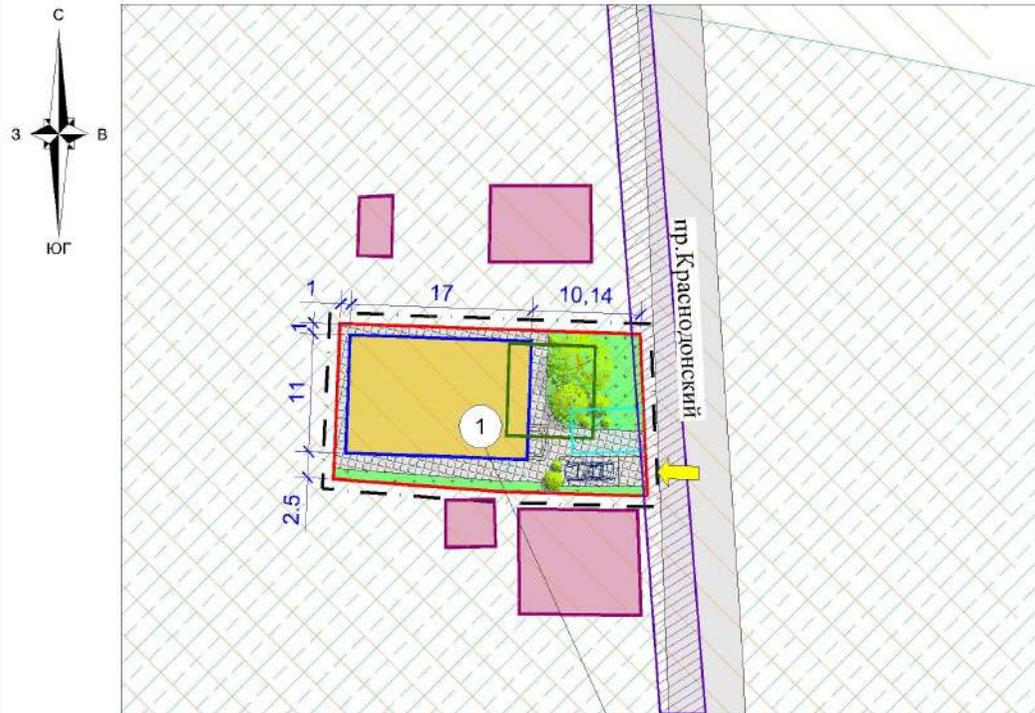
ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры участка с кадастровым номером 23:43:0209020:33 площадью 429 кв. м - меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективно-му 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 отступлениями:

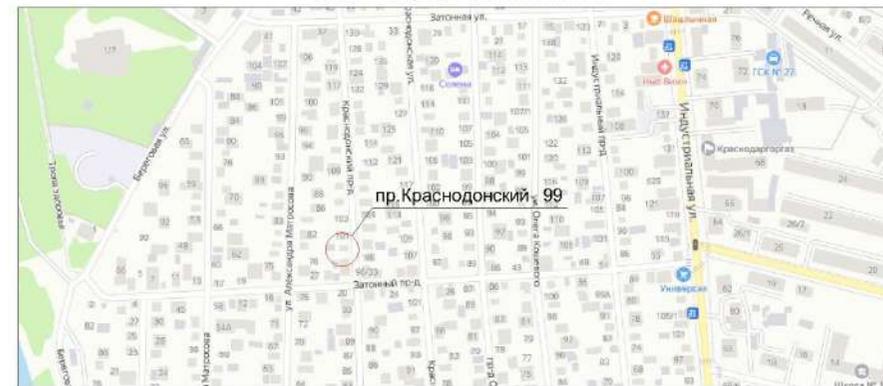
- 1,0 м от границы земельного участка по пр. Краснодонский, 101,
- 1,0 м от границы земельного участка по ул. им. Александра Матросова, 80,
- 2,5 м от границ земельных участков по пр. Затонный,31, пр. Затонный,29.

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	341/2022 – ООППРС-ПЗ			

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М 1:500



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	429,0	
2	Площадь застройки участка	м ²	187,0	
3	Общая площадь жилого дома	м ²	374,0	
4	Строительный объём жилого дома	м ³	1402,5	
5	Максимальный процент застройки земельного участка	%	44,0	
6	Высота жилого дома	м	7,5	
7	Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных		2	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- граница участка
- проектируемый жилой дом
- существующие капитальные здания и строения подлежащие сносу
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- травяной газон
- парковочное место
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- охранный зона газопровода
- охранный зона ЛЭП 0,4 кВ ТП-113
- зона подтопления территории г. Краснодар при половодьях и паводках р. Кубань однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет);
- III пояс СЗО Кировского водозабора, артезианских скважин

Проектируемый двухэтажный жилой дом

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый жилой дом	1	187,00	

- 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 6 й подзоне приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
 - в общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
 - в III поясе зоны санитарной охраны Кировского водозабора, артезианских скважин;
 - в зоне подтопления территории г. Краснодар при половодьях и паводках р.Кубань однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет);
 - частично в охранный зоне газопровода;
- Существующие капитальные здания и строения подлежат сносу
- По сведениям ЕГРН земельный участок располагается частично в охранный зоне объектов инженерных коммуникаций ЛЭП 0,4 кВ ТП-113 (Реестровый номер 23:43-6.3793)

341/2022-ООПРС					
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : пр.Краснодонский, 99 в Западном внутригородском округе города Краснодара .					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Нач. отдела	Сечь Д.Е.				04.22
Вед. спец.	Зайцева К.С.				04.22
				Графическое описание	
				стадия	лист
				П	1
				МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ "	