

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: г. Краснодар, Карасунский
внутригородской округ, ул. Урожайная, 7**

729/2023 - ООПРС

Краснодар 2023

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

Заказчик: Чесноков Вадим Юрьевич

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: г. Краснодар, Карасунский
внутригородской округ, ул. Урожайная, 7

729/2023 - ООПРС

Заместитель директора

Начальник отдела

Главный специалист



Б.М. Урусов

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2023

Обозначение	Наименование	Примечание
729-ООППРС - С	Содержание тома.	
729-ООППРС - ПЗ	Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства. 1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства. 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. 3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар. 4. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар. 5. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.	

						729-ООППРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата			
Глав. спец.	Зайцева К.С.				06.23	Содержание тома	Стадия РП	Лист 1
								Листов 2
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»	

Обозначение		Наименование			Примечание	
729-ООПРС лист 1		Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов. Приложение: Сведения из ЕГРН Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО» Сведения ООО «Специальные Технические Решения»				
729-ООПРС - ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	
729-ООПРС - С						Лист 2

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.

Адрес строительства: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Урожайная, 7. Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажный индивидуальный жилой дом.**

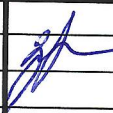
Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0410051:31 площадью 997 кв. м. предполагается строительство объекта капитального строительства **двухэтажного индивидуального жилого дома** с размерами 6,5 м x 8,0 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Комсомольской и далее по ул. Урожайной.

729/2023 – ООППРС-ПЗ

						729/2023 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Глав. спец.		Зайцева К.С.			06.23	Пояснительная записка		Стадия ООППР
								Лист 1
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	997,0
2	Общая площадь застройки существующего индивидуального жилого дома с пристройкой КН ОКС 23:43:0146055:70, существующего нежилого здания хозяйственная постройка – гараж, существующего нежилого здания – летняя кухня, проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	162,3 56,1 38,1 16,1 52,0
3	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	44,8
4	Строительный объём проектируемого индивидуального жилого дома	м ³	364,0
5	Количество этажей проектируемого индивидуального жилого дома, в т.ч. подземный		2 -
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	16,2
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	7,0
8	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	51,8

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 23:43:0410051:31, площадью 997 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Урожайная, 7 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

729/2023 – ООПРС-ПЗ

Лист

2

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30 .01.2007 г. N 19 п.6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410051:31 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – Ж -1.

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 на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.

Гражданину Чеснокову Вадиму Юрьевичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410051:31, площадью 997 кв.м.

Фактическое использование земельного участка. На земельном участке расположены:

1. Индивидуальный жилой дом с пристройкой КН ОКС 23:43:0143055:70.
2. Нежилое здание: хозяйственная постройка - гараж.
3. Нежилое здание - летняя кухня.

						729/2023 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410051:31 имеет вид разрешенного использования: **Для индивидуального жилищного строительства**, категория земель – земли населенных пунктов.

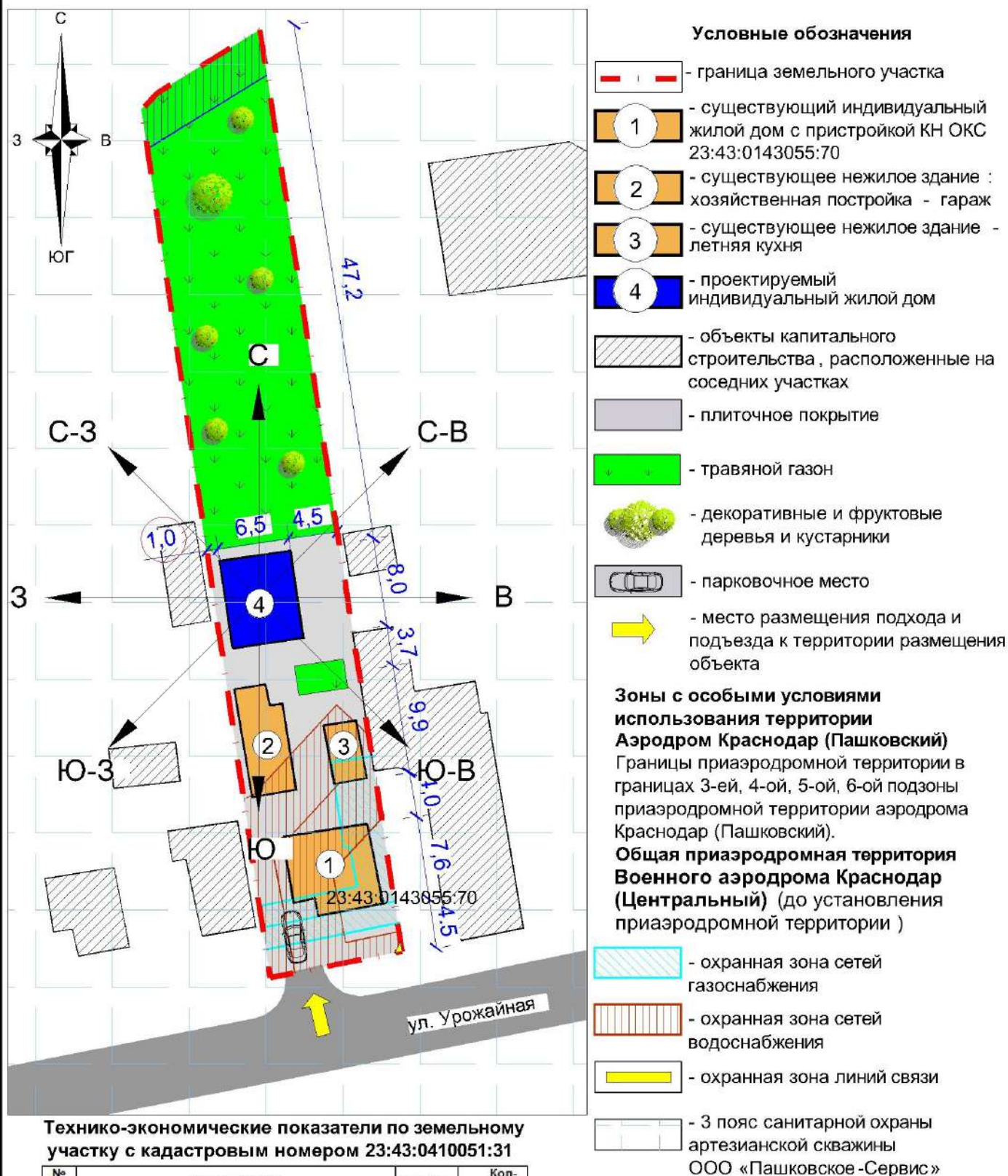
ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410051:31 шириной 12,2 м. **имеет неблагоприятную конфигурацию**, 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 следующим отступом:

- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны – 1,0 м.

						729/2023 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		4

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0410051:31

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м²	997,0
2	Общая площадь застройки существующего индивидуального жилого дома с пристройкой КН ОКС 23:43:0146055:70, существующего нежилого здания хозяйственная постройка - гараж, существующего нежилого здания - летняя кухня, проектируемого индивидуального жилого дома	м²	162,3 56,1 38,1 16,1 52,0
3	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м²	44,8
4	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м³	364,0
5	Количество этажей проектируемого индивидуального жилого дома, в т.ч. подземный		2 -
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	16,2
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	7,0
8	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	51,8

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО-П-039-30102009

Местонахождение: 350000, г. Краснодар, Красная ул., д.89/3
Тел/факс (861) 255-34-64

27.06.2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), границы приаэродромной территории и границы 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории, Аэродрома Краснодар (Пашковский), 3 пояс санитарной охраны артезианской скважины ООО «Пашковское-Сервис», частично в охранной зоне сетей газопровода, частично в охранной зоне сетей водоснабжения, частично в охранной зоне сетей связи).

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 997 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0410051:31, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Урожайная, 7.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-ну Чеснокову Вадиму Юрьевичу

И подтверждает, что строительство объекта капитального строительства – двухэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности с кадастровым номером:

23:43:0410051:31.

площадью:

977 кв. м.

по адресу:

РФ, Краснодарский край, г. Краснодар Карасунский внутригородской округ, ул. Урожайная, 7.

с разрешённым видом использования: Для индивидуального жилищного строительства.

категория земель: земли населенных пунктов.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар утвержденные решением городской Думы города Краснодара от 30.01. 2007 г. N 19 п.6., в редакции от

22.07.2021 № 17 (далее - ПЗЗ) п.1 ст.19, 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.

Земельный участок расположен:

Аэродром Краснодар (Пашковский). Границы приаэродромной территории и в границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Военный аэродром Краснодар (Центральный).

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410051:31 расположен в границах общей приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Проектируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и навигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

- 3 пояс санитарной охраны артезианской скважины ООО «Пашковское-Сервис».

В соответствии с СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» для второго и третьего поясов п.3.2.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения,

засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

- частично в охранной зоне сетей газопровода;
- частично в охранной зоне сетей водопровода;
- частично в охранной зоне сетей связи.

Расположение объекта капитального строительства определено с учетом охранных зон инженерных коммуникаций.

На рассматриваемом земельном участке по стене существующего жилого дома с южной и восточной стороны расположен надземный газопровод низкого давления (0,005 МПа).

В соответствии с п.5.1.2 "СП 62.13330.2011*. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002" (утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2010 N 780) (ред. от 27.12.2021) (далее – Свод правил. Газораспределительные системы) прокладку газопровода допускается предусматривать подземной, подводной или надземной.

Надземную прокладку газопроводов допускается предусматривать по стенам газифицируемых зданий, внутри жилых дворов и кварталов, а также на отдельных участках трассы, в том числе на участках переходов через искусственные и естественные преграды, при пересечении сетей инженерно-технического обеспечения.

Согласно приложению Б, Таблиц Б.1 Свода правил. Газораспределительные системы. Минимальные расстояния от надземных (наземных без обвалования) газопроводов до зданий, сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения для газопровода низкого давления (0,005 МПа) и жилых зданий степеней огнестойкости I - III и класса конструктивной пожарной опасности С0, С1 не нормируется.

Расположение объекта капитального строительства определено с учетом Свода Правил. Газораспределительные системы, обеспечения требований безопасности, установленных техническими регламентами и нормативными правовыми документами с учётом безопасности эксплуатации сетей газораспределения и газопотребления сложных условий грунта.

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

Земельный участок находится за границей исторического центра, не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

По соблюдению противопожарных норм.

Планируемый объект капитального строительства после возведения и до начала эксплуатации в соответствии со сводом правил СП 4.13130.3013 Свод Правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и

конструктивным решениям (с изменениями), планируется оборудовать автоматическими средствами пожаротушения и устройством кранов для внутриквартирного пожаротушения; стены планируемого объекта капитального строительства, обращенные к объектам защиты, расположенными на соседних земельных участках планируются противопожарными стенами 1-го типа.

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.

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).

Проектируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны с ул. Комсомольской и далее по ул. Урожайной.

Согласно заключению ООО «СТР» по результатам расчетов сделан вывод о том, что при принятых расстояниях, с учетом принятых конструктивных и объемно-планировочных решений объекта капитального строительства, и решений по планировке территории с учетом применения дополнительных противопожарных мероприятий в соответствии с требованиями п.4.3 СП 4.13.13130.2013, не произойдет распространения пожара посредством лучистого теплового потока между рассматриваемыми объектами.

Таким образом, при строительстве двухэтажного индивидуального жилого дома с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

По соблюдению санитарных норм.

В соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» – В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Согласно схеме земельного участка на топографической основе, проектируемый объект капитального строительства двухэтажный индивидуальный жилой дом располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция

обеспечивается ежедневным непрерывным 3-х часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках. Таким образом, при строительстве двухэтажного индивидуального жилого дома с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм в соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» будут соблюдены.

По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с ПЗЗ земельный участок расположен – в Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами:

- нормативное расстояние от проектируемого 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. Максимальный процент застройки земельного участка – 50%. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Так как земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410051:31 площадью 997 кв.м, шириной 12,2 м., имеет неблагоприятную конфигурацию строительство двухэтажного индивидуального жилого дома возможно с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства сокращение отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны – 1.0 м.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Урожайная, 7, а также:

- при положительном заключении о результатах общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- при вынесении решения администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – возможно получение отклонения от предельных параметров.

Вывод:

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410051:31 площадью 997 кв.м, шириной 12,2 м, имеет неблагоприятную конфигурацию, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, Карасунский внутригородской округ, ул. Урожайная, 7 размещение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны – 1.0 м.

соответствует требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), границы приаэродромной территории и границы 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории, Аэродрома Краснодар (Пашковский), 3 пояс санитарной охраны артезианской скважины ООО «Пашковское-Сервис», частично в охранной зоне сетей газопровода, частично в охранной зоне сетей водоснабжения, частично в охранной зоне сетей связи).

Заместитель директора

Главный специалист

Обоснование выполнил



Б.М. Урусов

К.С. Зайцева

В.Ю.Чесноков