



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального строительства,
по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Прикубанский внутригородской округ, ул. Заполярная/
пр. 2-й Темрюкский, 103/1

4/04/2025 - ООПРС

Краснодар 2025



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Заказчик: Ястребова Ольга Васильевна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального строительства,
по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский
внутригородской округ, ул. Заполярная/
пр. 2-й Темрюкский, 103/1

4/04/2025 - ООПРС

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2025

Обозначение	Наименование	Примечание
4/04/2025 ООПРС - С	Содержание тома.	
4/04/2025 ООПРС - 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 и территориальном зонировании земельного участка единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар». 4. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров. Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов. Приложение: Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».	
4/04/2025 ООПРС лист 1		
4/04/2025 ООПРС - 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.

Адрес строительства: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Заполярная/ пр. 2-й Темрюкский, 103/1 на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0136051:16.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0136051:16 площадью 619 кв. м. предполагается строительство объекта капитального строительства: индивидуальный жилой дом с размерами 15,1 м х 12,2 м., благоустройство и озеленение участка на месте существующего одноэтажного индивидуального жилого дома с КН ОКС 23:43:0136051:64, подлежащего сносу.

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

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

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

Существующие объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке:

1. Одноэтажный индивидуальный жилой дом с КН ОКС 23:43:0136051:65.
2. Одноэтажное не жилое здание – гараж.

						4/04/2025 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Директор	Рагозинский				03.25	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1
							Листов 9	
							ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»	

3. Одноэтажный индивидуальный жилой дом, с КН ОКС 23:43:0136051:64, **подлежит сносу.**
4. Одноэтажное не жилое здание – хозяйственная постройка, **подлежит сносу.**
5. Одноэтажные строения - сараи подлежат сносу.

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	619,0
2	Общая площадь застройки, в т.ч. - проектируемый индивидуальный жилой дом; - существующий индивидуальный жилой дом; - существующее не жилое здания - гараж; - существующее не жилое здание - хозяйственная постройка	м ²	325,8 175,0 95,7 26,7 28,4
3	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м ³	1400
4	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	350
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	8,0
6	Количество этажей индивидуального жилого дома, в т.ч. подвальный		3
7	Максимальный процент застройки земельного участка	%	52,6
8	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	16,3

3. Сведения о функциональном и территориальном зонировании земельного участка единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар».

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», в границах проектируемой территории предусмотрена функциональная и территориальная зона:

- застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж1 застройки индивидуальными жилыми домами.

- 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.

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

Гражданам, Ястребовой Ольге Васильевне (Заказчик) на праве общей долевой собственности $\frac{1}{2}$, Брагиной Оксана Васильевна $\frac{1}{4}$, Елисеевой Тараме

						4/04/2025 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		3

Прокофьевне ¼ принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0136051:16, площадью 619 кв.м.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0136051:16 имеет вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, категория земель – земли населенных пунктов.

Земельный участок пересекают инженерные коммуникации транзитные сети газоснабжения, линии связи, что препятствует его эффективному использованию и усложняет строительство индивидуального жилого дома.

В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов, что обусловлено взрыво- и пожароопасными свойствами транспортируемого по ним газа.

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, наличие инженерных коммуникаций (транзитные сети газоснабжения, линии связи), 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 следующими отступлениями:

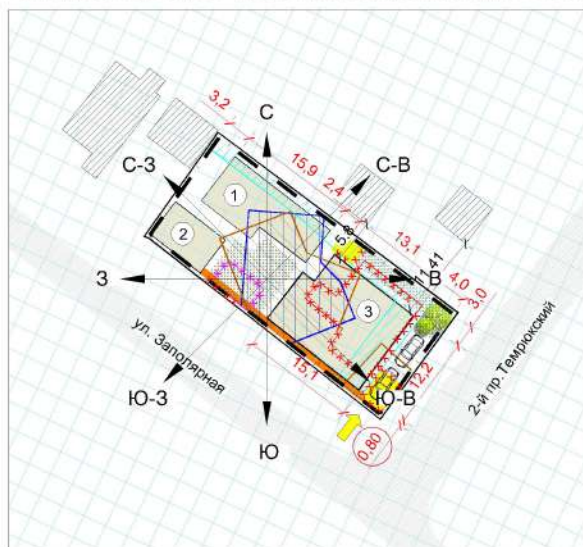
- от границы рассматриваемого земельного участка с юго-западной стороны – 0,80 м;
- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 52,6%.

Утверждаю

 О.В.Ястребова

						4/04/2025 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М 1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0136051:16

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м²	619,0
2	Общая площадь застройки, в т.ч. - проектируемый индивидуальный жилой дом; - существующий индивидуальный жилой дом; - существующее не жилое здания - гараж; - существующее не жилое здание - хозяйственная постройка	м²	325,8 175,0 95,7 26,7 28,4
3	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м³	1400
4	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м²	350
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	8,0
6	Количество этажей индивидуального жилого дома, в т.ч. подземных		3
7	Максимальный процент застройки земельного участка	%	52,6
8	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	16,3

Условные обозначения

- граница земельного участка
- существующий индивидуальный одноэтажный жилой дом КН ОКС 23:43:0136051:65
- существующее не жилое здание - гараж
- проектируемый индивидуальный жилой дом
- существующее не жилое здание - хозяйственная постройка подлежит сносу
- существующий индивидуальный жилой дом с КН ОКС 23:43:0136051:64, подлежит сносу
- существующие строения - сараи подлежат сносу
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних земельных участках
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- парковочное место
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта

Зоны с особыми условиями использования территории

- охранная зона сетей газоснабжения
- охранная зона сетей водоснабжения
- охранная зона сетей канализации
- охранная зона сетей связи
- границы третьего пояса зоны санитарной охраны скважины №10/430, Реестровый номер 23:43-6.646, границы третьего пояса зоны санитарной охраны скважины №7731/457, Реестровый номер 23:43-6.627, границы третьего пояса зоны санитарной охраны скважины №36331/203, Реестровый номер 23:43-6.705, границы третьего пояса зоны санитарной охраны скважины №16594/155, Реестровый номер 23:43-6.217, границы зоны санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №16594/155, Реестровый номер 23:43-6.7692, границы зоны санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №10/430, Реестровый номер 23:43-6.7711, границы 3-го пояса зоны санитарной охраны артезианской скважины №7732/458, Реестровый номер 23:43-6.43.

Член СРО Ассоциация «СФЕРА проектировщиков»

СРО-П-215-18102019

Местонахождение: 350065, Россия, Краснодарский край, г.Краснодар,
ул.Кружевная, д.6, помещ.20

03.03.2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (полностью в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 10/430. Реестровый номер 23:43-6.646, в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 7731/457. Реестровый номер 23:43-6.627, в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 36331/203. Реестровый номер 23:43-6.705, в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 16594/155. Реестровый номер 23:43-6.217, в границах зоны санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №16594/155. Реестровый номер 23:43-6.7692, в границах зоны санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №10/430. Реестровый номер 23:43-6.7711, в границах 3-го пояса зоны санитарной охраны артезианской скважины № 7732/458. Реестровый номер 23:43-6.43, частично охранная сетей газоснабжения, частично охранная зона сетей водоснабжения, частично охранная зона сетей канализации, частично охранная зона линий связи).

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 619 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0136051:16, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Заполярная/ пр. 2-й Темрюкский, 103/1.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

**Гр-ам Ястребовой Ольге Васильевне, Брагиной Оксане Васильевне,
Елисеевой Тамаре Прокофьевне**

И подтверждает, строительство объекта капитального строительства—

индивидуального жилого дома, на земельном участке, принадлежащем заявителям на праве общей долевой собственности Ястребовой Ольге Васильевне $\frac{1}{2}$, Брагиной Оксане Васильевне $\frac{1}{4}$, Елисеевой Тамаре Прокофьевне $\frac{1}{4}$ с кадастровым номером:

23:43:0136051:16

площадью:

619 кв. м.

по адресу:

край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Заполярная/ пр. 2-й Темрюкский, 103/1

с разрешённым видом использования: **Для индивидуального жилищного строительства**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», 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:

- в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 10/430. Реестровый номер 23:43-6.646,
- в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 7731/457. Реестровый номер 23:43-6.627,
- в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 36331/203. Реестровый номер 23:43-6.705,
- в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 16594/155. Реестровый номер 23:43-6.217,
- в границах зоны санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №16594/155. Реестровый номер 23:43-6.7692,

- в границах зоны санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №10/430. Реестровый номер 23:43-6.7711,

- в границах 3-го пояса зоны санитарной охраны артезианской скважины № 7732/458. Реестровый номер 23:43-6.43.

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 охранная зона водоснабжения;
- частично охранная зона канализации.

Существующие инженерные сети водоснабжения и сети канализации перед началом строительства подлежат демонтажу и (или) перекладке.

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

Согласно схеме земельного участка на топографической основе в границах рассматриваемого земельного участка расположены транзитные инженерные коммуникации сетей газоснабжения, линии связи.

Охранные зоны линий и сооружений связи установлены в соответствии с требованиями Федерального закона от 07.07.2003 № 126-

ФЗ «О связи» и Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578. Охранные зоны линий и сооружений связи устанавливаются для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, а также сооружения связи Российской Федерации.

Производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, коммунальных и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

Огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

Без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:

- осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

- производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

- производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

- устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия.

В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов, что обусловлено взрыво- и пожароопасными свойствами транспортируемого по ним газа. Основы безопасной эксплуатации газораспределительных сетей определены Федеральным законом

"О промышленной безопасности опасных производственных объектов".

Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по

осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

По соблюдению противопожарных норм.

В соответствии с п. 5.3.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)», п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м.

Соседние строения расположены на расстоянии 5,80 м., и 11,41 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 индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Заполярной и 2-пр. Темрюкский.

Таким образом, при строительстве объекта капитального строительства – 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 помещений из окна в окно.

Согласно схеме земельного участка на топографической основе, проектируемый объект капитального строительства индивидуальный жилой дом, располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость 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 объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

По соблюдению мероприятий по инженерной защите от подтопления

В локальной системе инженерной защиты от подтопления при строительстве объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0136051:16, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Заполярная/ пр. 2-й Темрюкский, 103/1, следует принимать следующие мероприятия по инженерной защите от подтопления:

- вокруг зданий и строений предусмотреть устройство водонепроницаемой отмостки шириной не менее 1,00 м с поперечным уклоном $i=0,03$;

- отметка бровки отмостки должна превышать планировочную отметку земли не менее чем на 0,05 м;

- выдержать нормируемую площадь озеленения на территории земельного участка не менее 15%;

- выполнить гидроизоляцию (наружную и внутреннюю, горизонтальную и вертикальную) фундаментов зданий и сооружений;

- марка бетона для фундаментов класса В20(М250), по водонепроницаемости W6 и по морозостойкости F100. Подготовка под фундаменты толщиной 100мм из бетона класса В7,5(М100);

- гидроизоляцией от воды является обмазка боковых поверхностей фундамента, соприкасающихся с грунтом, обмазка 2-мя слоями битумной мастики. Допускается применение других типов гидроизоляции для фундаментов;

- в конструкции пола первого этажа выполнить гидроизоляцию;

- вводы инженерных коммуникаций в здания и строения загерметизировать при помощи гидроизоляционного состава за 2 раза;

- в случае высокого дебета грунтовых вод для защиты фундаментов возводимого сооружения, здания рекомендуется выполнить дренажное защитное сооружение (эскиз варианта такого сооружения смотри в параграфе 6);

- при наличии плодородного грунта предусмотреть его сохранение путем срезки его на толщину плодородного слоя под фундаментами зданий, строений, при устройстве корыта под покрытие площадок, дорожек, отмостки. В последующем плодородный грунт использовать при озеленении территории земельного участка.

Мероприятия по инженерной защите территории от подтопления должны быть выполнены до завершения строительства и получения технического плана здания, строения. При отсутствии центральной системы канализации обустроить водонепроницаемый выгреб или водонепроницаемый септик.

Указанные мероприятия обеспечивают безопасную эксплуатацию объекта в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ от 30.12.2009г.

По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», предусмотрена следующая функциональная и территориальная зона:

- застройки индивидуальными жилыми домами,
- застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

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 – 600 кв. м;

максимальная площадь – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 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 – 600 кв. м;

максимальная площадь – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь – 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, реконструируемые до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007).

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

2.1.1. Для гаражей:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 3 м.

2.2. 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 Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Единым документом.

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. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 1.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 5 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

10. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

11. Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства на одном земельном участке – 2.

В связи с тем, что на земельном участке расположены инженерные коммуникации (транзитные сети газоснабжения), что препятствует эффективному использованию земельного участка и усложняет строительство индивидуального жилого дома, в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступлениями:

- от границы рассматриваемого земельного участка с юго-западной стороны – 0,80 м;

- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 52,6%.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Заполярная/ пр. 2-й Темрюкский, 103/1.

- 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 на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0136051:16, площадью 619 кв.м. расположены инженерные коммуникации (транзитные сети газопровода, линии связи) исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома, по адресу: Российская Федерация,

Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Заполярная/ пр. 2-й Темрюкский, 103/1, размещение проектируемого индивидуального жилого дома, с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с юго-западной стороны – 0,80 м;
- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 52,6%.

соответствует требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, и ограничений использования земельного участка (полностью в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 10/430. Реестровый номер 23:43-6.646, в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 7731/457. Реестровый номер 23:43-6.627, в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 36331/203. Реестровый номер 23:43-6.705, в границах третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 16594/155. Реестровый номер 23:43-6.217, в границах зоны санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №16594/155. Реестровый номер 23:43-6.7692, в границах зоны санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №10/430. Реестровый номер 23:43-6.7711, в границах 3-го пояса зоны санитарной охраны артезианской скважины № 7732/458, Реестровый номер 23:43-6.43, частично охранная сетей газоснабжения, частично охранная зона сетей водоснабжения, частично охранная зона сетей канализации, частично охранная зона линий связи).

Директор



О.Г.Рагозинский