

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 Краснодарский край,
городской округ город Краснодар, ст-ца
Елизаветинская, ул. Лазаретная, з/у 58**

1351/2023 - ООППРС

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: Франк Анна Евгеньевна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

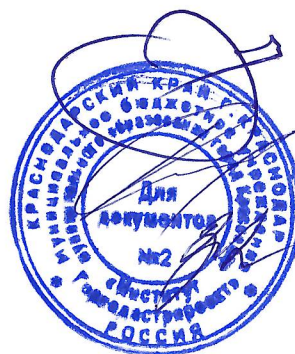
при размещении объекта капитального
строительства по адресу Краснодарский край,
городской округ город Краснодар, ст-ца
Елизаветинская, ул. Лазаретная, з/у 58

1351/2023 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Главный специалист



Д.С.Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2023

Обозначение	Наименование	Примечание
1351-ООПРС - С	Содержание тома.	
1351-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 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. 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».	
1351-ООПРС лист 1		
1351-ООПРС - ПЗ		

						1351-ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата			
Глав .спец.		Зайцева К.С.			08.23	Содержание тома	Стадия ООПР	Лист 1
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»	

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

1. Информация о функциональном назначении предполагаемых к строительству объектов капитального строительства

Адрес строительства: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Лазаретная, з/у 58.

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

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

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0132060:6 площадью 510 кв. м. предполагается строительство объекта капитального строительства одноэтажного индивидуального жилого дома с размерами 18,7 м x 16,8 м., на месте существующего объекта капитального строительства одноэтажного индивидуального жилого дома, подлежащего сносу, благоустройство территории.

Схема транспортного обслуживания объекта капитального строительства осуществляется со стороны ул. Яна Полуяна и ул. Лазаретной.

						1351/2023 – ООППРС-ПЗ					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата						
Глав.спец.		Зайцева К.С.			08.23	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
									ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»					

Технико-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	510
2	Площадь застройки индивидуального жилого дома	м ²	271,2
3	Общая площадь индивидуального жилого дома	м ²	216,6
4	Строительный объём индивидуального жилого дома	м ³	1084.8
5	Количество этажей, в т.ч. подземный индивидуальный жилого дома		1 -
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	53.1
7	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	15,1
8	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа индивидуального жилого дома	м	4,0

2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар (решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020г. №100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар») земельный участок с КН 23:43:0132060:6, площадью 510 кв.м, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

3. 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 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

						1099/2023 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		2

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

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	510
2	Площадь застройки	м ²	271,2
3	Общая площадь	м ²	189,8
4	Строительный объём	м ³	1084.8
5	Количество этажей, в т.ч. подземный		1
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	53.1
7	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	15,1
8	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	4

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 КН 23:43:0132060:6, площадью 510 кв.м, расположенный по адресу Краснодарский край, городской округ город Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Лазаретная, з/у 58, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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 номе-

						1351/2022 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата		2

ром 23:43:0132060:6 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

Гражданке Франк Анне Евгеньевна (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132060:6, площадью 510 кв.м.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.08.2022 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132060:6 имеет вид разрешенного использования: **Для ведения личного подсобного хозяйства**, категория земель – земли населенных пунктов.

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0132060:6 площадью 510 кв. м. **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой

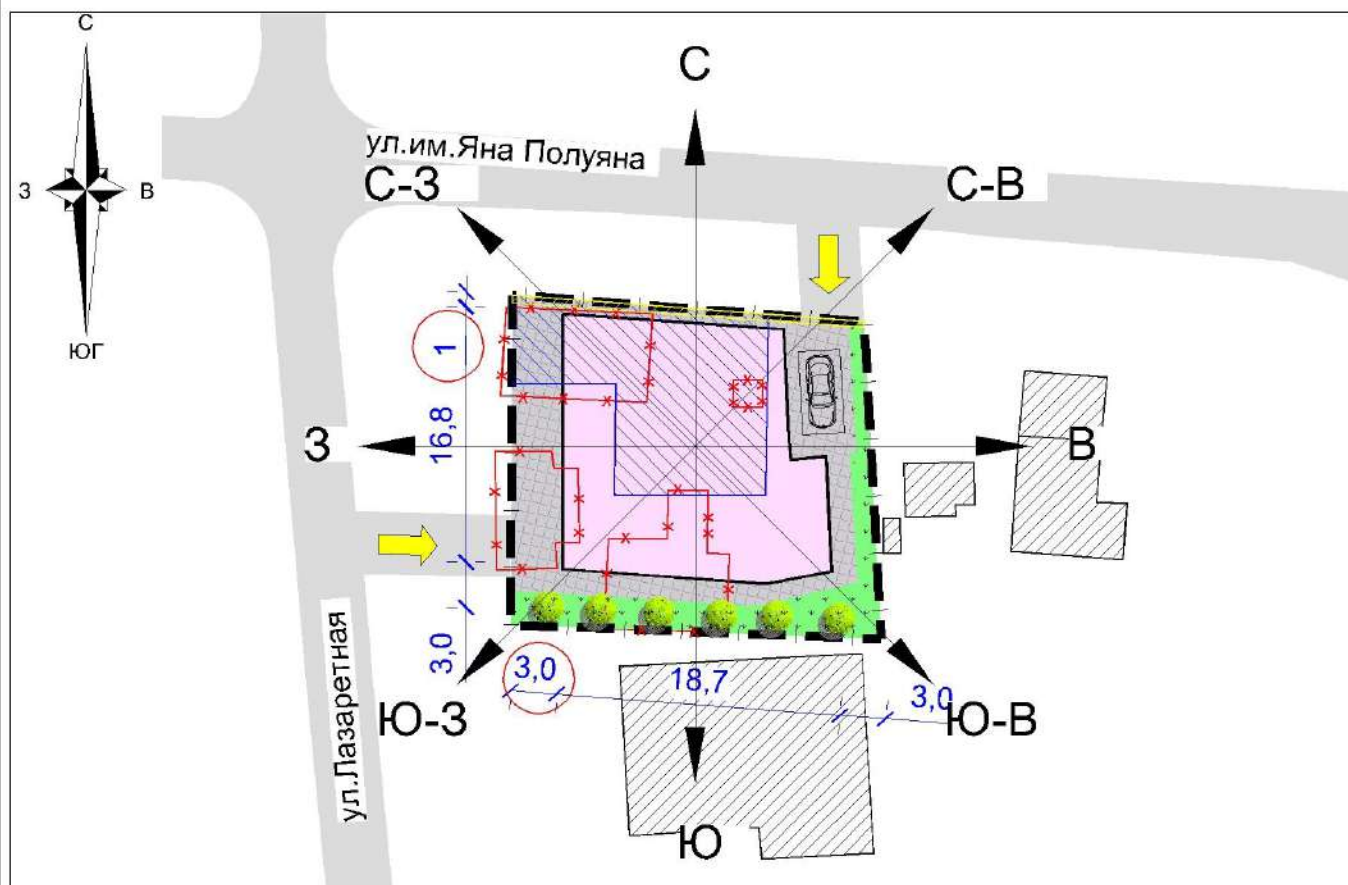
						1351/2022 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.0 м;
- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 53,1%.

						1351/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

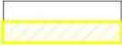
СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ



Зоны с особыми условиями использования территории

Военный аэродром Краснодар (Центральный).

В общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)

-  - охранный зона сетей канализации
-  - охранный зона сетей водоснабжения

Условные обозначения

-  - граница земельного участка
-  - проектируемый индивидуальный жилой дом
-  - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
-  - существующие объекты капитального строительства, строения подлежащие сносу
-  - плиточное покрытие
-  - травяной газон
-  - декоративные деревья и кустарники
-  - парковочное место
-  - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта

Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0132060:6

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	510
2	Площадь застройки	м ²	271,2
3	Общая площадь	м ²	189,8
4	Строительный объём	м ³	1084,8
5	Количество этажей, в т.ч. подземный		1
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	53,1
7	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	15,1
8	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	4

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

06.09.2023 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), частично в частично в охранной зоне сетей канализации, частично в охранной зоне сетей водоснабжения.

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 510 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0132060:6, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Лазаретная, з/у 58.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-нке Франк Анне Евгеньевне

И подтверждает, строительство объекта капитального строительства—одноэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке, принадлежащем заявителю с кадастровым номером:

23:43:0132060:6

площадью:

510 кв. м.

по адресу:

РФ, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Лазаретная, з/у 58.

с разрешённым видом использования: Для ведения личного подсобного хозяйства.

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:

Военный аэродром Краснодар (Центральный).

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132060:6 расположен в границах общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Проектируемый одноэтажный 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.

- частично в охранной зоне сетей канализации;
- частично в охранной зоне сетей водопровода.

Существующие инженерные сети водопровода подлежат переносу и (или) переустройству).

В границах рассматриваемого земельного участка согласно топографической съемке определено наличие охранной зоны сетей канализации. Перед началом строительства необходимо получить разрешение на сокращение охранной зоны сетей канализации.

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.

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 располагаются на расстоянии – 3.5, 4.9 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.

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.

Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Лазаретная, ул. Яна Полуяна.

Таким образом, при проектировании одноэтажного индивидуального жилого дома, 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 одноэтажный 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 одноэтажного 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 одноэтажного индивидуального жилого дома до границ соседних земельных участков составляет - 3,0 м, максимальный процент застройки земельного участка – 50%.

Так как размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0132060:6 площадью 510 кв.м. меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, строительство одноэтажного индивидуального жилого дома, возможно с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства сокращение отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.0 м;

- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 53,1%.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Лазаретная, з/у 58, 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 23:43:0132060:6 площадью 510 имеет размеры участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Лазаретная, з/у 58 размещение проектируемого одноэтажного индивидуального жилого дома, с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.0 м;

- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 53,1%.

требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), частично в охранной зоне сетей канализации, частично в охранной зоне сетей водопровода.

Директор

Главный специалист

Обоснование выполнила



Д.С.Зайцев

К.С. Зайцева

А.Е.Франк

2310200324-20230906-1120

(регистрационный номер выписки)

06.09.2023

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1172375034842

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2310200324
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350000, Россия, Краснодарский край, Краснодар, Красная, 89/3
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа» (СРО-П-039-30102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-039-002310200324-0195
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	03.03.2010
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 03.03.2010	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

СЕРТИФИКАТ 13 17 e5 86 00 55 af 51 88 40 b6 b9 68 a2 20 6a 90
ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 22.11.2022 ПО 22.11.2023

А.О. Кожуховский