

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,
Центральный внутригородской округ,
ул. Титаровская, д. 59**

262/2023 - ООПРС

Краснодар 2024

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

Заказчик: Нкем Виктор Онъегбуле

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: г.Краснодар,
Центральный внутригородской округ,
ул. Титаровская, д. 59

262/2023 - ООППРС

Заместитель директора

Начальник отдела

Главный специалист



Б.М. Урусов

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2024

Обозначение			Наименование			Примечание
262-ООППРС - ПЗ			Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов. Приложение: Сведения из ЕГРН Сведения ООО «Специальные Технические Решения» (ООО «СТР») Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».			
						Лист
262-ООППРС - С						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	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 (реконструкции): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Титаровская, 59. 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 реконструкции объекта капитального строительства: **Двухэтажный индивидуальный жилой дом.**

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307027:1 площадью 366 кв. м. **предполагается реконструкция объекта капитального строительства двухэтажного индивидуального жилого дома с размерами 7,5 м x 5,7 м, благоустройство и озеленение участка.**

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Ставропольская и далее по ул. Титаровская.

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	366,0
2	Общая площадь застройки, в том числе: - реконструируемого индивидуального жилого дома; - существующего индивидуального дома; - существующего не жилого здания – хозяйственная постройка.	м ²	208,4 94,0 103,1 11,3
3	Общая площадь реконструируемого индивидуального жилого дома	м ²	150,4
4	Строительный объём реконструируемого индивидуального жилого дома	м ³	752,0
5	Количество этажей реконструируемого индивидуального жилого дома, в т.ч. подземный		2 -
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	57,0
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	8,0
8	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	16,0

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 23:43:0307027:1, площадью 366 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Титаровская, 59 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 ре-

шением 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 23:43:0307027:1 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 Нкем Виктору Онъегбуле (Заказчик) на праве общей долевой собственности 13/20 принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0307027:1, площадью 366 кв.м.

Фактическое использование земельного участка. На земельном участке расположены:

1. Двухэтажный индивидуальный жилой дом.
2. Одноэтажный индивидуальный жилой дом с пристройками КН ОКС 23:43:0131089:139.
3. Одноэтажное нежилое здание – хозяйственная постройка.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0307027:1 имеет вид разрешенного использования: **Для индивидуального жилищного строительства**, категория земель – земли населенных пунктов.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

262/2023 – ООППРС-ПЗ

Лист

3

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0307027:1 площадью 366 кв. м. **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, 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 отступами:

- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 57,0%;
- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.2 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 1.3 м.

						262/2023 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		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

27.08.2024 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), частично в охранной зоне сетей газопровода, частично в охранной зоне сетей водопровода, частично в охранной зоне сетей связи, в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Реестровые номера: 23:43-6.4850, 23:43-6.4870, 23:43-6.4867, 23:43-6.4809, 23:43-6.4865), частично в охранной зоне ЛЭП 0,4 кВ ТП-84 Реестровый номер 23:43-6.3941, полностью в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468. Реестровый номер 23:43-6.7442.

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0307027:1, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Титаровская, 59.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-ну Нкем Виктору Онъегбуле

И подтверждает реконструкцию объекта капитального строительства—
двухэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве долевой собственности 13/20 с кадастровым номером:

23:43:0307027:1

площадью:

366 кв. м.

по адресу:

РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. Титаровская, д. 59.

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 23:43:0307027:1 расположен в границах общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Реконструируемый 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.

- 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.

Согласно сведениям Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, земельный участок расположен в границах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (реестровые номера 23:43-6.4850, 23:43-6.4870, 23:43-6.4867, 23:43-6.4809, 23:43-6.4865), санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468. Реестровый номер 23:43-6.7442.

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.

На рассматриваемом земельном участке по ограждению (забору) с северной, северо-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.

В границах рассматриваемого земельного участка согласно топографической съемке определено наличие транзитных инженерных сетей ЛЭП 0,4 кВ ТП-84 (реестровый номер 23:43-6.3941).

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

Перед началом реконструкции необходимо получить разрешение на сокращение охранной зоны транзитных инженерных сетей ЛЭП 0,4 кВ ТП-84 (реестровый номер 23:43-6.3941).

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.

Реконструируемый 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).

Реконструируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Ставропольская и далее по ул. Титаровской.

Согласно заключению ООО «СТР» объемно-планировочные решения реконструируемого двухэтажного индивидуального жилого дома, обеспечивают

безопасную эвакуацию людей из помещений объекта защиты согласно требованиям ст. 4, ст. 6 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ.

Таким образом, при реконструкции 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, реконструируемый 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 реконструкции 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:**

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. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %, максимальный процент застройки земельного участка – 50%.

Так как размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0307027:1, площадью 366 кв.м. **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, реконструкция двухэтажного индивидуального жилого дома возможна с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства сокращение отступа до:

- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 57,0%;
- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.2 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 1.3 м.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Титаровская, 59, 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 23:43:0307027:1, площадью 366 кв.м. 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, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Титаровская, д. 59 размещение реконструируемого двухэтажного индивидуального жилого дома с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 57,0%;
- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.2 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 1.3 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), частично в охранной зоне сетей газопровода, частично в

охранной зоне сетей водопровода, частично в охранной зоне сетей связи, в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (реестровые номера 23:43-6.4850, 23:43-6.4870, 23:43-6.4867, 23:43-6.4809, 23:43-6.4865), частично в охранной зоне ЛЭП 0,4 кВ ТП-84 (реестровый номер 23:43-6.3941)), полностью в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468. Реестровый номер 23:43-6.7442.

Заместитель директора

Главный специалист

Обоснование выполнил



Б.М. Урусов

К.С. Зайцева

В.О.Нкем