

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 объектов капитального
строительства, по адресу: Краснодарский край,
г. Краснодар, западнее пос. Индустриальный
на земельном участке с кадастровым номером
23:43:0124041:6359**

716/2023 - 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: Волков Сергей

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объектов капитального
строительства, по адресу: Краснодарский край,
г. Краснодар, западнее пос. Индустриальный
на земельном участке с кадастровым номером
23:43:0124041:6359

716/2023 - ООППРС

Директор

Начальник отдела

Главный специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2023

Обозначение			Наименование			Примечание		
716-ООППРС - С			Содержание тома.					
716-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. 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».					
716-ООППРС лист 1								
716-ООППРС - ПЗ								
						715 -ООППРС - С		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата			
Глав .спец.		Зайцева К.С.			05.23	Содержание тома		
						Стадия	Лист	Листов
						РП	1	2
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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, западное пос. Индустриальный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0124041:6359.

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 23:43:0124041:6359 площадью 424 кв. м. предполагается строительство объекта капитального строительства **двухэтажный индивидуальный жилой дом** с размерами 17,4 м x 10,2 м, строительство террасы размерами 15,6 м x 14,4 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Дорожная, ул. им. Петра Кононыхина и далее по ул. Некрасова.

						716/2023 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Глав. спец.		Зайцева К.С.			05.23	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1
								Листов 9
							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	Общая площадь земельного участка	м ²	424,0
2	Общая площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	200,0
3	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м ³	1200,0
4	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	165,0
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	6,0
6	Количество этажей в т.ч. подземный проектируемого индивидуального жилого дома		2 -
7	Максимальный процент застройки земельного участка	%	47,1
8	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	15,8

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 23:43:0124041:6359, площадью 424 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Краснодарский край, г. Краснодар, западнее пос. Индустриальный расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами от (4 этажей включая мансардный).

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

716/2023 – 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 23:43:0124041:6358 расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами – Ж -2.

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 Волкову Сергею (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:6359, площадью 424 кв.м.

Фактическое использование земельного участка - свободен от застройки.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:6359 имеет вид разрешенного использования: **для индивидуального жилищного строительства**, категория земель – земли населенных пунктов.

						716/2023 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0124041:6359 площадью 424 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:

- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 2.2 м.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата

716/2023 – ООПРС-ПЗ

Лист

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

24.04.2023

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 канализации, частично в охранной зоне сетей водоснабжения, частично в охранной зоне линий электропередач, частично в охранной зоне сетей газоснабжения, частично в зоне санитарной охраны (ЗСО) III пояса (химическое загрязнение) водозаборной скважины № А-170516 ООО «Спектр-Инвест» в муниципальном образовании город Краснодар Краснодарского края. Реестровый номер: 23:43-6.3036).

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 424 кв. м, с кадастровым номером **23:43:0124041:6359**, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, западнее пос. Индустриальный.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-ну Волкову Сергею

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

23:43:0124041:6359

площадью:

424 кв. м.

по адресу:

РФ, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, западнее пос. Индустриальный.

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 23:43:0124041:6359 расположен в границах общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Проектируемый объект капитального строительства: 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 охрannой зоне сетей канализации,
- частично в охрannой зоне сетей водоснабжения,
- частично в охрannой зоне сетей газоснабжения.

Существующие соединительные (ветки) сети водопровода, сети канализации, сети газоснабжения подлежат присоединению (выпуску) к проектируемому объекту капитального строительства.

В границах рассматриваемого земельного участка согласно топографической съемке определено наличие охрannой зоны транзитных линий электропередач. Перед началом строительства необходимо

получить разрешение на сокращение охранной зоны транзитных линий электропередач.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок расположен частично в границах зоны санитарной охраны (ЗСО) III пояса (химическое загрязнение) водозаборной скважины № А-170516 ООО «Спектр-Инвест» в муниципальном образовании город Краснодар Краснодарского края.

Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

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.

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.

Проектируемый объект капитального строительства двухэтажный индивидуальный жилой дом принят: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. 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.

Проектируемый объект капитального строительства: двухэтажный индивидуальный жилой дом, не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Дорожная, ул. им. Петра Кононыхина и далее по ул. Некрасова.

Таким образом, при строительстве объекта капитального строительства 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 располагаются 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 объекта капитального строительства 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-2 - зоне застройки малоэтажными жилыми домами:

- нормативное расстояние от проектируемого жилого дома до границ соседних земельных участков составляет - 3,0 м, максимальный процент застройки земельного участка – 50%.
- минимальный процент озеленения составляет – 15 %.

Так как размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0124041:6359, площадью 424 кв.м. **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, строительство двухэтажного индивидуального жилого дома, возможно с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства сокращение отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 2.2 м.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, западнее пос. Индустриальный, 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 23:43:0124041:6359, площадью 424 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, западнее пос. Индустриальный размещение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома с испрашиваемым отклонением от

предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 2.2 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 канализации, частично в охранной зоне сетей водоснабжения, частично в охранной зоне линий электропередач, частично в охранной зоне сетей газоснабжения, частично в зоне санитарной охраны (ЗСО) III пояса (химическое загрязнение) водозаборной скважины № А-170516 ООО «Спектр-Инвест» в муниципальном образовании город Краснодар Краснодарского края. Реестровый номер: 23:43-6.3036).

Директор

Главный специалист

Обоснование выполнил

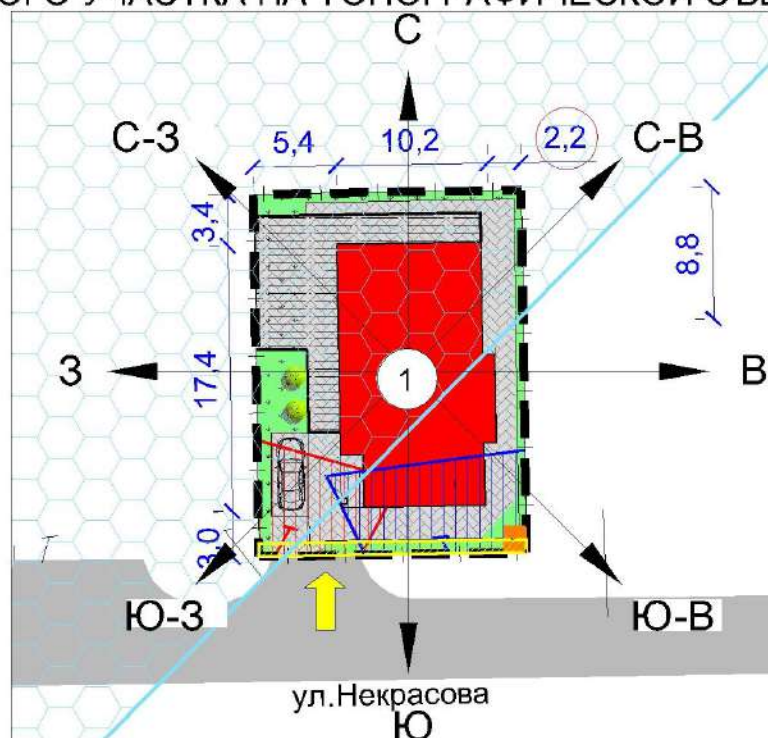
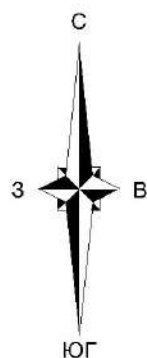


Д.С. Зайцев

К.С. Зайцева

С. Волков

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0124041:6359

Условные обозначения

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Общая площадь земельного участка	м ²	424,0
2	Общая площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	200,0
3	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м ³	1200,0
4	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	165,0
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	6,0
6	Количество этажей в т.ч. подземный проектируемого индивидуального жилого дома		2 -
7	Максимальный процент застройки земельного участка	%	47,1
8	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	15,8

- граница земельного участка
- проектируемый индивидуальный жилой дом
- проектируемая терраса
- плиточное покрытие
- 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

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

Военный аэродром Краснодар (Центральный).

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

- охранная зона сетей канализации
- охранная зона сетей водоснабжения
- охранная зона сетей газоснабжения

- охранный зона линий электропередач
- зона санитарной охраны (ЗСО) III пояса (химическое загрязнение) водозаборной скважины № А-170516 ООО «Спектр-Инвест» в муниципальном образовании город Краснодар Краснодарского края.

Реестровый номер : 23:43-6.3036