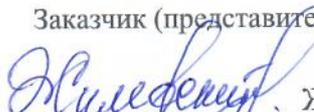




ООО «СК Монтажник»
Свидетельство СРО-П-132-01022010

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Жилевский М. В.

«09» февраля 2022 г.

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ**

СКМ-1201/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, п. Березовый, ул. Западная, д. 34/1,
КН 23:43:0104032:45

Заказчик: Жилевский М. В.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2022

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
СКМ-0702/22-ОНПР-С	Содержание тома	
СКМ-0702/22-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 400 кв.м, расположенного по адресу: г. Краснодар, п. Березовый, ул. Западная, д. 34/1, КН 23:43:0104032:45	
Графическая часть		
СКМ-0702/22-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, п. Березовый, ул. Западная, д. 34/1, КН 23:43:0104032:45	

Взам. инв. №									
Подпись и дата									
Инв. № подл.									

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб.	Провер.	Утверд.
					Подписи		

Разраб.	Гапша						
Проверил	Красильникова						
Н.контр.	Красильникова						

	СКМ-0702/22-ОНПР-С		
Содержание	Стадия	Лист	Листов
	П	2	

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка

площадью 400 кв.м, расположенного по адресу: г. Краснодар, п. Березовый, ул. Западная, д. 34/1, КН 23:43:0104032:45

В ООО «СК Монтажник» поступило обращение от Жилевского М. В. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар проектируемого индивидуального жилого дома, по адресу: г. Краснодар, п. Березовый, ул. Западная, д. 34/1, КН 23:43:0104032:45.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022), 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.

а) Характеристика земельного участка

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п. 19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», земельный участок площадью 400 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, п. Березовый, ул. Западная, д. 34/1, КН 23:43:0104032:45, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "Основные виды разрешённого использования" Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Ж-1 с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков - 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков - 50000 кв. м;

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
	Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
СКМ-0702/22-ОНПР-ПЗ						Лист
						1

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 земельных участков - 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков - определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков - определены федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населенных пунктах:

минимальная площадь земельных участков - 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков - 30000 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 земельных участков - 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков - 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков 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, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий,

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	СКМ-0702/22-ОНПР-ПЗ	Лист
							2

строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений - 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров - 1 м.

2.1. 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 Правилами.

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

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 2.

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

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

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

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм. К.уч. Лист Недок Подп. Дата				
СКМ-0702/22-ОНПР-ПЗ					Лист
					3

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: индивидуальные жилые дома.

Земельный участок 23:43:0104032:45

Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Западная, д. 34/1

индивидуальные жилые дома

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация		Услуги
Тип	Объект недвижимости	486
Вид	Земельный участок	15
Кадастровый номер	23:43:0104032:45	45
Кадастровый квартал	23:43:0104032	23:43:1040
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Западная, д. 34/1	486
Площадь строения	400 кв. м	44
Статус	Учетный	16
Категория земель	Земли населенных пунктов	547
Разрешенное использование	индивидуальные жилые дома	
Форма собственности	Частная собственность	
Кадастровая стоимость	683 044 руб.	
Дата определения	01.01.2020	

Участок площадью 400 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Земельный участок частично расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-1105 -ул. Дружбы, Солнечная Реестровый номер: 23:43-6.1331 Учетный номер: 23.43.2.1855; охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛИ-0,4 кВ от ТП-1105 пос. Березовый" Реестровый номер: 23:43-6.2223 Учетный номер: 23.43.2.1883; охранный зона воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ТП-1105» Реестровый номер: 23:43-6.4217.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0104032:45, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	СКМ-0702/22-ОНПР-ПЗ	Лист 4

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

Заказчику на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, п. Березовый, ул. Западная, д. 34/1, КН 23:43:0104032:45, площадью 400 кв.м.

Неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ являются:

-небольшая площадь земельного участка (400 кв.м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (400 кв.м при нормативной 600 кв.м), не позволяет застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ реконструируемого объекта предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются:

-отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Западная, д. 34.

Данные параметры определены следующими нормативными и техническими документами:

-Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 «Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Объемно-планировочные решения проектируемого жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

СКМ-0702/22-ОНПР-ПЗ

Лист

5

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение проектируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для проектируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи заказчика и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанных неблагоприятных факторов дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 и СП 52.13330.2016.

После окончания работ по строительству индивидуального жилого дома заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Западная, д. 34) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							СКМ-0702/22-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.							6
	Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	

г) **Технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.**

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	400	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	87,45	
3	Процент застройки	%	22	
4	Общая площадь здания	м ²	120	
5	Строительный объем здания	м ³	699,6	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей здания в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Технико-экономические показатели приняты согласно предоставленному заказчиком проекту.

Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ООО «СК Монтажник» считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, п. Березовый, ул. Западная, д. 34/1, КН 23:43:0104032:45, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

-отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Западная, д. 34

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-1105 -ул. Дружбы, Солнечная Реестровый номер: 23:43-6.1331 Учетный номер: 23.43.2.1855; охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛИ-0,4 кВ от ТП-1105 пос. Березовый" Реестровый номер: 23:43-6.2223 Учетный номер: 23.43.2.1883; охранный зона воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ТП-1105» Реестровый номер: 23:43-6.4217) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

СКМ-0702/22-ОНПР-ПЗ

Лист

7

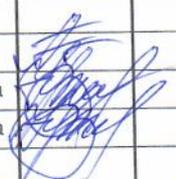
Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	400	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	87,45	
3	Процент застройки	%	22	
4	Общая площадь здания	м ²	120	
5	Строительный объем здания	м ³	699,6	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей здания		2	
	в т.ч. наземных		2	
	подземных		0	

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели ориентировочно.

Заказчик: Жилевский М. В.					
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, п. Березовый, ул. Западная, д. 34/1, КН 23:43:0104032:45					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Ганша				
Директор	Красильникова				
Н.контр.	Красильникова				
Схема планировочной организации земельного участка					
СКМ-0702/22-ОНПР-ГП					
			Стадия	Лист	Листов