



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Сосунова Л.И.

«15» 06 2022 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1006/22-ОНПР

Адрес: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
ул. 1-я Линия, 239, КН 23:43:0136080:35

Заказчик: Сосунова Л.И.

Разработал



А.С. Гапша

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка

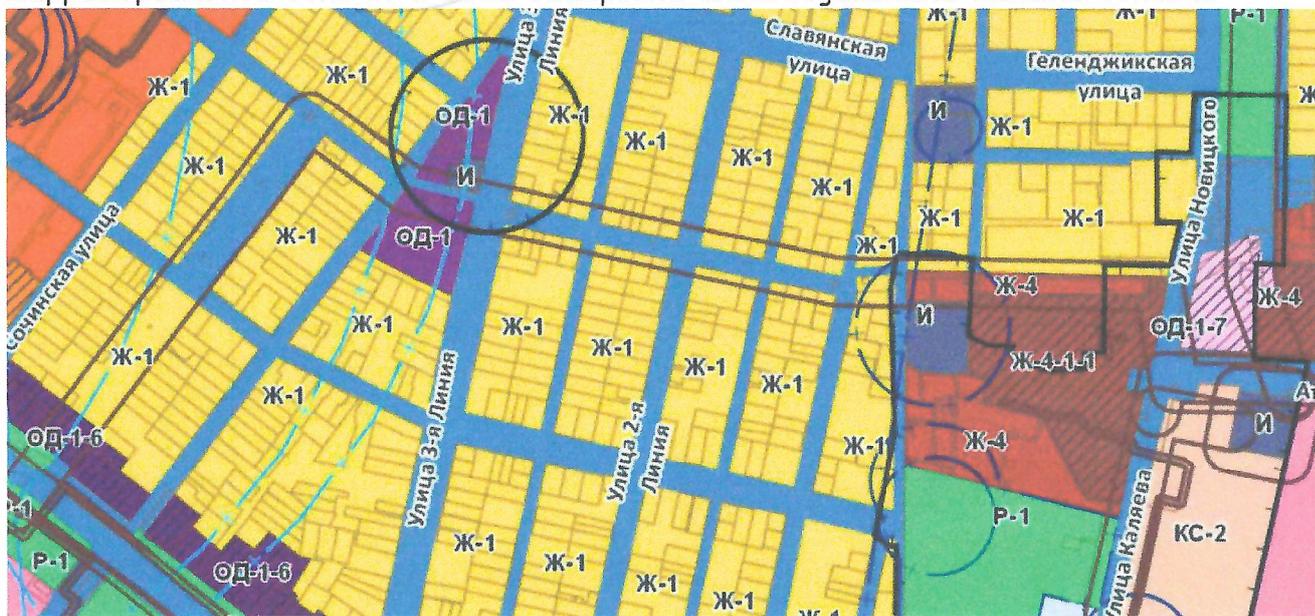
площадью 298 кв.м, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1-я Линия, 239, КН 23:43:0136080:35

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Сосуновой Л.И. (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: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1-я Линия, 239, КН 23:43:0136080:35.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2022), 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 298 кв. м, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1-я Линия, 239, КН 23:43:0136080:35, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.



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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	1006/22-ОНПР-ПЗ	Лист 1

Разделом III Градостроительные регламенты, статье 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "Основные виды разрешенного 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»:

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;

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственности, 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 собственности, 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.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1006/22-ОНПР-ПЗ

Лист

2

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

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: ИЖС.

Земельный участок 23:43:0136080:35 ✓

кв.35 приусадебный + владение Прикубанским внутригородской округ ул. 1-я Линия, 239

ИЖС

План ЗУ → План КК → Создать участок ИЖС →

Информация

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:43:0136080:35
Кадастровый номер участка	23:43:0136080
Адрес	край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1-я Линия, 239 ✓
Площадь уточненная	298 кв. м ✓
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС
Форма собственности	Частная собственность



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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1006/22-ОНПР-ПЗ

Лист

3

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1,22 м от соседнего земельного участка ул. 1-я Линия, 237; отступ 0,4 м от соседнего земельного участка ул. 1-я Линия, 239/1; отступ 2,01 м от соседнего земельного участка пр. 2-й Линии, д. 50) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на рассматриваемом и соседних земельных участках, а также самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

з) Техничко-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	298	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	108,9	
3	Процент застройки	%	36,6	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	179,8	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	925,65	
6	Высота здания	м	8,5	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Площадь озеленения участка	м ²	61,8	21%

Техничко-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1006/22-ОНПР-ПЗ

Лист

6

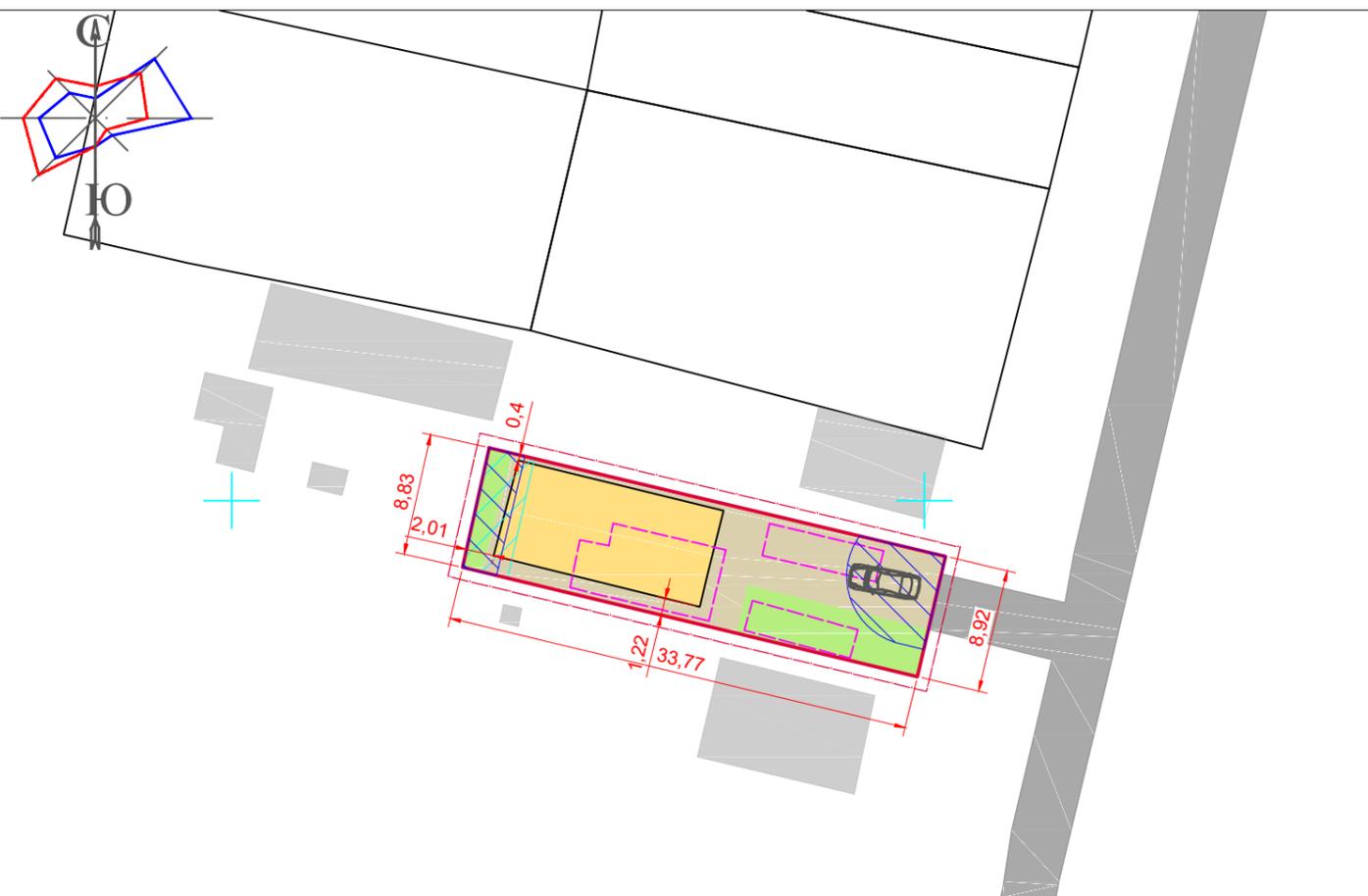
Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ИП Вакула И.И. считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1-я Линия, 239, КН 23:43:0136080:35, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

- отступ 1,22 м от соседнего земельного участка ул. 1-я Линия, 237;
- отступ 0,4 м от соседнего земельного участка ул. 1-я Линия, 239/1;
- отступ 2,01 м от соседнего земельного участка пр. 2-й Линии, д. 50

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (З пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); охранная зона газопровода; охранная зона водопровода) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подпись и дата					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	1006/22-ОНПР-ПЗ

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



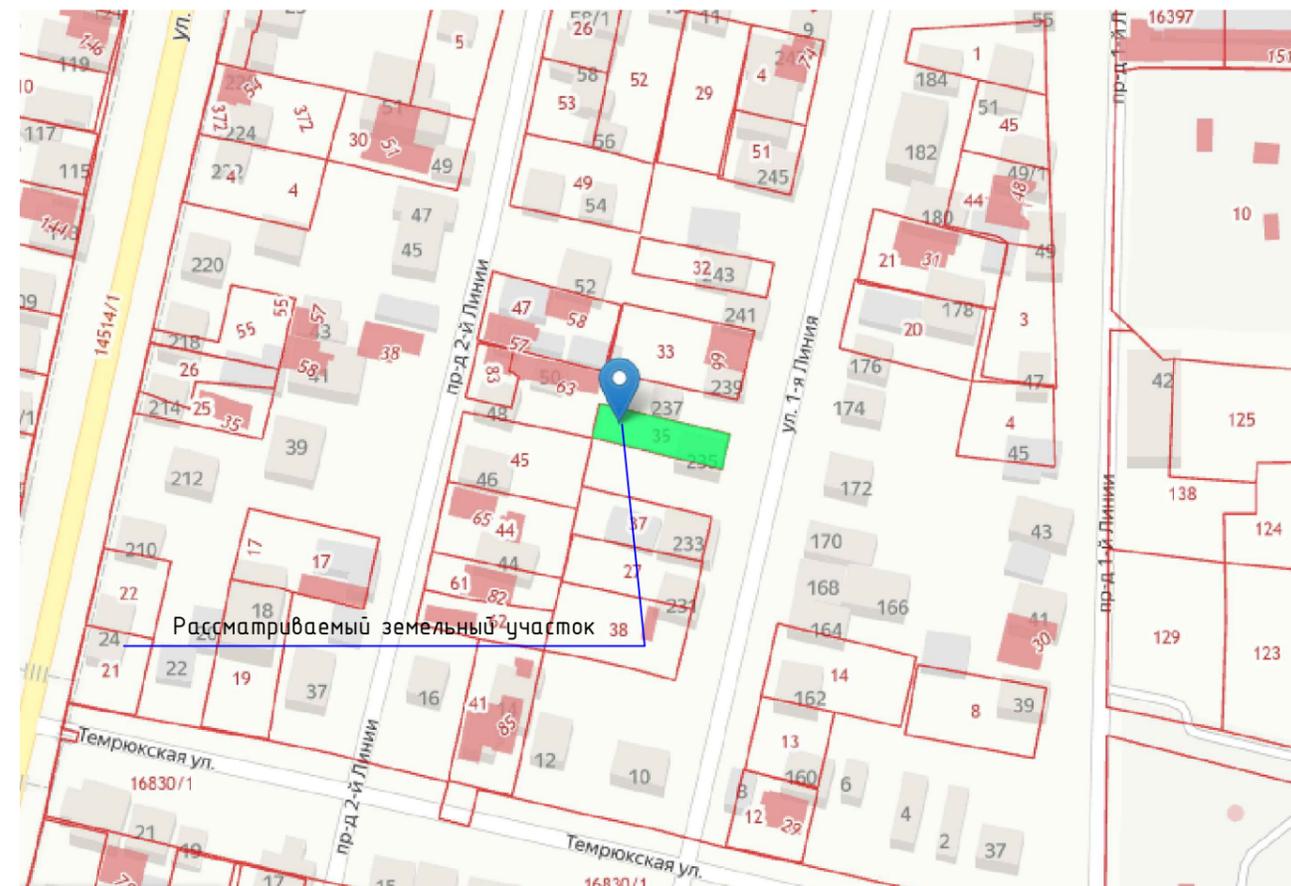
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- существующие здания на участке, подлежащие сносу
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона размещения парковочных мест
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона газопровода
- охранная зона водопровода

Земельный участок с КН 23:43:0136080:35 полностью расположен:
 -3 пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора;
 -приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

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	298	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	108,9	
3	Процент застройки	%	36,6	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	179,8	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	925,65	
6	Высота здания	м	8,5	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Площадь озеленения участка	м ²	61,8	21%

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Сосунова Л.И.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1-я Линия, 239, КН 23:43:0136080:35			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал Гапша						1006/22-ОНПР-ГП		ИП Вакула И.И.	