



ИП Вакула И.И.  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

**УТВЕРЖДАЮ**

Заказчик (представитель заказчика)

**Балабанов Д.В.**

«31» августа 2022 г.

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ  
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**3108/22-ОНПР**

**Адрес:** г. Краснодар, проезд 1-й Монтажный, 5,  
КН 23:43:0406055:19

**Заказчик: Балабанов Д.В.**

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

## Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
3108/22-ОНПР-С	Содержание тома	
3108//22-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 311 кв. м, расположенного по адресу г. Краснодар, проезд 1-й Монтажный, 5	
Графическая часть		
3108/22-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, проезд 1-й Монтажный, 5	

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

Взам. инв. №																				
Подпись и дата	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб.	Провер.	Утверд.												
Инв. № подл.	Разраб.	3108/22-ОНПР-С												Стадия	Лист	Листов				
	Проверил	Содержание												П	2	7				
	Н.контр.	ИП Вакула И.И.																		



**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка**

площадью 311 кв. м, кадастровый номер 23:43:0406055:19, расположенного по адресу: **г. Краснодар, проезд 1-й Монтажный, 5.**

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Балабанова Д.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 реконструируемого индивидуального жилого дома, по адресу: г. Краснодар, проезд 1-й Монтажный, 5, КН 23:43:0406055:19.

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 311 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, проезд. 1-й Монтажный, 5, КН 23:43:0406055:19, расположен в территориальной зоне **Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами)**.

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 28, Градостроительные регламенты территориальных зон п. 12.1. "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;

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:

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Лист				
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата
3108/22-ОНПР-ПЗ					1



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.**

Участок площадью 311 м<sup>2</sup> под реконструкцию объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);

- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42);

- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Земельный участок частично расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- охранная зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ТП-442 ул. Заречная, 2а»,

- охранная зона сети водоотведения,

- охранная зона сети водоснабжения,

- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО «Краснодар Водоканал»

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

Для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0406055:19, 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.	

										Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	3108/22-ОНПР-ПЗ				3

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, проезд 1-й Монтажный, 5, КН 23:43:0406055:19, площадью 311 кв. м.

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

**-небольшая площадь земельного участка (311 кв. м при нормативной 600 кв. м).**

Небольшая площадь земельного участка (311 кв. м при нормативной 600 кв. м) не позволяет застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ планируемого 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 реконструируемому объекту.

**Параметрами отклонения для реконструируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 0,6 м от границы земельного участка по проезду 1-му Монтажному, 7; отступ 1,45 м от территории общего пользования по проезду 1-му Монтажному.**

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

Геометрия и габаритные размеры реконструируемого 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 реконструируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для реконструируемого

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	3108/22-ОНПР-ПЗ	Лист
							4



КН 23:43:0406055:19, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 0,6 м от границы земельного участка по проезду 1-му Монтажному, 7; отступ 1,45 м от территории общего пользования по проезду 1-му Монтажному соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (сектор 11 часть 1, 24, 42); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории, охранная зона сети водоотведения, охранная зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ТП-442 ул. Заречная, 2а», охранная зона сети водоснабжения, зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО «Краснодар Водоканал») и может быть рассмотрено в установленном порядке.

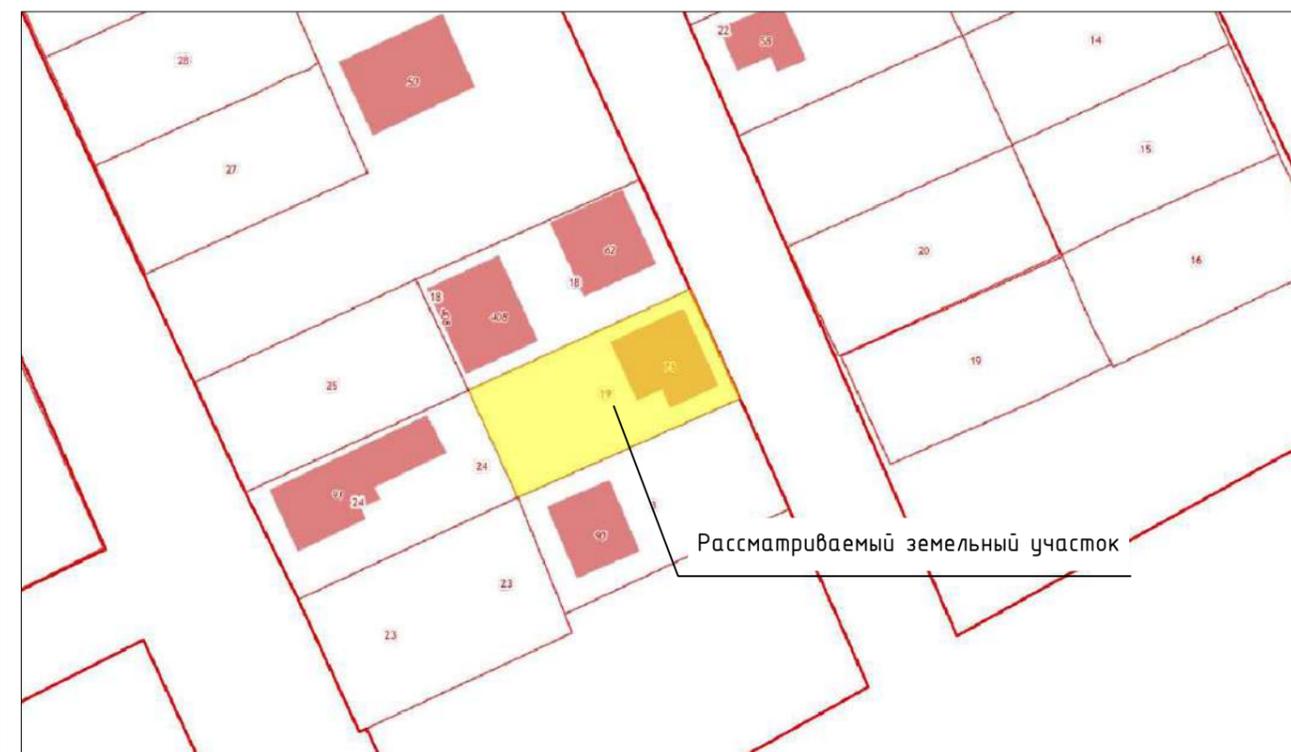
Инв. № подл.	Взам. инв. №				
	Подпись и дата				
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
3108/22-ОНПР-ПЗ					Лист
					6



Масштаб 1:500

### Условные обозначения

	граница рассматриваемого земельного участка		зона озеленения
	существующий жилой дом, подлежащий реконструкции		тротуарная плитка
	проектируемый жилой дом		зона подхода, подъезда к земельному участку
	зона размещения парковочных мест		охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ ТП-442 ул. Заречная, 2а"
	существующие здания на соседних земельных участках		охранная зона сети водоснабжения
	охранная зона сети водоотведения		зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II 000 "Краснодар Водоканал"



### Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м <sup>2</sup>	311	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	114,9	
3	Процент застройки	%	36,9	
4	Общая площадь проектируемого объекта	м <sup>2</sup>	103,4	
5	Строительный объем проектируемого объекта	м <sup>3</sup>	585,9	
6	Высота здания	м	6	
7	Количество этажей проектируемого объекта в т.ч. наземных подземных		1 1 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	48,3	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Земельный участок с КН 23:43:0406055:19 полностью расположен:

- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

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 (в ред. от 22.07.2021 N 17 п. 19) земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами".