



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Баянова Е.О.

«12» 05 2022г. 2021 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

0309/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, ул. им. Буденного, э/у 385, КН 23:43:0000000:21820

Заказчик: Баянова Е.О.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2021

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;

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, 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.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							0309/21-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.							2
	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0000000:21820, 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.

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, ул. им. Буденного, э/у 385, КН 23:43:0000000:21820, площадью 660 кв.м.

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

-инженерно-геологические характеристики - элювиальные грунты и просадочные грунты.

Инженерно-геологические характеристики земельного участка (элювиальные грунты и просадочные грунты) на рассматриваемом земельном участке, не позволяют 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.

Согласно предварительно проведенным геологическим исследованиям в южной части рассматриваемого земельного участка грунты не пригодны для строительства проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома. Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом специфических грунтов в пределах данной площадки (рыхлые насыпные грунты и почвы, подстилаемые плотными слабо фильтрующими суглинками). Предусмотренное расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет избежать мероприятия, связанные с устранением просадочных свойств грунтов, влекущие за собой неблагоприятное воздействие на существующие объекты капитального строительства расположенные на смежных земельных участках, а именно уплотнение тяжелыми трамбовками, устройство грунтовых подушек, вытрамбовывание котлована.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

0309/21-ОНПР-ПЗ

Лист

4

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 0,99 м от соседнего земельного участка ул. им. Буденного, д. 389; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. им. Щорса, уч. 14; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Кузнечная, 272.

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.

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.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							0309/21-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.							5
	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

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 0,99 м от соседнего земельного участка ул. им. Буденного, д. 389; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. им. Щорса, уч. 14; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Кузнечная, 272) 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".

г) 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	660	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	242,27	
3	Процент застройки	%	37	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	307,7	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	2374,3	
6	Высота здания	м	9,8	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	30	

Техничко-экономические показатели приняты согласно предоставленному заказчиком проекту.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0309/21-ОНПР-ПЗ			

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: г. Краснодар, ул. им. Буденного, з/у 385, КН 23:43:0000000:21820, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 0,99 м от соседнего земельного участка ул. им. Буденного, д. 389;
отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. им. Щорса, уч. 14;
отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Кузнечная, 272

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1,30,48); земельный участок полностью расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; земельный участок полностью расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); Зона ограничения застройки РТРС "Краснодарский КРТПЦ" - РТС Краснодар на высоте 75м от поверхности земли. R=800 м, реестровый номер: 23:43-6.4339; охранная зона газопровода) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			0309/21-ОНПР-ПЗ						
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

02.12.2021 г.

№ 1141

Ассоциация проектных организаций «Стройспецпроект»; Ассоциация «Стройспецпроект»

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих
подготовку проектной документации

(вид саморегулируемой организации)

123298, г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д. 18, к. 2, оф. 313, np-project.ru, info@np-project.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)

СРО-П-153-30032010

(регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций)

Выдана Индивидуальному предпринимателю Вакула Инне Игоревне

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя – физического лица или полное наименование заявителя – юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна; ИП Вакула Инна Игоревна
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	234809659744
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	320237500231721
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	353230, РФ, Краснодарский край, Северский р-н, пгт. Ильский, ул. Сискова, д. 19
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	353230, РФ, Краснодарский край, Северский р-н, пгт. Ильский, ул. Сискова, д. 19
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	384
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	12.07.2021
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	12.07.2021; № 428
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	12.07.2021
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	-
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-

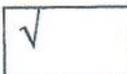
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса:

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
12.07.2021	-	-

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:

а) первый



стоимость работ по одному договору не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)

-

4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ*

-

*указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия

Генеральный директор
(должность уполномоченного лица)

(подпись)

Е.Н. Поскребышева
(инициалы, фамилия)

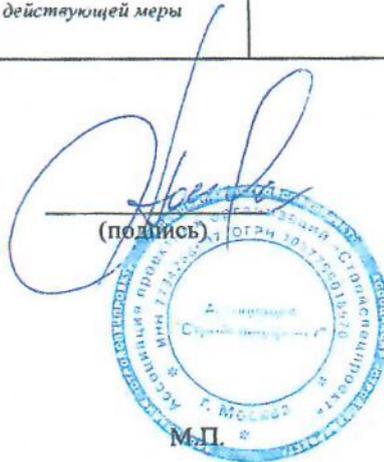


Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



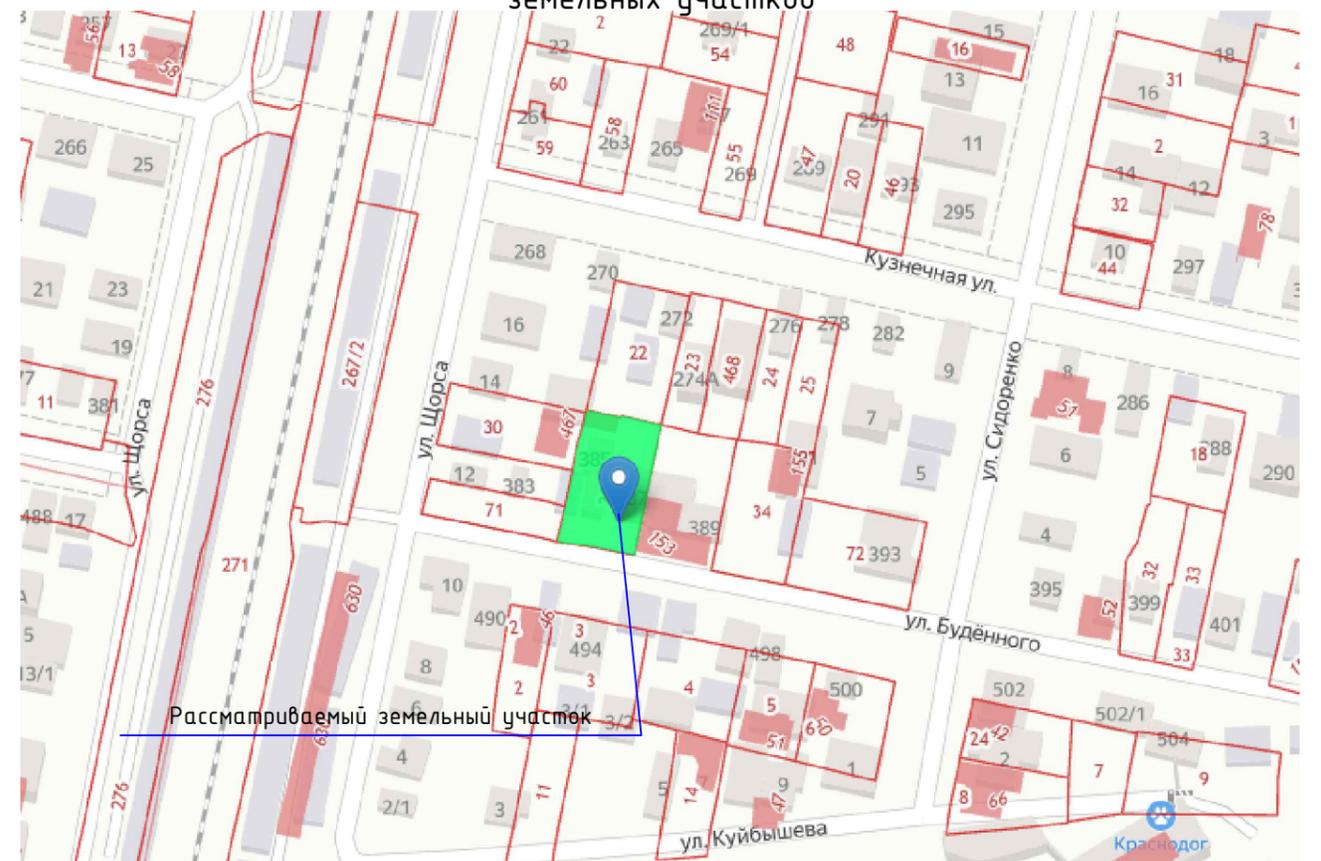
Условные обозначения

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

Земельный участок с КН 23:43:0000000:21820 полностью расположен:
 -охранная зона 3 пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины;
 -подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
 -подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1,30,48);
 -подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
 -Зона ограничения застройки РТРС "Краснодарский КРТПЦ" - РТС Краснодар на высоте 75м от поверхности земли. R=800 м, реестровый номер: 23:43-6.4339

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	660	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	242,27	
3	Процент застройки	%	37	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	307,7	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	2374,3	
6	Высота здания	м	9,8	
7	Количество этажей жилого дома		2	
	в т.ч. наземных		2	
	подземных		0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	30	

Технико-экономические показатели приняты согласно предоставленному заказчиком проекту.

						Заказчик: Баянова Е.О.				
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. им. Буденного, з/у 385, КН 23:43:0000000:21820				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал	Гапша					Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
						0309/21-ОНПР-ГП		ИП Вакула И.И.		