



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Петренко Л.Г.

«29» апреля 2022 г.

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

2904/22-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, ул. им. Бабушкина, 193,
КН 23:43:0204011:28

Заказчик: Петренко Л.Г.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

- III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины;
- охранная зона водопровода.
- охранная зона газопровода низкого давления.

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

Для строительства медицинского центра на земельном участке КН 23:43:0204011:28, 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. Бабушкина, 193, КН 23:43:0204011:28, площадью 427 кв. м.

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

-небольшая площадь земельного участка (427 кв. м при нормативной 2000 кв. м);

- неблагоприятная конфигурация земельного участка.

Небольшая площадь земельного участка (427 кв. м при нормативной 2000 кв. м), а также неблагоприятная конфигурация не позволяют 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 проектируемому объекту.

Параметрами отклонения для проектируемого объекта являются отступ 1,1 м от границы земельного участка по ул. им. Бабушкина, 191.

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».

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									3
			Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2904/22-ОНПР-ПЗ

Геометрия и габаритные размеры проектируемого медицинского центра обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для медицинского центра, 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 здания – медицинский центр.

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 здания не эффективным.

Исходя из графического описания, расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

После окончания работ по строительству медицинского центра заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение проектируемого медицинского центра с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1,1 м от границы земельного участка по ул. им. Бабушкина, 191) 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	427	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	155,5	
3	Процент застройки	%	36,4	
4	Общая площадь проектируемого объекта	м ²	396,53	
5	Строительный объем проектируемого объекта	м ³	1387,84	
6	Высота здания	м	10,5	
7	Количество этажей проектируемого объекта		3	
	в т.ч. наземных		3	
	подземных		0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	30	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

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 медицинского центра на земельном

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

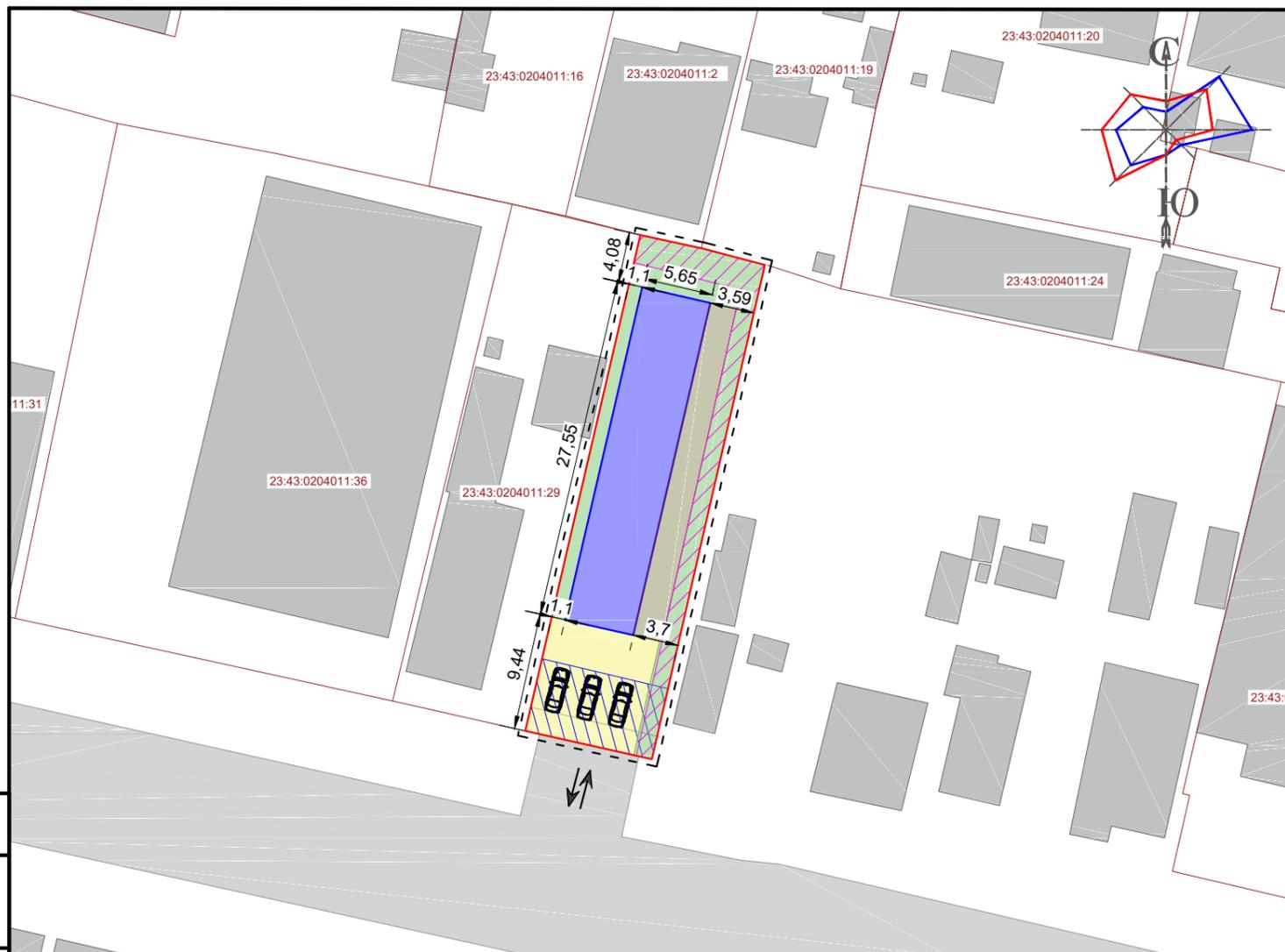
									Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2904/22-ОНПР-ПЗ			4

участке по адресу: г. Краснодар, ул. им. Бабушкина, 193, КН 23:43:0204011:28, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1,1 м от границы земельного участка по ул. им. Бабушкина, 191.

– соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранный зона водопровода, охранный зона газопровода низкого давления и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			2904/22-ОНПР-ПЗ						5
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				



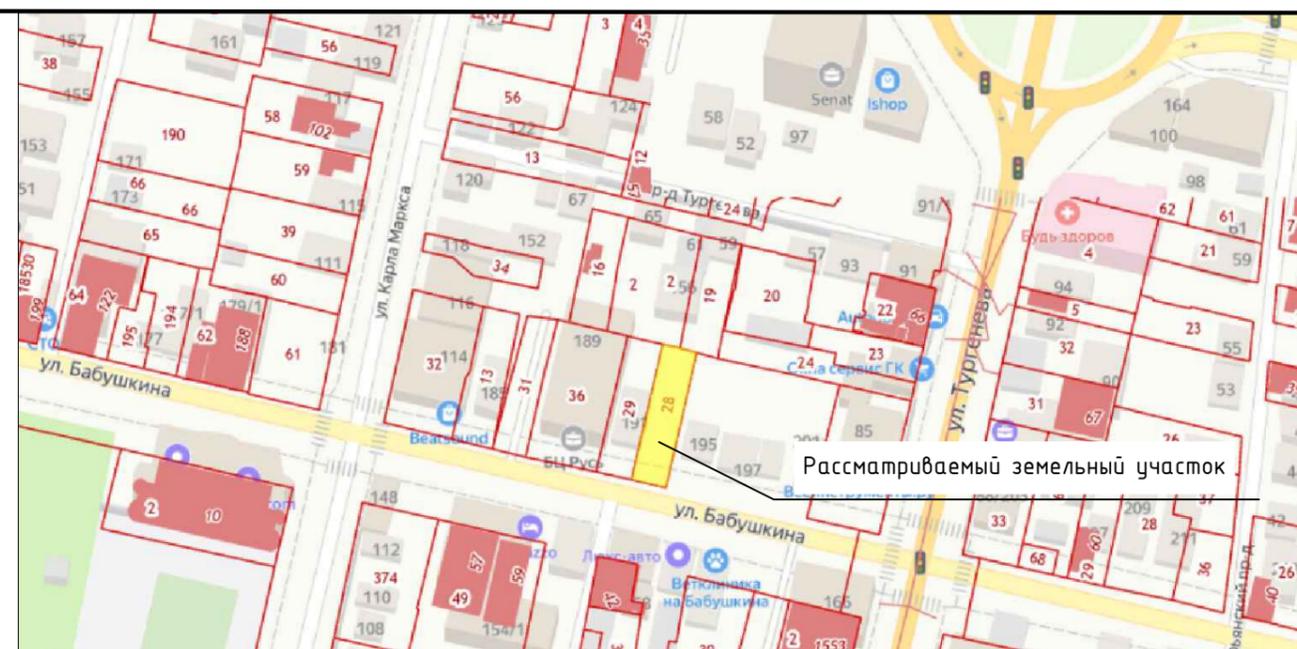
Масштаб 1:500

Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый объект
- существующие здания на соседних земельных участках
- охранная зона сети водоснабжения
- охранная зона газопровода низкого давления
- зона озеленения
- тротуарная плитка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест

Земельный участок с КН 23:43:0204011:28 полностью расположен:
 -общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
 -3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины.

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".



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	427	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	155,5	
3	Процент застройки	%	36,4	
4	Общая площадь проектируемого объекта	м ²	396,53	
5	Строительный объем проектируемого объекта	м ³	1387,84	
6	Высота здания	м	10,5	
7	Количество этажей проектируемого объекта в т.ч. наземных подземных		3 3 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	30	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Петренко Л.Г.					
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. им. Бабушкина, уч. 193, КН 23:43:0204011:28					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
						2904/22-ОНПР-ГП			ИП Вакула И.И.		