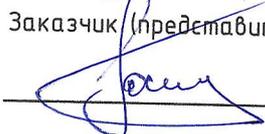


ИП Вакула И.И.  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Кузовихина Р.Г.

«15» 06. 2022 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ  
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

0306/22-ОНПР

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, уч. 282,  
КН 23:43:0303031:80

Заказчик: Кузовихина Р.Г.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2022



Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка

площадью 822 кв.м, кадастровый номер 23:43:0303031:80, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, уч. 282

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Кузовихиной Р.Г. (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: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, уч. 282, КН 23:43:0303031:80.

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 Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6 земельный участок площадью 822 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, уч. 282, КН 23:43:0303031:80, расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

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»:

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:

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									1
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0306/22-ОНПР-ПЗ			

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, 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.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							Лист
Инв. № подл.							Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

0306/22-ОНПР-ПЗ

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: Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок 23:43:0303031:80

Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, уч. 282

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
кадастровый номер	23:43:0303031:80
кадастровый квартал	23:43:0303031
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, уч. 282
Площадь, учтенная	822 кв. м
Статус	Ранее учтенный
категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
форма собственности	Частная собственность



Участок площадью 822 м<sup>2</sup> под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: ППТ, утв. постановлением администрации муниципального образования об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара от 18.03.2009 №815; подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1); подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0306/22-ОНПР-ПЗ	Лист
							3

Земельный участок частично расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: красная линия – утв. постановлением администрации муниципального образования об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара от 18.03.2009 №815; радиорелейная линия: эксп. радиорелейной линии (РРЛ): владелец – Телерадиокомпания “Екатеринодар”; охранная зона газопровода.

Проектируемый жилой дом частично находится в охранной зоне газопровода. При строительстве объекта необходимо выполнить все требования, предъявляемые к указанной зоне.

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0303031:80, 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: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, уч. 282, КН 23:43:0303031:80, площадью 822 кв.м.

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

-конфигурация земельного участка (сильно вытянутая форма участка);  
-охранная зона газопровода площадью 58,6 кв.м., разделяющая земельный участок;

-охранная зона радиорелейной линии ((РРЛ): владелец – Телерадиокомпания “Екатеринодар”) площадью 277,5 кв.м.

Конфигурация земельного участка (сильно вытянутая форма участка), а также наличие охранной зоны газопровода площадью 58,6 кв.м., разделяющей земельный участок, охранной зоны радиорелейной линии ((РРЛ): владелец – Телерадиокомпания “Екатеринодар”) площадью 277,5 кв.м., не позволяет застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого объекта предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях

Взам. инв. №						Лист
Инв. № подл.						0306/22-ОНПР-ПЗ
Подпись и дата						4
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	



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 1,49 м от соседнего земельного участка ул. им. Буденного, уч. 280; отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. им. Буденного, уч. 284) 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".

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 <sup>2</sup>	822	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	225	
3	Процент застройки	%	28	
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	280	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	2025	
6	Высота здания	м	11	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Площадь озеленения земельного участка	м <sup>2</sup>	260	31%

Техничко-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0306/22-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: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, уч. 282, КН 23:43:0303031:80, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1,49 м от соседнего земельного участка ул. им. Буденного, уч. 280;  
отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. им. Буденного, уч. 284

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (красная линия – утв. постановлением администрации муниципального образования об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара от 18.03.2009 №815; ППТ, утв. постановлением администрации муниципального образования об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара от 18.03.2009 №815; подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1); подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); радиорелейная линия: эксп. радиоелектронной линии (РРЛ): владелец – Телерадиокомпания "Екатеринодар"; охранная зона газопровода) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № инв.

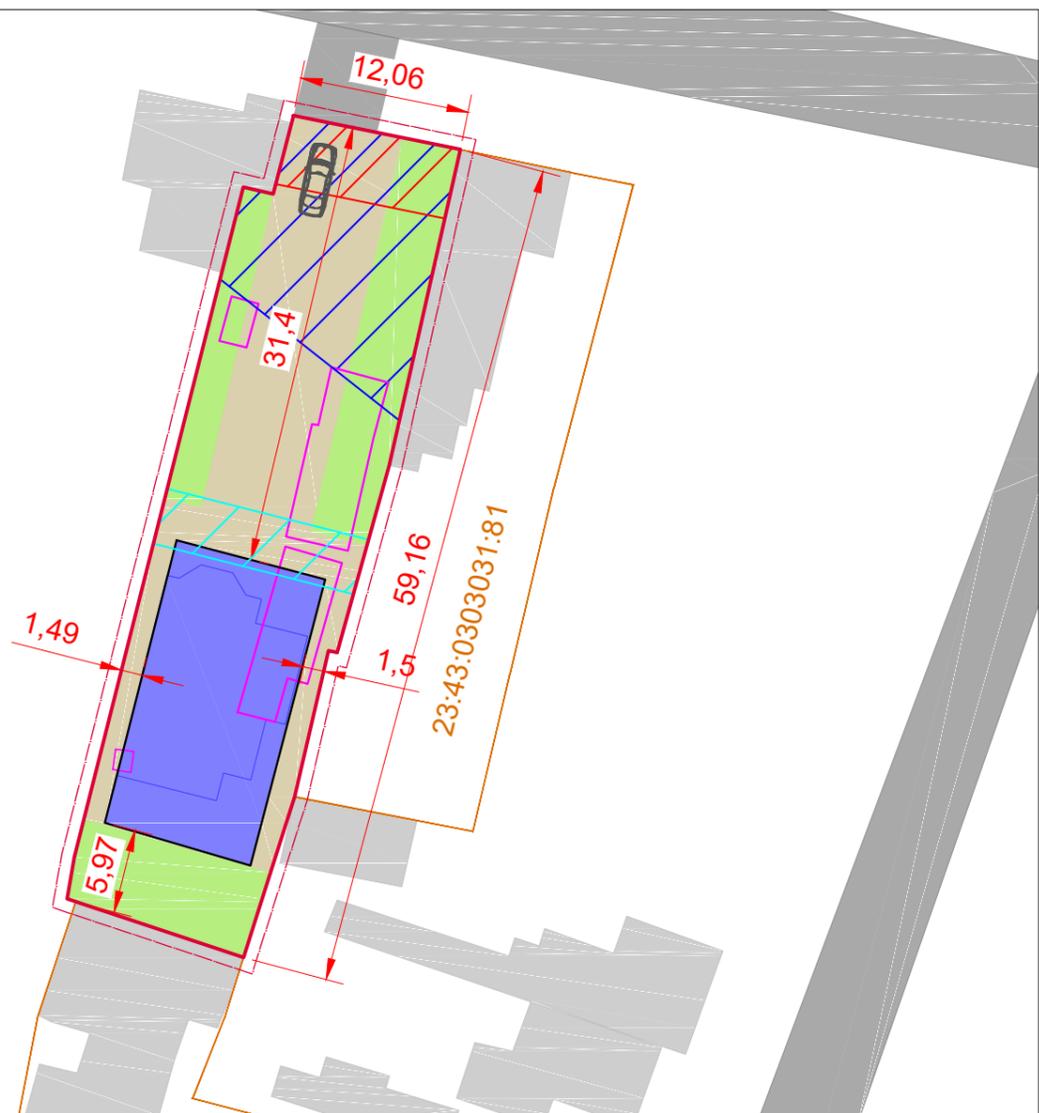
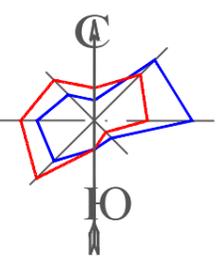
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

0306/22-ОНПР-ПЗ

Лист

7

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Условные обозначения

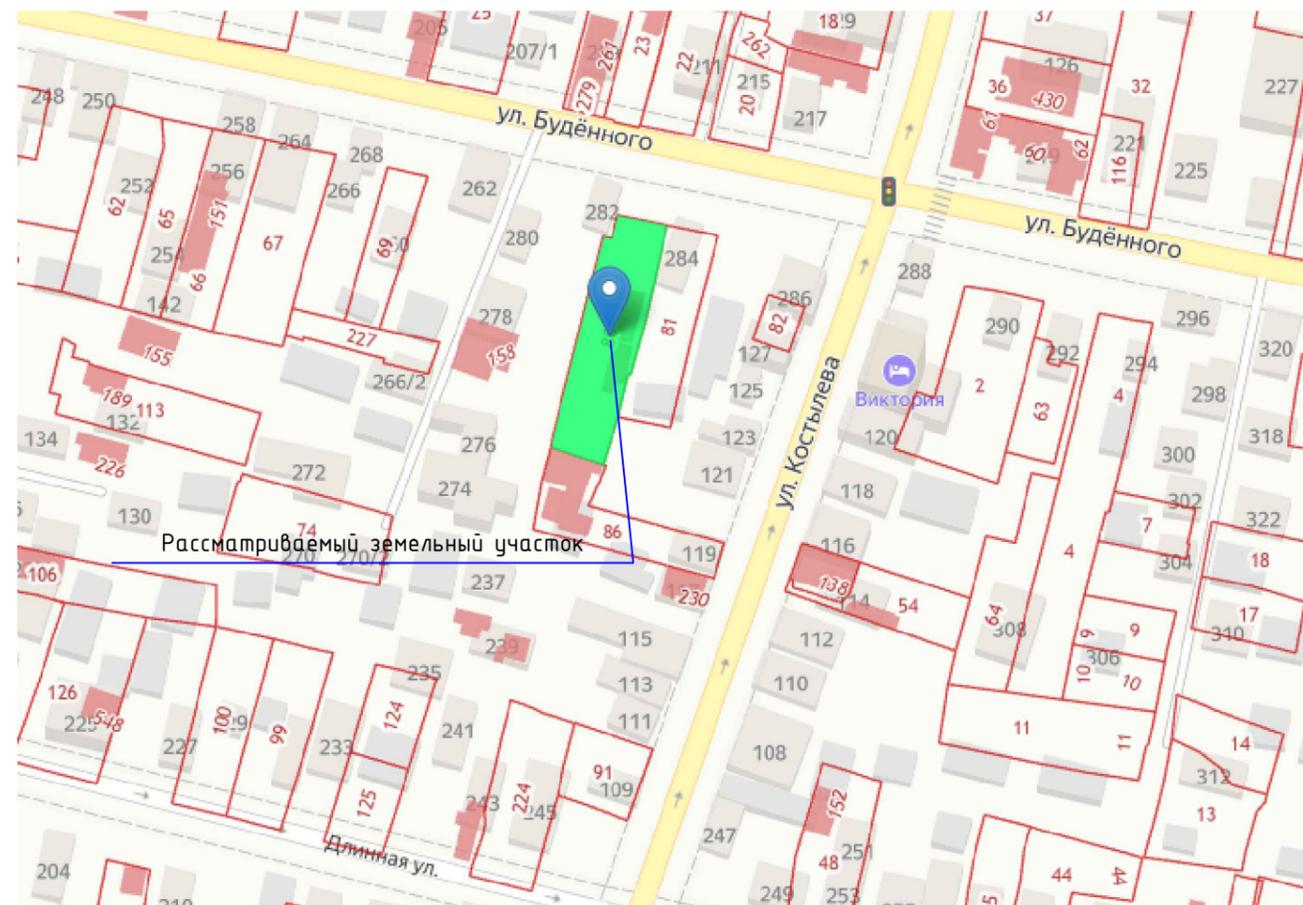
- граница рассматриваемого земельного участка
- существующие здания на земельном участке, подлежащие сносу
- проектируемый жилой дом
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона размещения парковочных мест
- охранная зона газопровода
- охранная зона красной линии - утв. постановлением администрации муниципального образования об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара от 18.03.2009 №815
- радиорелейная линия: эксп. радиорелейной линии (РРЛ): владелец - Телерадиокомпания "Екатеринодар"

Земельный участок с КН 23:43:0303031:80 полностью расположен:

- ППТ, утв. постановлением администрации муниципального образования об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара от 18.03.2009 №815;
- подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1);
- подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона N 6 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 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 <sup>2</sup>	822	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	225	
3	Процент застройки	%	28	
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	280	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	2025	
6	Высота здания	м	11	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Площадь озеленения земельного участка	м <sup>2</sup>	260	31%

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Кузовихина Р.Г.					
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, уч. 282, КН 23:43:0303031:80					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
									0306/22-ОНПР-ГП		