



ООО «АрхиМастер»
Свидетельство П-019-2308249450
+7-918-690-25-11

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)


_____ Мартиросян А.А.

«__» _____ 2021 г.

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ**

0903/21-ОНПР

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Российская, уч. 111

Кадастровый номер: 23:43:0142009:116

Заказчик: Мартиросян А.А.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2021

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров земельного участка**
площадью 407 кв.м, кадастровый номер 23:43:0142009:116
расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. 2-я Российская, уч. 111

В ООО «АрхиМастер» поступило обращение от Мартиросяна А.А. (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. 2-я Российская, уч. 111, КН 23:43:0142009:116.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 10.01.2021), 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 407 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Российская, уч. 111, КН 23:43:0142009:116, расположен в территориальной зоне Ж-1-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			0903/21-ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "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-1-1 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:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых 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 – определены федеральными и краевыми законами;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			0903/21-ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

максимальная площадь земельных участков – определены 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 про-хождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома может располагаться в пределах квартала 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 землепользования и застройки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов:

до индивидуального жилого дома от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 5 м;

в случае отсутствия утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог – 5 м, со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 м;

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

3.1. 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

(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

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 15 м.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земель-ных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: индивидуальные жилые дома.

Земельный участок 23:43:0142009:116

Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Российская, д. 111

индивидуальные жилые дома

План ЗУ → План ИЖС → Создать участок ИЖС →

Информация		Услуги
Статус	Учтенный	
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Российская, уч. 111	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Форма собственности	-	
Кадастровая стоимость	3 651 591,79 руб.	
Дата определения ИС	01.01.2020	
Дата внесения сведений о ИС	29.12.2020	
Дата утверждения ИС	-	
Дата применения ИС	-	
Площадь учтенная	407 кв. м	
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	
по документу	индивидуальные жилые дома	



Участок площадью 407 м² под проектирование объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный); подзона №3 приаэродромной

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

										Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	0903/21-ОНПР				4

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. Земельный участок частично расположен в охранной зоне газопровода.

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0142009:116, 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. 2-я Российская, уч. 111, КН 23:43:0142009:116, площадью 407 кв.м.

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

-небольшая площадь земельного участка (407 кв.м при нормативной 600 кв.м).

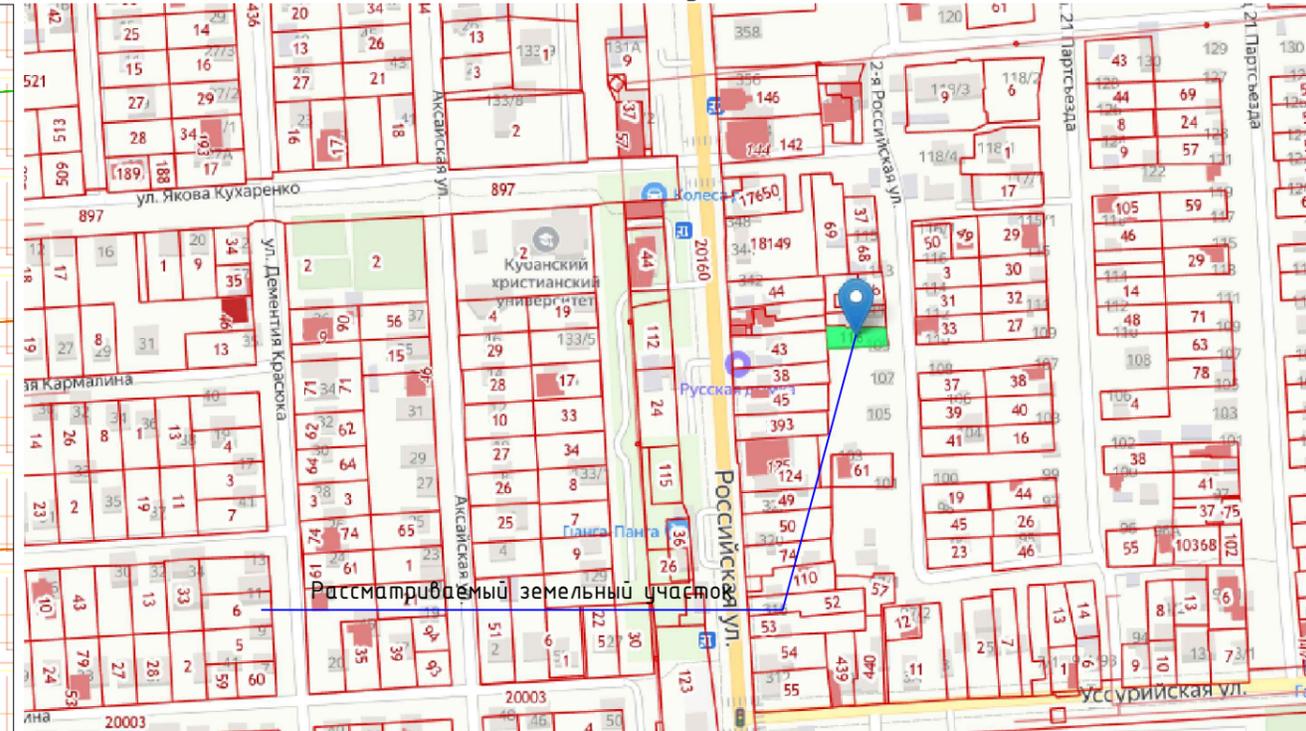
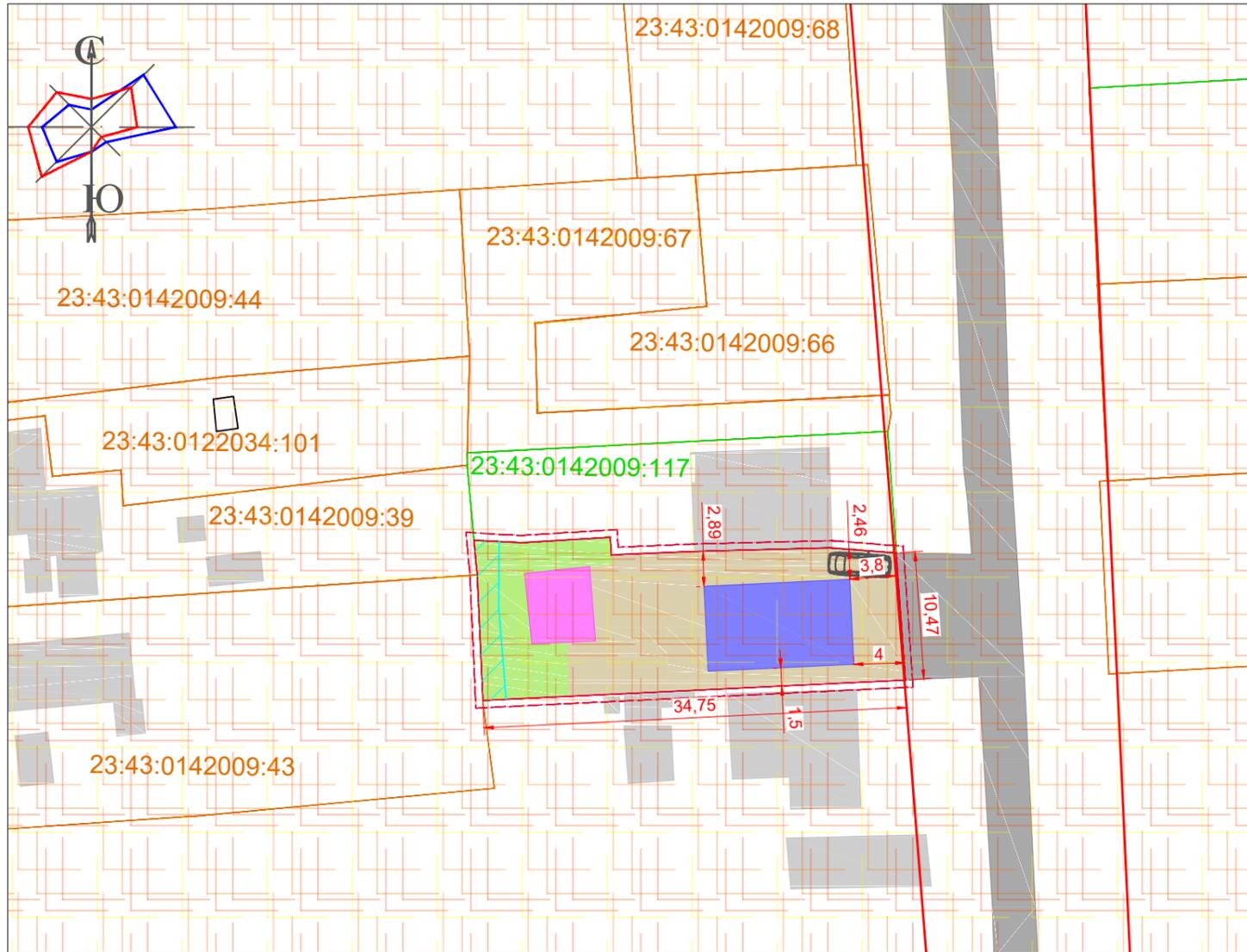
Небольшая площадь земельного участка (407 кв.м при нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Российская, уч. 111, КН 23:43:0142009:116 при проектировании объекта, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	0903/21-ОНПР

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- Существующие здания сооружения на земельном участке
- проектируемый жилой дом
- зона размещения парковочных мест
- зона благоустройства участка
- зона озеленения участка
- охранная зона газопровода
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный)
- 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

Примечание:

- 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-1-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный); 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.
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0142009:116	м ²	407	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом	м ²	118,4	
	существующие здания, строения	м ²	84	
		м ²	34,4	
3	Процент застройки	%	30	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	140	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	840	
6	Высота проектируемого здания	м	11	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных		2	
	подземных		0	

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Мартиросян А.А.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 2-я Российская, уч. 111, КН 23:43:0142009:116

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Схема планировочной организации земельного участка		
Разработал		Галша						
						0903/21-ОНПР-ГП		000 "АрхиМастер"