



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)


Гредюхин Р.А.

« 16 » 06 2022 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

0505/22-ОНПР

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
проезд Новгородский, 13, КН 23:43:0401039:9

Заказчик: Гредюхин Р.А.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2022

Разделом III Градостроительные регламенты, статья 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; ✓

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственности, 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 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 собственности, 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0505/22-ОНПР-ПЗ			

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.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 9 м.

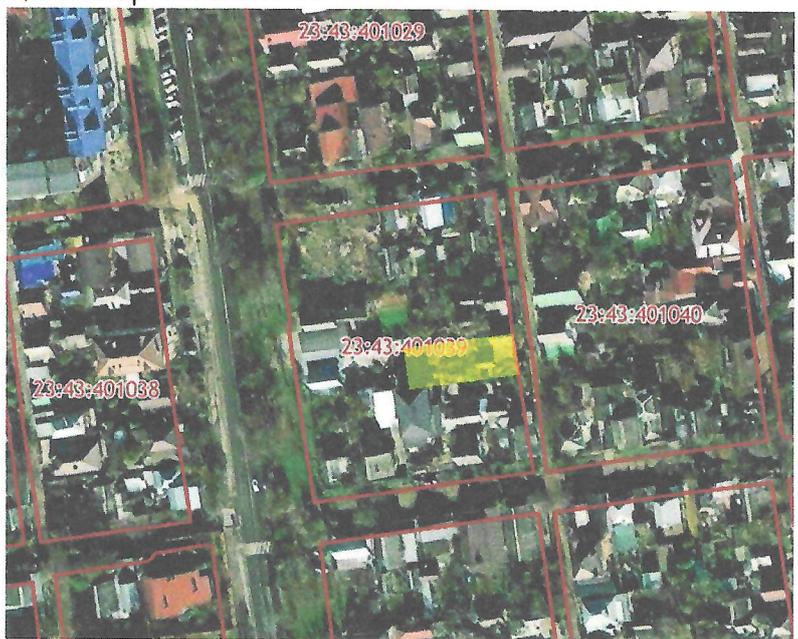
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

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: индивидуальное жилищное строительство.

Земельный участок 23:43:0401039:9
 Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, проезд Новгородский, 13
 индивидуальное жилищное строительство
 План ЗУ → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:43:0401039:9
Кадастровый квартал	23:43:0000000
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, проезд Новгородский, 13
Площадь участка	570 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	индивидуальное жилищное строительство



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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0505/22-ОНПР-ПЗ	Лист
							3

Участок площадью 570 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: зона общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар "Пашковский" часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар "Пашковский" часть 15 (сектор 7 часть 1, 28, 46); 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 и охранной зоне канализации.

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0401039:9, 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, Карасунский внутригородской округ, проезд Новгородский, 13, КН 23:43:0401039:9, площадью 570 кв.м.

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

-небольшая площадь земельного участка (570 кв.м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (570 кв.м при нормативной 600 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 пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

0505/22-ОНПР-ПЗ

Лист

4

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



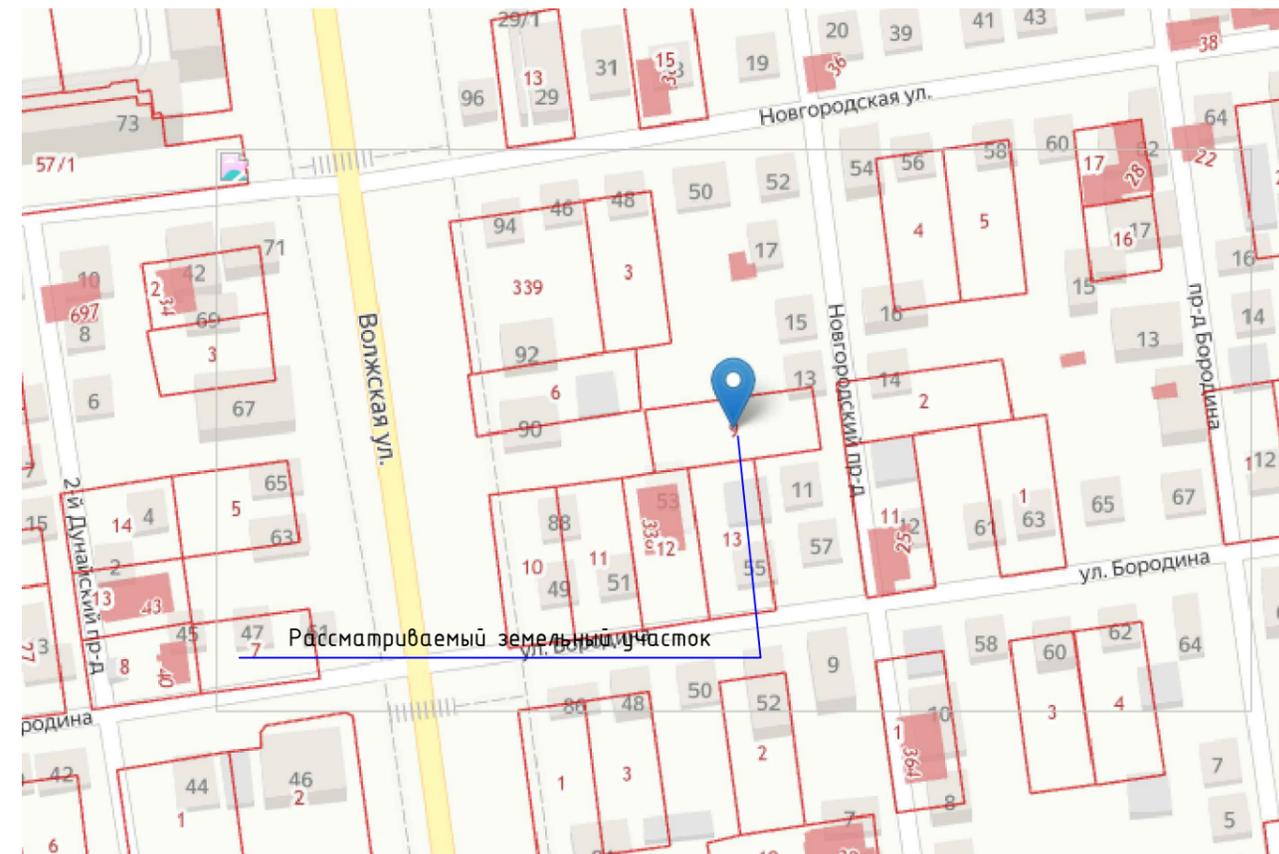
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- существующие здания на соседних земельных участках
- 7 зона размещения парковочных мест
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона газопровода
- охранная зона канализации

Земельный участок с КН 23:43:0401039:9 полностью расположен:
 -зона общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
 -подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар "Пашковский" часть 1 (сектор 1 часть 1);
 -подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар "Пашковский" часть 15 (сектор 7 часть 1, 28, 46);
 -подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар "Пашковский" часть 1;
 -подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар "Пашковский" часть 1.

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	570	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	352	
3	Процент застройки	%	62	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	606	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	2816	
6	Высота здания	м	11	
7	Количество этажей жилого дома		2	
	в т.ч. наземных		2	
	подземных		0	

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Гредюхин Р. А.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, проезд Новгородский, 13, КН 23:43:0401039:9			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
0505/22-ОНПР-ГП						ИП Вакула И.И.			