

ООО "4 СЕЗОНА"

Обоснование отклонений от предельных
параметров разрешенного строительства
земельного участка

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Труда, 287

Заказчик: Кликун Н.П.

Разработал: Суслова А. Ю.



Краснодар, 2023

Содержание

Обознач.	Наименование	Примечание
07/22-С	Содержание тома	
07/22-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 400 кв. м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ ул. Труда, 287 КН 23:43:0137015:25	
	Графическая часть	
07/22-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 400 кв. м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ ул. Труда, 287 КН 23:43:0137015:25	

Взам. инв. №																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров
земельного участка

площадью 400 кв. м, кадастровый номер 23:43:0137015:25, расположенного по адресу:
г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ ул. Труда, 287

К ООО "4 СЕЗОНА" поступило обращение от Кликун Н.П. (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 жилого дома по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ ул. Труда, 287, КН 23:43:0137015:25.

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 решениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. реконструкции объектов капитального строительства.

а) Характеристика земельного участка

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п. 19 "О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 "Об утверждении Правил землепользования на территории муниципального образования город Краснодар", земельный участок площадью 400 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар. Прикубанский внутригородской округ ул. Труда, 287, КН 23:43:0137015:25, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Разделом III Градостроительные регламенты, статьей 28, Градостроительные регламенты, территориальных зон п. 12.1. "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 жилого 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;

						07/22- ПЗ		Лист
								3
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

1.2. В сельских населенных пунктах:
минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;
максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м;

2. Минимальные отступы от границ 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, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

						07/22- ПЗ		Лист
								4
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			

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

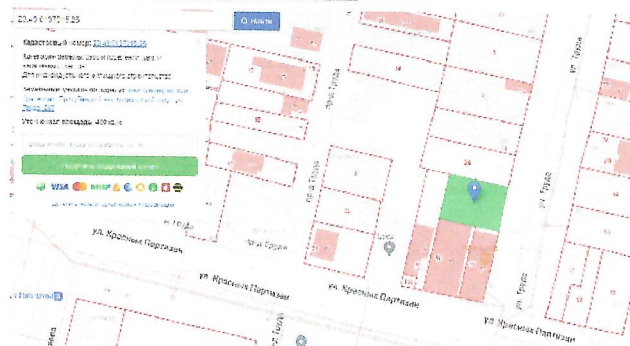
5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

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.



Участок площадью 400 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный). Статья 37 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар".

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора.

Земельный участок частично расположен в охранный зоне газопровода и в охранный зоне связи.

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0137015:25, в соответствии с СанПин 2.2,1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитная зона не устанавливается.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

б) 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, Прикубанский внутригородской округ ул. Труда, 287, КН 23:43:0137015:25, площадью 400 кв. м.

На земельном участке расположен объект недвижимости, подлежащий к сносу (КН: 23:43:0137015:59). Объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0137015:79 демонтирован и снят с кадастрового учета.

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

- небольшая площадь земельного участка (400 кв. м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (400 кв. м при нормативной 600 кв. м) не позволяет 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.

На земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ ул. Труда, 287, КН 23:43:0137015:25, расположен индивидуальный жилой дом с кадастровым номером: 23:43:0137015:59 площадью 84,5 кв. м, подлежащий сносу.

Заказчиком планируется новое строительство индивидуального жилого дома.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ от границы земельного участка по ул. Труда, 289 – 1,0 м; отступ от территории общего пользования по ул. Труда – 1,0 м.

Данные параметры определены следующими нормативными и техническими документами:

- Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 "Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар";

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

= 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 зданий в соответствии с СП 23-101-2004 "Проектирование тепловой защиты зданий".

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанного неблагоприятного фактора дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома 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 от границы земельного участка по ул. Труда, 289 – 1,0 м; отступ от территории общего пользования по ул. Труда – 1,0 м;) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого

						07/22- ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

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.

№ п.п.	Наименование	площ., м2	площ., %	прим.
1	Площадь земельного участка по кадастровому плану	400	100	
2	Площадь застройки	200	50	
3	Площадь мощения	78	19,5	
4	Площадь озеленения	122	30,5	
6	Строительный объем	2400		м3
7	Высота	12		м
8	Количество этажей	2		
9	Количество подземных этажей	0		

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,

ООО "4 СЕЗОНА" считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ ул. Труда, 287, КН 23:43:0137015:25, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

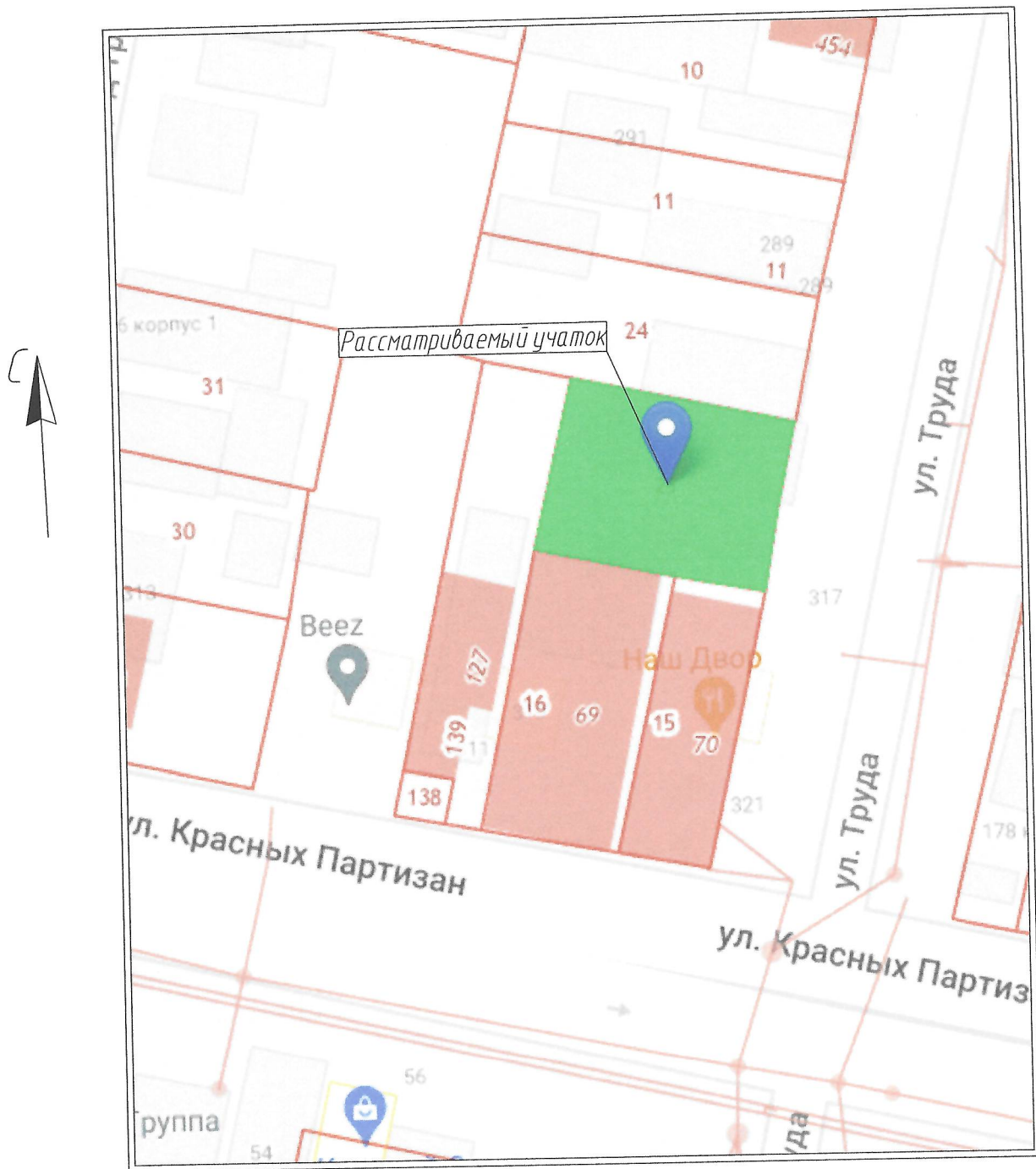
- отступ от границы земельного участка по ул. Труда, 289 - 1,0 м;

- отступ от территории общего пользования по ул. Труда - 1,0 м;

- соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка и может быть рассмотрено в установленном порядке.

						07/22- ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8

Ситуационный план



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						Заказчик: Кликун Н.П.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Труда, 287, КН: 23-43-0137015:25			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Ситуационный план	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Суслова			01.23				
Проверил		Лукинов			01.23			10	10
Н. контр.		Лукинов			01.23				
						07/22-ГП	ООО "4 СЕЗОНА"		

Схема планировочной организации земельного участка (М1:200)

Условные обозначения:

①

-

Проектируемый жилой дом

-

Граница земельного участка, площадью 400 м2

-

Охранная зона газопровода

-

Существующее здание, подлежащее сносу (КН: 23:43:0137015:59)

-

Объект недвижимости снят с кадастрового учета (КН: 23:43:0137015:79)

-

Зона озеленения

-

Зона плиточного мощения участка

-

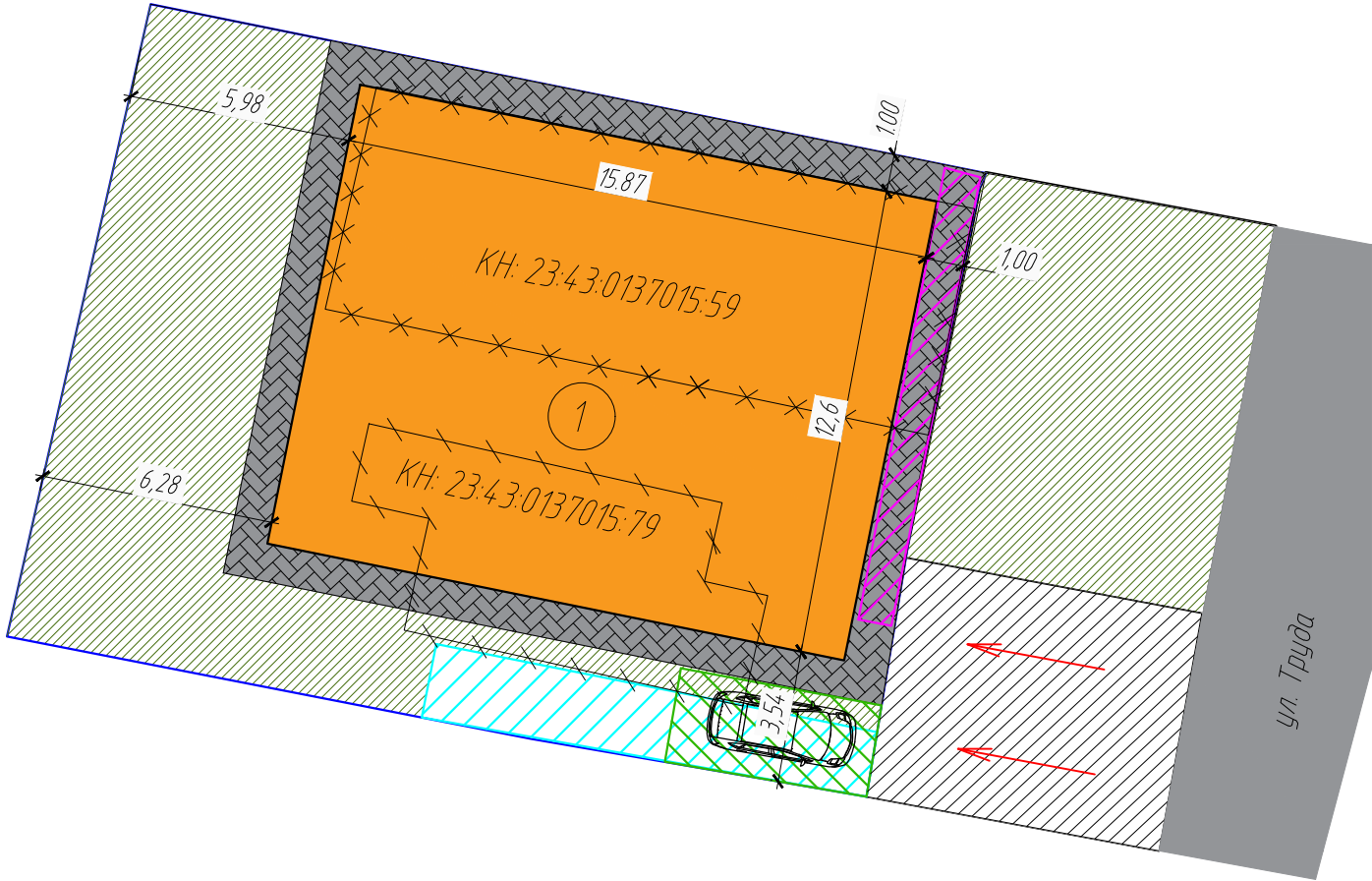
Охранная зона связи

-

Зона размещения парковочных мест

-

Подъезды и проходы к ОКС



Экспликация зданий и сооружений

№ п.п.	Наименование	Примечание
1	Проектируемый жилой дом	

Баланс благоустраиваемой территории

№ п.п.	Наименование	площ., м2	площ., %	прим.
1	Площадь земельного участка по кадастровому плану	400	100	
2	Площадь застройки	200	50	
3	Площадь мощения	78	19,5	
4	Площадь озеленения	122	30,5	

- Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.
1.

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании кадастрового номера 23:43:0137015:25 и градостроительного плана.
2.

Размеры и конфигурация объектов капитального строительства на схеме планировочной организации земельного участка указаны в соответствии с намерениями застройщика земельного участка.
3.

Границы размещения жилого дома нанесены в соответствии с требованиями СП 4.2.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
4.

Размеры на схеме планировочной организации земельного участка даны в метрах.
5.

Максимальная допустимая высота ограждения земельного участка по фасадной меже должна быть не более 1,8м. Конструкция ограждения по смежной границе должна обеспечивать инсоляцию и проветриваемость смежного участка.

						Заказчик: Кликун Н.П.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Труда, 287, КН: 23:43:0137015:25			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Суслова				01.23				
Проверил	Лукинов				01.23			9	10
Н. контр.	Лукинов				01.23	07/22-ГП	ООО "4 СЕЗОНА"		