



ИП Вакула И.И.  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

**УТВЕРЖДАЮ**

Заказчик (представитель заказчика)

Аветисян У.С.

«10» марта 2022 г.

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

**1003/22-ОНПР**

**Адрес:** г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Ярославского, 81,  
КН 23:43:0409047:36

**Заказчик:** Аветисян У.С.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

## Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
1003/22-ОНПР-С	Содержание тома	
1003/22-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью <u>628 кв. м</u> , расположенного по адресу: <u>г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Ярославского, 81</u>	
Графическая часть		
1003/22-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: <u>г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Ярославского, 81</u>	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб.	Провер.	Утверд.
					Подписи		

Разраб.	Галша		<h3 style="margin: 0;">1003/22-ОНПР-С</h3> <p style="margin: 0;">Содержание</p>	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Вакула			П	2	8
Н.контр.	Вакула			ИП Вакула И.И.		







эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1,0 м с северо-западной стороны, вблизи земельного участка по ул. им. Кирова, 288/1; отступ 1,0 м с северо-западной стороны, вблизи земельного участка по ул. им. Кирова, 288; отступ 1,67 м от границы земельного участка по ул. им. Ярославского, 83.

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».

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 здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение проектируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для проектируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи заказчика и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, 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 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 1,0 м с северо-западной стороны,

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1003/22-ОНПР-ПЗ

Лист

4

вблизи земельного участка по ул. им. Кирова, 288/1; отступ 1,0 м с северо-западной стороны, вблизи земельного участка по ул. им. Кирова, 288; отступ 1,67 м от границы земельного участка по ул. им. Ярославского, 83) 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) **Технико-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>	628	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	90	
3	Процент застройки	%	14,3	
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	229,5	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	990	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 2 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	64,1	

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 индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Ярославского, 81, КН 23:43:0409047:36, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1,0 м с северо-западной стороны, вблизи земельного участка по ул. им. Кирова, 288/1;

отступ 1,0 м с северо-западной стороны, вблизи земельного участка по ул. им. Кирова, 288;

отступ 1,67 м от границы земельного участка по ул. им. Ярославского, 83

– соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23 (секторы 12, 30 часть 1, 47, 79 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26 (секторы 12 часть 1, 41); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1003/22-ОНПР-ПЗ

Лист

5

приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), охранная зона кабеля связи, охранная зона сети водоотведения, охранная зона водоснабжения; охранная зона газопровода низкого давления, и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Взам. инв. №

Подпись и дата

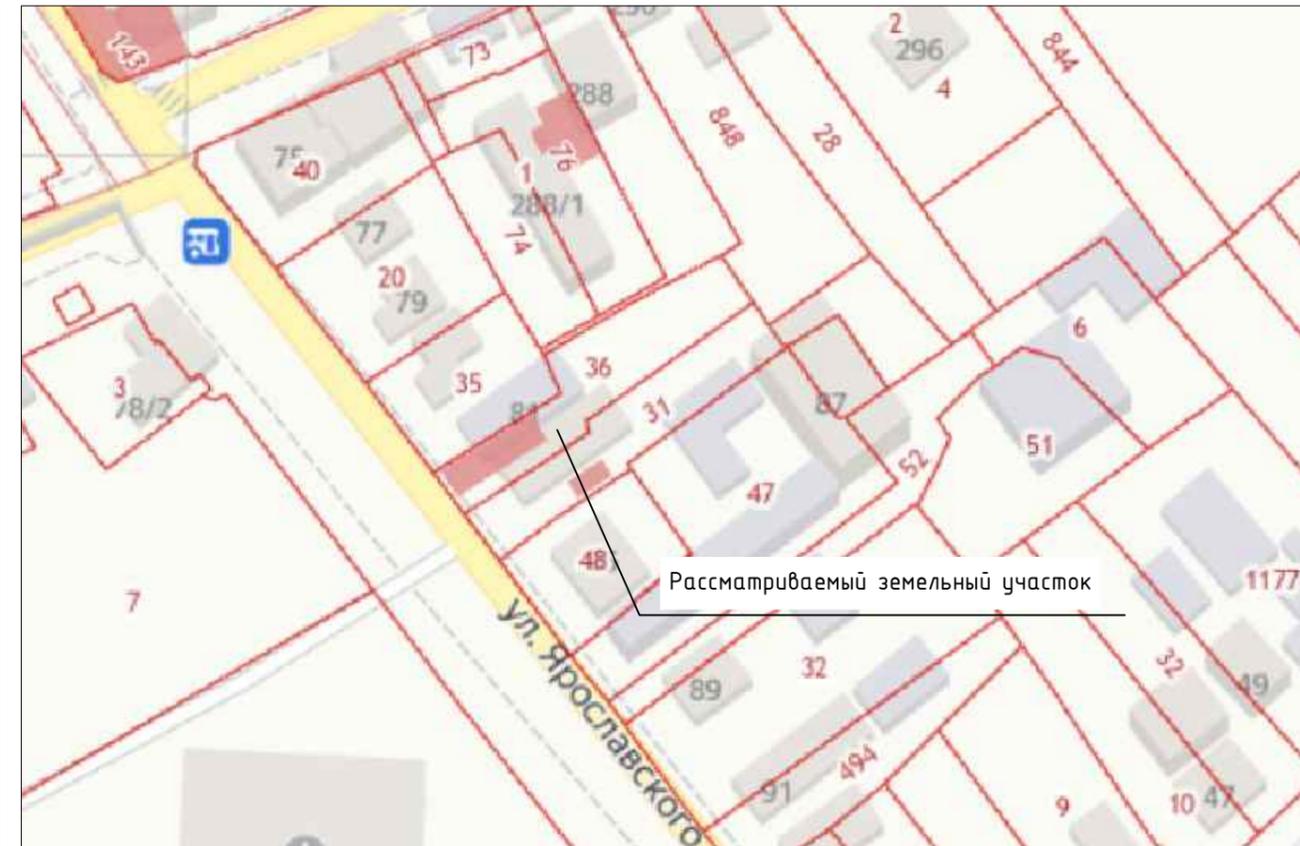
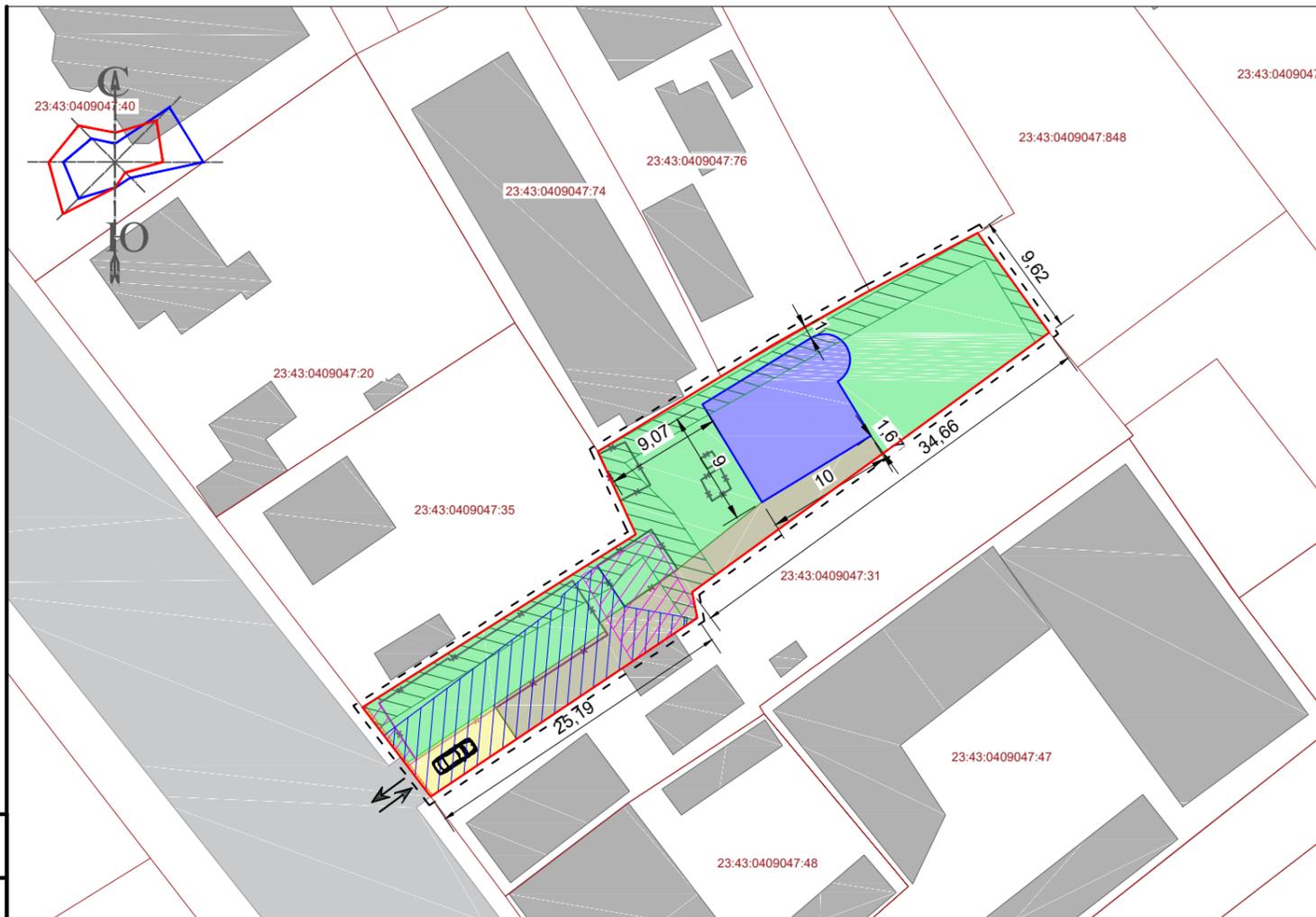
Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1003/22-ОНПР-ПЗ

Лист

6



### Условные обозначения

Масштаб 1:500

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | граница рассматриваемого земельного участка        |  | зона озеленения                             |
|  | проектируемый жилой дом                            |  | тротуарная плитка                           |
|  | существующие здания на участке, подлежащие сносу   |  | зона подхода, подъезда к земельному участку |
|  | существующие здания на соседних земельных участках |  | зона размещения парковочных мест            |
|  | охранная зона кабеля связи                         |  | охранная зона сети водоснабжения            |
|  | охранная зона сети водоотведения                   |  | охранная зона газопровода низкого давления  |

Земельный участок с КН 23:43:0409047:36 полностью расположен:

- общая приаэродромная территория Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23 (секторы 12, 30 часть 1, 47, 79 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26 (секторы 12 часть 1, 41);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины № 26653/249/присв.адр.

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 <sup>2</sup>	628	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	90	
3	Процент застройки	%	14,3	
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	229,5	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	990	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 2 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	64,1	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик: Аветисян У.С.				
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Ярославского, 81, КН 23:43:0409047:36				
Разработал		Гапша				Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
						1003/22-ОНПР-ГП		ИП Вакула И.И.		