

ИП Вакула И.И.  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

**УТВЕРЖДАЮ**

Заказчик (представитель заказчика)

Стрельчук А.А.

«27» апреля 2022 г.

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

**2704/22-ОНПР**

**Адрес:** г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, 13

23:43:0131009:31

**Заказчик:** Стрельчук А.А.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022



**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка**

площадью **408 кв. м**, кадастровый номер **23:43:0131009:31**, расположенного по адресу: **г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, 13.**

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Стрельчука А.А. (далее Заказчики) 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 и гаража, по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, 13, КН 23:43:0131009:31.

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 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 и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», земельный участок площадью 408 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, 13, КН 23:43:0131009:31, расположен в территориальной зоне **Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 28, Градостроительные регламенты территориальных зон п. 12.1. "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 с видом использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков - 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 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;

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									1
			Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2704/22-ОНПР-ПЗ

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.

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 землепользования и застройки.

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 (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. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением 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 (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 20 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.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									2
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2704/22-ОНПР-ПЗ			

9. 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 ведения личного подсобного хозяйства.**

Участок площадью 408 м<sup>2</sup> под строительство индивидуального жилого дома и гаража, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- водоохранная зона реки Кубань;
- 3 пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- 3 пояс зоны санитарной охраны Елизаветинского водозабора;
- охранная зона ВЛ-10 кВ ЕЛ-5, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-5 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская»;
- охранная зона газопровода низкого давления.

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

Для строительства индивидуального жилого дома и гаража на земельном участке КН 23:43:0131009:31, 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: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, 13, КН 23:43:0131009:31, площадью 408 кв. м.

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

**-небольшая площадь земельного участка (408 кв. м при нормативной 600 кв. м).**

Небольшая площадь земельного участка (408 кв. м при нормативной 600 кв. м) не позволяет застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ индивидуального жилого дома и гаража 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

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							2704/22-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.	Изм.	К.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	3

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

**Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома и гаража являются: отступ 1,2 территории общего пользования по ул. Степной; отступ 0,32 м от границы земельного участка по ул. Северной, 6, отступ 0,22 м от границы земельного участка по ул. Северной, 8, отступ 0,41 м от границы земельного участка с юго-восточной стороны.**

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 многоквартирные». 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, функциональное назначение гаража – для хранения автотранспорта. Планировочная структура помещений для проектируемого жилого дома и гаража 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 и гаража заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома и гаража с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (**отступ 1,2 территории общего**

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			2704/22-ОНПР-ПЗ						4
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

пользования по ул. Степной; отступ 0,32 м от границы земельного участка по ул. Северной, 6, отступ 0,22 м от границы земельного участка по ул. Северной, 8, отступ 0,41 м от границы земельного участка с юго-восточной стороны.) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самих проектируемых зданий 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>	408	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	203,8	
3	Процент застройки	%	49,9	
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	346,46	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	2078,76	
6	Высота здания	м	12	
7	Количество этажей жилого дома		2	
	в т.ч. наземных		2	
	подземных		0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	35,7	

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 и гаража на земельном участке по адресу г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, 13, КН 23:43:0131009:31, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

**отступ 1,2 территории общего пользования по ул. Степной;**  
**отступ 0,32 м от границы земельного участка по ул. Северной, 6,**  
**отступ 0,22 м от границы земельного участка по ул. Северной, 8,**  
**отступ 0,41 м от границы земельного участка с юго-восточной стороны.**

– **соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка** (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); водоохранная зона реки Кубань; 3 пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; 3 пояс зоны санитарной охраны Елизаветинского водозабора; охранный зона ВЛ-10 кВ ЕЛ-5, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-5 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская», охранный зона газопровода низкого давления) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

										Лист
										5
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2704/22-ОНПР-ПЗ				



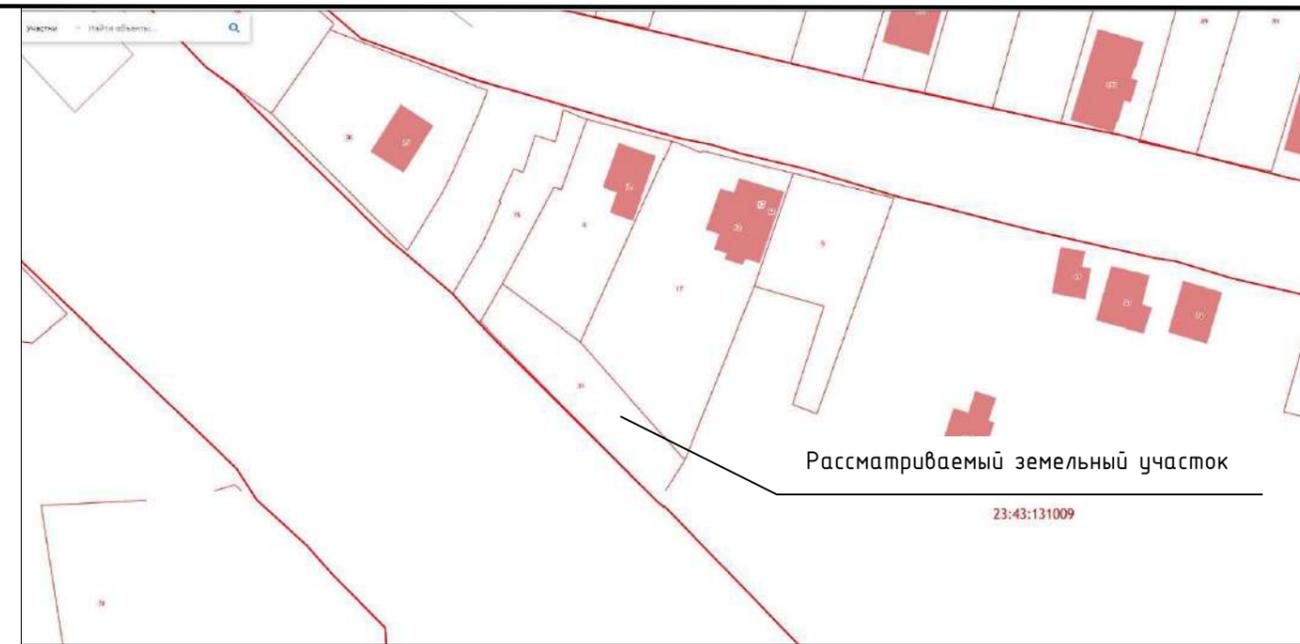
Масштаб 1:500

Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- существующие здания на соседних земельных участках
- охранная зона ВЛ-10 кВ ЕЛ-5, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-5 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская»
- охранная зона газопровода низкого давления
- зона озеленения
- тротуарная плитка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- гараж на три автомобиля

Земельный участок с КН 23:43:0131009:31 полностью расположен:  
 -общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);  
 -водоохранная зона реки Кубань;  
 -3 пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;  
 -3 пояс зоны санитарной охраны Елизаветинского водозабора.

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>	408	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	203,8	
3	Процент застройки	%	49,9	
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	346,46	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	2078,76	
6	Высота здания	м	12	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	35,7	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Стрельчук А.А.				
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул.Степная, 13, КН 23:43:0131009:31				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
Разработал Гапша						2704/22-ОНПР-ГП			ИП Вакула И.И.	