



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Василенко С.В.

«11» марта 2022 г.

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

1103/22-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 90,
23:43:0132063:30

Заказчик: Василенко С.В.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
1103/22-ОНПР-С	Содержание тома	
1103/22-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью <u>630 кв. м.</u> , расположенного по адресу: г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 90	
Графическая часть		
1103/22-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 90	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб.	Провер.	Утверд.
			Подписи							
	Разраб.	Гапша	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%;">  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <h3 style="margin: 0;">1103/22-ОНПР-С</h3> <p style="margin: 0;">Содержание</p> </div> </div>							
	Проверил	Вакула								
	Н.контр.	Вакула								
								Стадия	Лист	Листов
								П	2	8
			ИП Вакула И.И.							

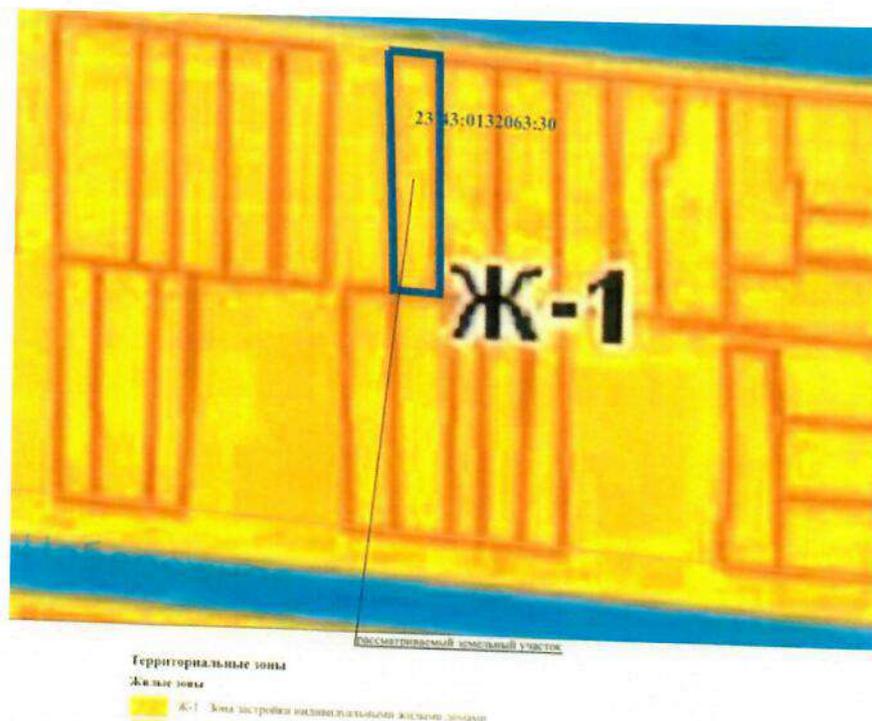
Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 630 кв. м, кадастровый номер 23:43:0132063:30, расположенного по адресу: г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 90.

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Василенко С.В. (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, по адресу: г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 90, КН 23:43:0132063:30.

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 630 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 90, КН 23:43:0132063:30, расположен в территориальной зоне **Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**



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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1103/22-ОНПР-ПЗ

Лист

1

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.

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 630 м² под строительство объекта, 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);

– охранная зона ЛЭП, часть охранной зоны ВЛ-10 кВ ТП НС-3-102, входящая в ЭСК 10 кВ НС-3-102 от ПС-35/10 кВ «НС-3» (реестровый номер 23:43-6.178);

– охранная зона газопровода низкого давления,

– охранная зона сети водоснабжения,

– охранная зона кабеля связи

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0132063:30, 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.

Взам. инб. №	
Подпись и дата	
Инб. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1103/22-ОНПР-ПЗ

Лист

3

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. Елизаветинская, ул. Выгонная, 90, КН 23:43:0132063:30, площадью 630 кв. м.

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

-неблагоприятная конфигурация земельного участка.

Неблагоприятная конфигурация земельного участка 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.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1,0 м от границы земельного участка по ул. Выгонной, 92; отступ 1,86 м от границы земельного участка по ул. Выгонной, 88.

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. Планировочная структура помещений для проектируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи заказчика и

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1103/22-ОНПР-ПЗ

Лист

4

на расстоянии не менее 1 м от совместной межи и на регистрацию права собственности на планируемый объект недвижимости (согласие от 25.03.2022 года).

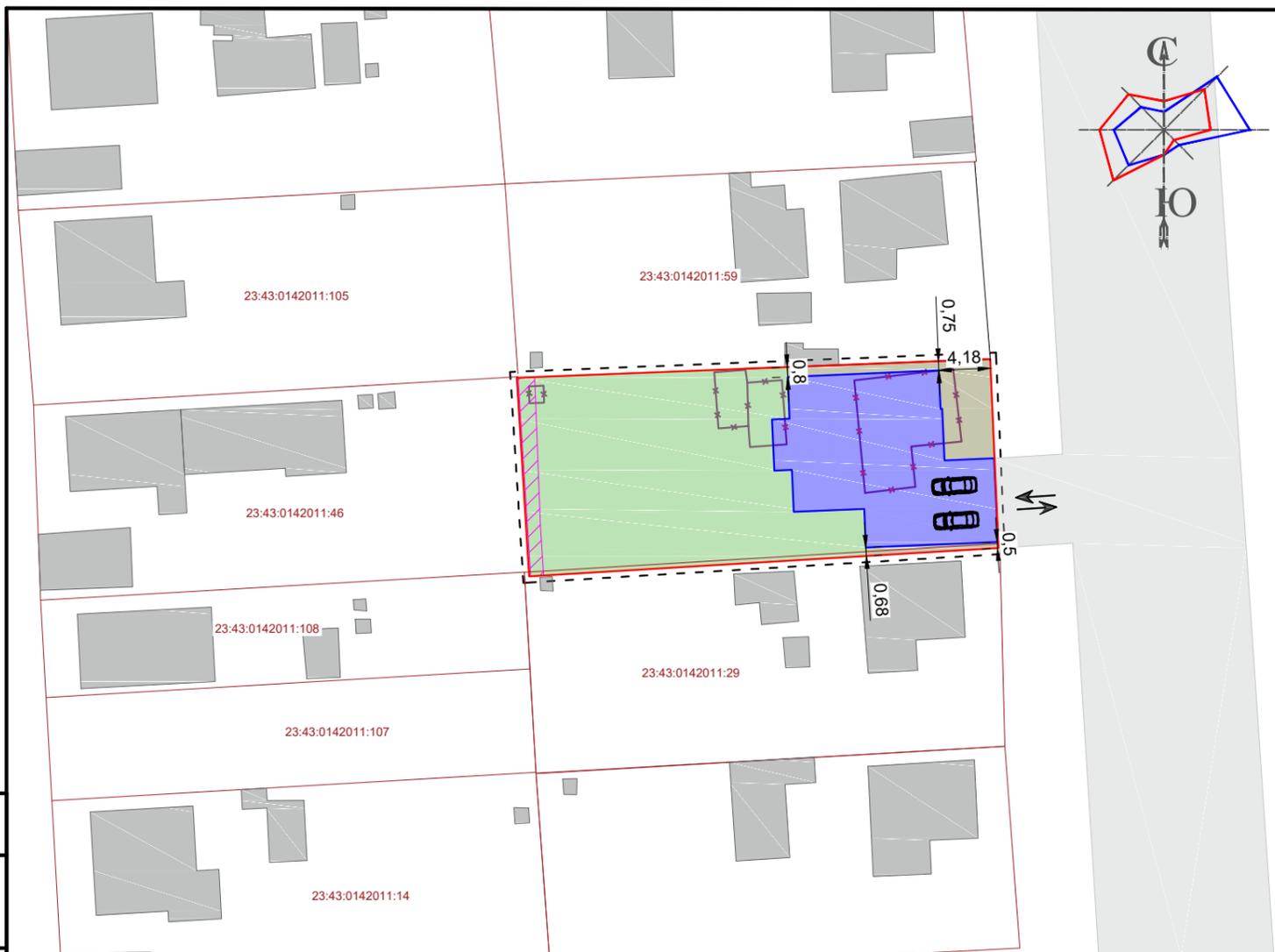
На земельном участке по адресу: г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 90 расположен существующий жилой дом с КН 23:43:0132063:84, подлежащий сносу после строительства нового дома.

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, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 90, КН 23:43:0132063:30, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1,0 м от границы земельного участка по ул. Выгонной, 92;
отступ 1,86 м от границы земельного участка по ул. Выгонной, 88

– соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранная зона ЛЭП, часть охранной зоны ВЛ-10 кВ ТП НС-3-102, входящая в ЭСК 10 кВ НС-3-102 от ПС-35/10 кВ «НС-3» (реестровый номер 23:43-6.178); охранная зона газопровода низкого давления, охранная зона сети водоснабжения, охранная зона кабеля связи) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	1103/22-ОНПР-ПЗ			



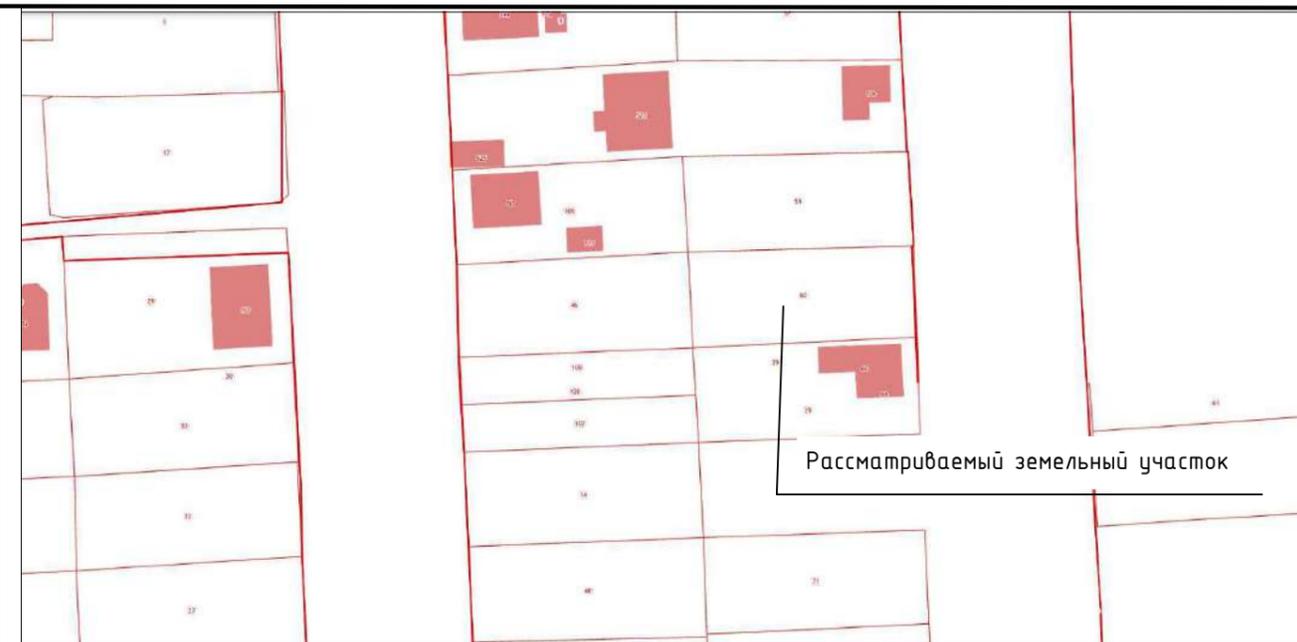
Масштаб 1:500

Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- зона озеленения
- проектируемый жилой дом
- тротуарная плитка
- существующие здания на участке, подлежащие сносу
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона газопровода низкого давления
- гараж на два автомобиля

Земельный участок с КН 23:43:0142011:60 полностью расположен:
 -общая приаэродромная территория 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 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48);
 -подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -подзона № 5 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 (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 ²	596	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	188	
3	Процент застройки	%	31,5	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	562,92	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	2110,95	
6	Высота здания	м	15	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		4 3 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	60,2	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Василенко С.В.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 90, КН 23:43:0132063:30			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал						Гапша			
						1103/22-ОНПР-ГП		ИП Вакула И.И.	