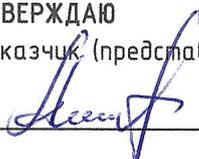


ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Широян А.С.

« ___ » _____ 2022 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2504/22-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Дачная, 242,
КН 23:43:0145024:15

Заказчик: Широян А.С.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2022

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка

площадью 486 кв.м, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Дачная, 242, КН 23:43:0145024:15

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Широян А.С. (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 индивидуального жилого дома, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Дачная, 242, КН 23:43:0145024:15.

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

Согласно Сведениям ГИСОГД от 18.04.2022 № 29/5521-1 земельный участок площадью 486 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Дачная, 242, КН 23:43:0145024:15, расположен в территориальной зоне Ж-1-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов».

Разделом III Градостроительные регламенты, статье 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 12.1.1. "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-1-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов» с видом использования «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 собственность на которые не разграничена с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2504/22-ОНПР-ПЗ	Лист
							1

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 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;

1.2.2. 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.

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 может располагаться в пределах квартала 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.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов:
до индивидуального жилого дома от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 5 м;

в случае отсутствия утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог – 5 м, со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 м;

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

3.1. 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

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2504/22-ОИПР-ПЗ

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.

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением зданий, 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 – 15 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 индивидуального жилищного строительства.

Участок площадью 486 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47); подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона N 6 приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Земельный участок частично расположен в охранной зоне электрокабеля.

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0145024:15, 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. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2504/22-ОНПР-ПЗ				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, Прикубанский внутригородской округ, ул. Дачная, 242, КН 23:43:0145024:15, площадью 486 кв.м.

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

-небольшая площадь земельного участка (486 кв.м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (486 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.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1 м от территории общего пользования ул. Восточно-Кругликовская; отступ 1 м от территории общего пользования ул. Дачная; максимальный процент застройки 70%.

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.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							2504/22-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.							4
	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

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 указанных неблагоприятных факторов 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 м от территории общего пользования ул. Восточно-Кругликовская; отступ 1 м от территории общего пользования ул. Дачная; максимальный процент застройки 70%) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на рассматриваемом и соседних земельных участках, а также самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2504/22-ОИПР-ПЗ	Лист
							5

г) Техничко-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	486	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	316	
3	Процент застройки	%	70	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	825	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	3476	
6	Высота здания	м	11	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 3 0	
8	Площадь озеленения участка	м ²	100	20,5%

Техничко-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, Прикубанский внутригородской округ, ул. Дачная, 242, КН 23:43:0145024:15, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

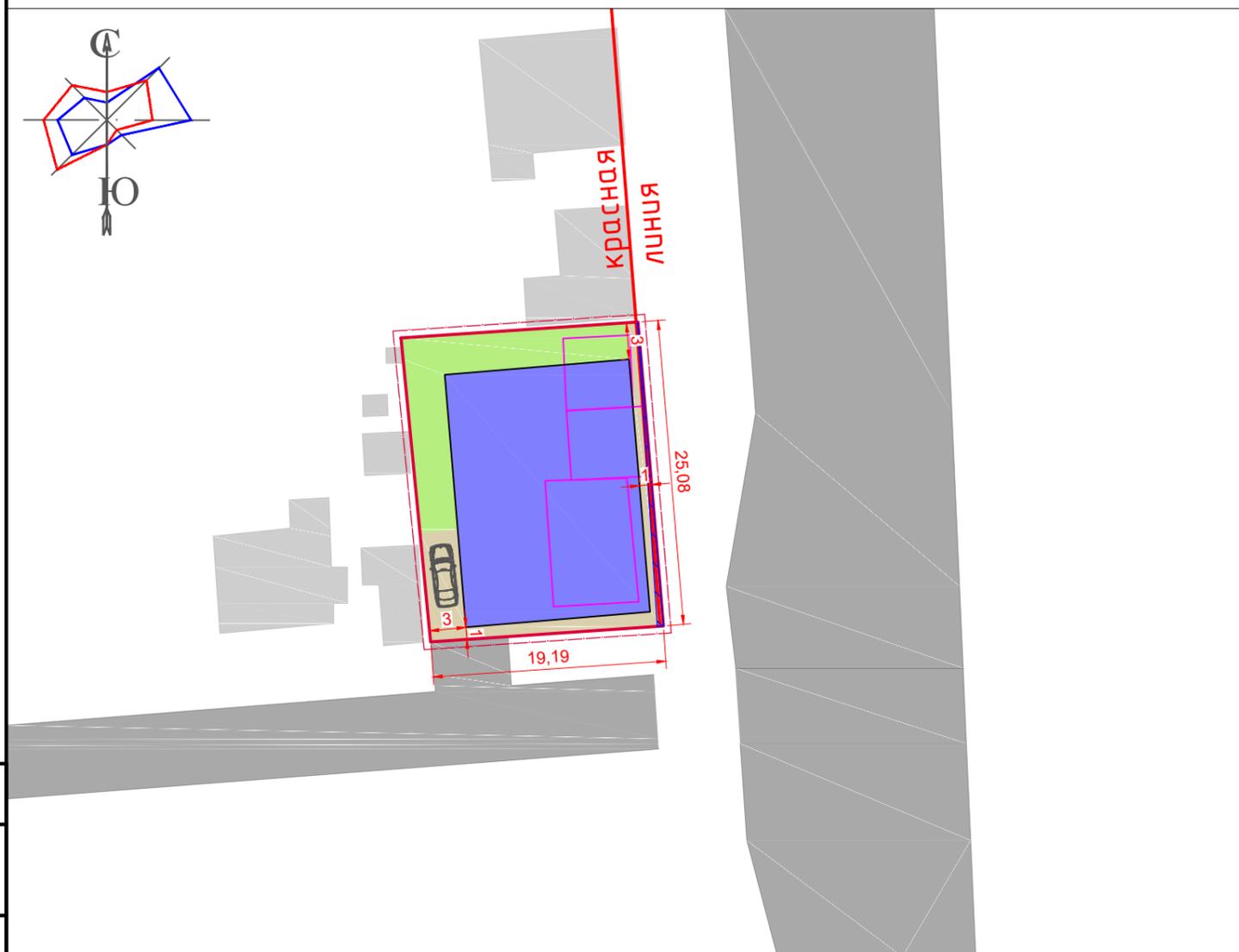
отступ 1 м от территории общего пользования ул. Восточно-Кругликовская;
отступ 1 м от территории общего пользования ул. Дачная;
максимальный процент застройки 70%

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47); подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона N 6 приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранная зона электрокабеля) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2504/22-ОНПР-ПЗ	Лист
							6

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



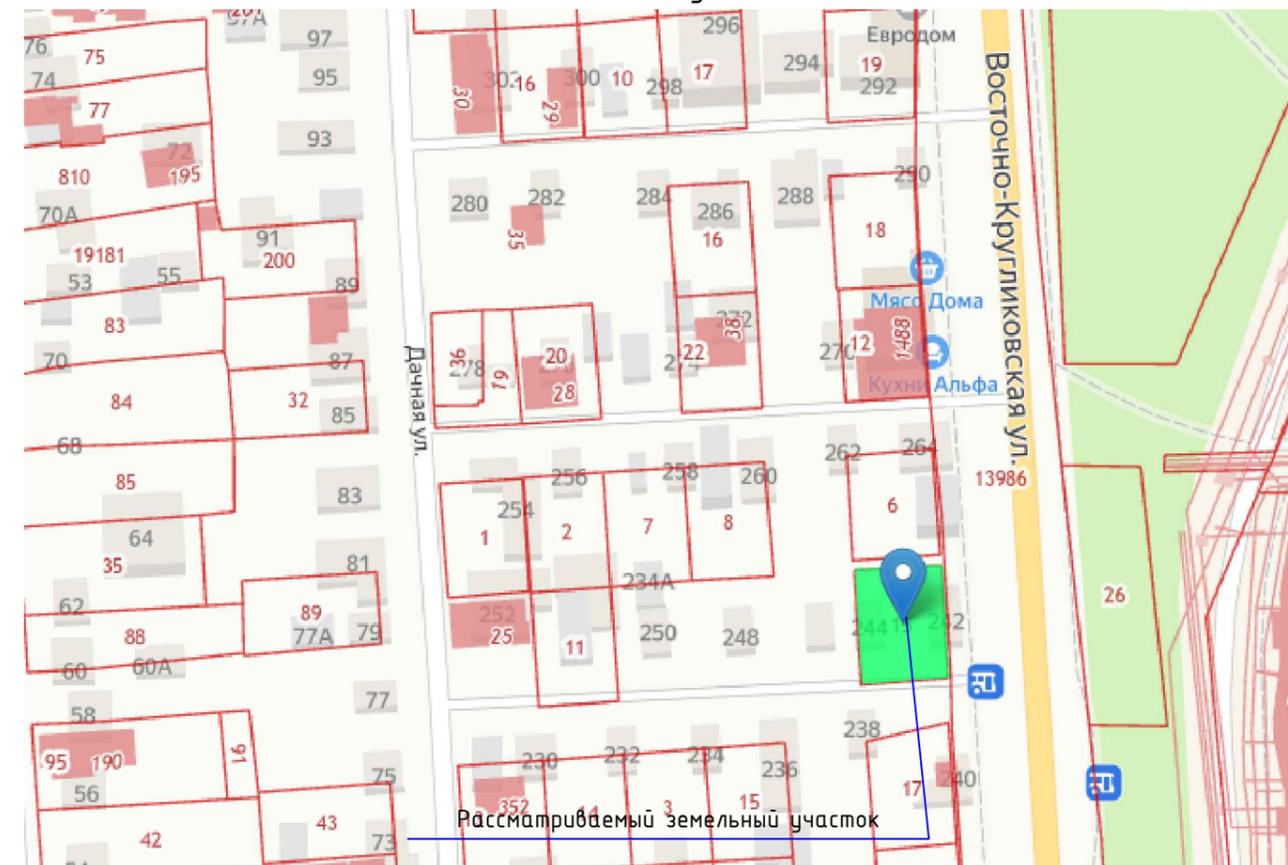
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- зона озеленения участка
- проектируемый жилой дом
- зона благоустройства участка
- существующие здания на участке, подлежащие сносу
- зона размещения парковочных мест
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона электрокабеля
- существующие здания на соседних земельных участках

Земельный участок с КН 23:43:0145024:15 полностью расположен:
 -подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
 -подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47);
 -подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
 -подзона N 6 приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

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-1-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов».

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	486	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	316	
3	Процент застройки	%	70	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	825	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	4266	
6	Высота здания	м	15	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 3 0	
8	Площадь озеленения участка	м ²	100	20,5%

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Широян А.С.				
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Дачная, 242, КН 23:43:0145024:15				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал	Гапша					Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
						2504/22-ОНПР-ГП		ИП Вакула И.И.		