



ИП Вакула И.И.  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Смелов О.А.

«8» февраля 2022 г.

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

**0802/22-ОНПР**

**Адрес:** г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Платнировский, 33

**Заказчик:** Смелов О.А.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

## Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
0802/22-ОНПР-С	Содержание тома	
0802/22-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью <u>458 кв. м.</u> , расположенного по адресу: <u>г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Платнировский, 33, КН 23:43:0202060:2</u>	
Графическая часть		
0802/22-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: <u>г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Платнировский, 33, КН 23:43:0202060:2</u>	

Взам. инв. №									
Подпись и дата									
Инв. № подл.									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб	Провер	Утверд		
					Подписи				
Разраб.	Гапша				<b>0802/22-ОНПР-С</b>				
Проверил	Вакула								
Н.контр.	Вакула				Стадия	Лист	Листов		
					П	2	8		
					Содержание				
					ИП Вакула И.И.				

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

**площадью 458 кв. м, кадастровый номер 23:43:0202060:2, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Платнировский, 33.**

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Смелова О.А. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар **реконструируемого** индивидуального жилого дома, по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Платнировский, 33, КН 23:43:0202060:2.

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 458 кв. м, расположенный по адресу г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Платнировский, 33, расположен в территориальной зоне **Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Согласно генеральному плану муниципального образования город Краснодар, утверждённому решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1, данный земельный участок расположен в **зоне 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 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;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

0802/22-ОНПР-ПЗ

Лист

1



Участок площадью 458 м<sup>2</sup> под **реконструкцию** объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины,
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1);
- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Земельный участок частично расположен в охранной зоне кабеля связи, охранной зоне газопровода низкого давления, охранной зоне сети водоотведения.

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

Для **реконструкции** индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0202060:2, 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, Западный внутригородской округ, пер. Платнировский, 33, КН 23:43:0202060:2, площадью 458 кв. м.

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

-небольшая площадь земельного участка (458 кв. м при нормативной 600 кв. м).

Небольшая площадь земельного участка (458 кв. м при нормативной 600 кв. м) не позволяет застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ **реконструируемого** 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, Западный внутригородской округ, пер. Платнировский, 33, КН 23:43:0202060:2 расположен индивидуальный жилой дом с кадастровым номером: 23:43:0202060:11 площадью 51,5 кв. м, подлежащий **реконструкции (одноэтажная пристройка с целью улучшения жилищных условий).**

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							0802/22-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	3

**Параметрами отклонения для реконструируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1,0 м от соседнего земельного участка по пер. Платнировскому, 31.**

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 **реконструируемого** жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Габаритные размеры **реконструируемого** жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры **реконструируемого** 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 **реконструируемого** жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для **реконструируемого** 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 границы соседнего земельного участка не эффективным.

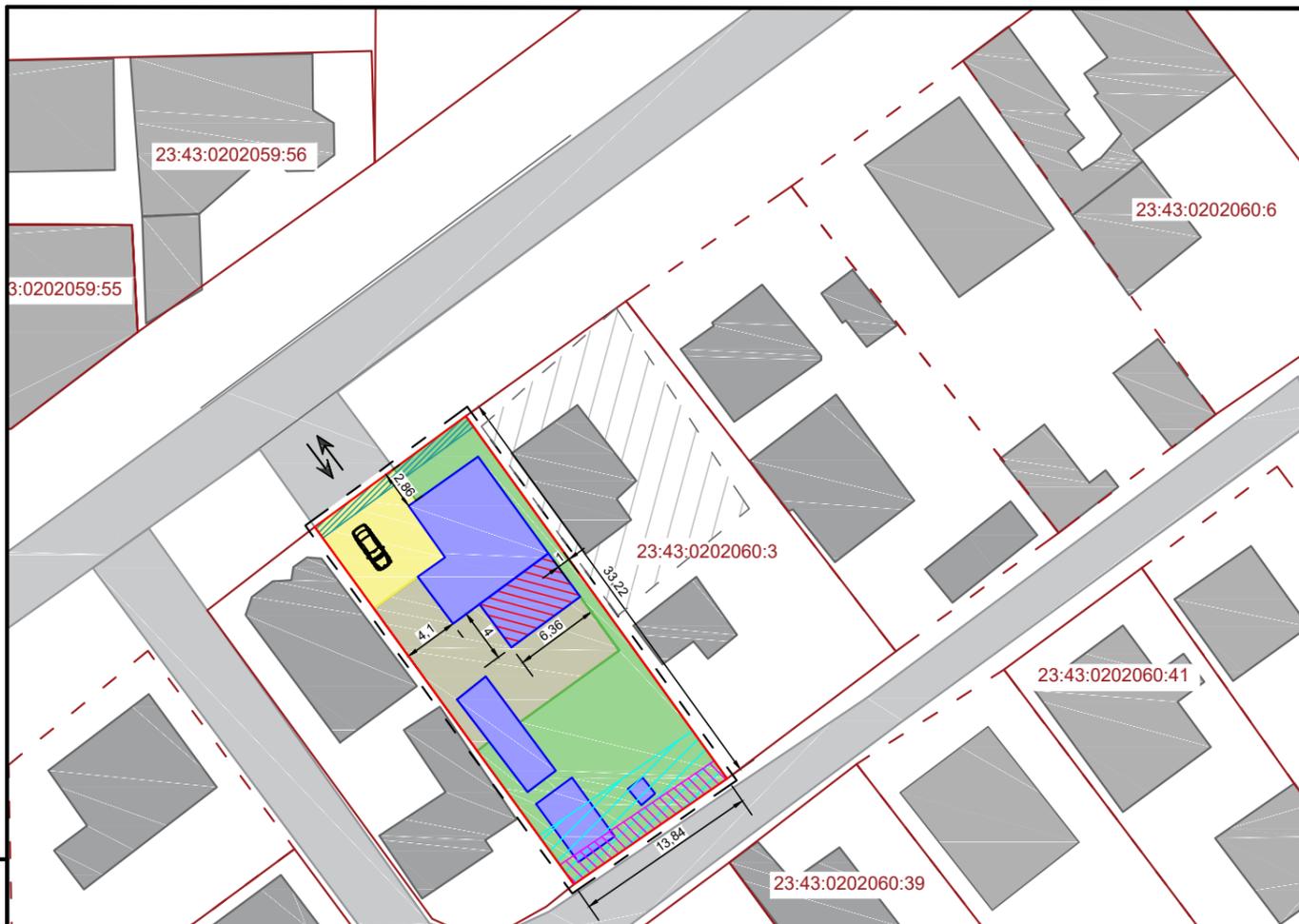
Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 и СП 52.13330.2016.

После окончания работ по **реконструкции** индивидуального жилого дома заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение **реконструируемого** индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (**отступ 1,0 м от соседнего земельного участка по пер. Платнировскому, 31**) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого **реконструируемого** здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0802/22-ОНПР-ПЗ			4





Масштаб 1:500

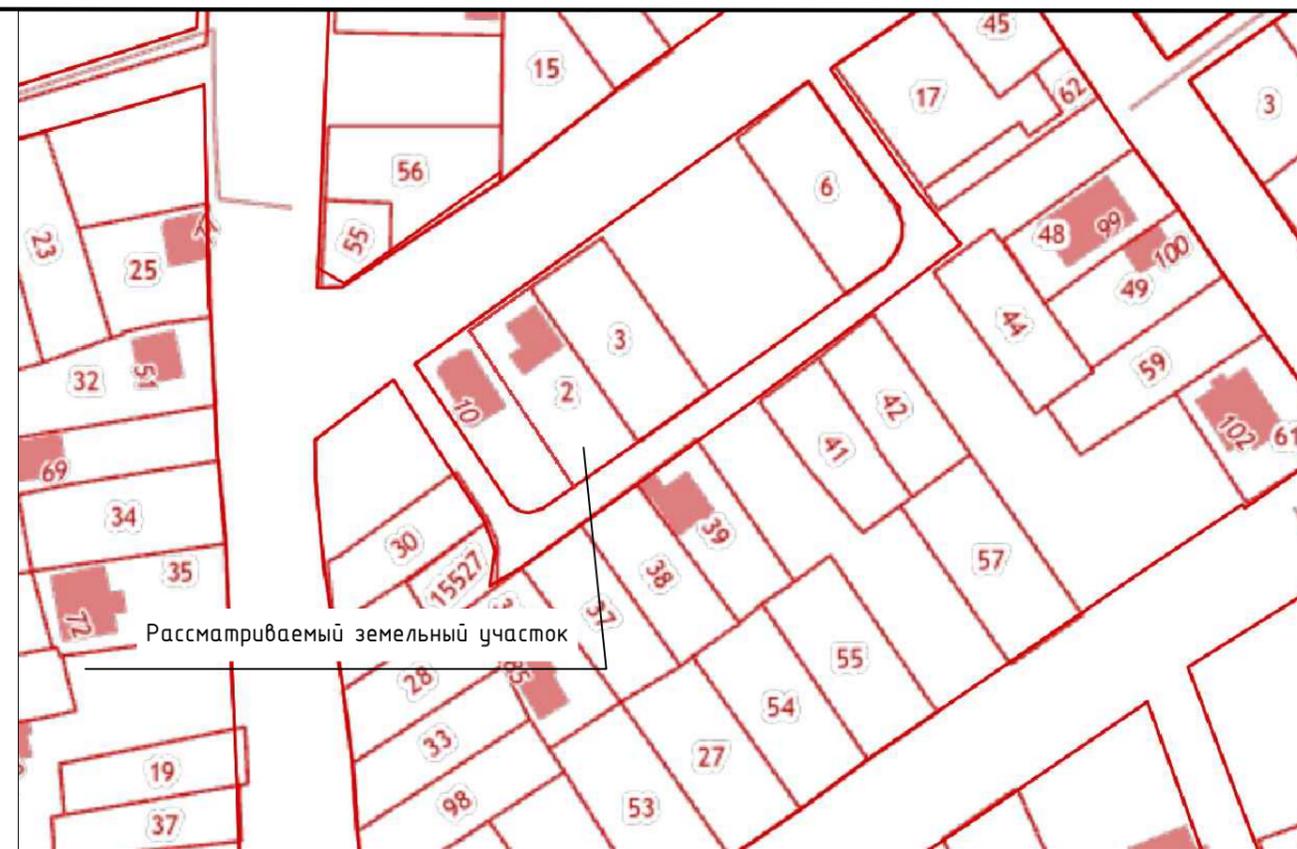
### Условные обозначения

граница рассматриваемого земельного участка	охранная зона сети водоотведения
проектируемая пристройка к жилому дому	зона озеленения
существующие здания на земельном участке	тротуарная плитка
существующие здания на соседних земельных участках	зона подхода, подъезда к земельному участку
охранная зона кабеля связи	зона размещения парковочных мест
охранная зона газопровода низкого давления	ориентировочная граница соседнего жилого дома

Земельный участок с КН 23:43:0202060:2 полностью расположен:

- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1);
- III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины.

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>	458	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	136,4	
3	Процент застройки	%	29,8	
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	93,2	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	438,04	
6	Высота здания	м	4,7	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	43,6	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Смелов О.А.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Платнировский, 33, КН 23:43:0202060:2			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал Гапша						0802/22-ОНПР-ГП		ИП Вакула И.И.	