



ИП Вакула И.И.  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Шагинян Н.А.

«1» февраля 2022 г.

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

**0102/22-ОНПР**

**Адрес:** г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Гоголя, 139

**Заказчик:** Шагинян Н.А

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

## Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
0102/22-ОНПР-С	Содержание тома	
0102/22-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью <u>331 кв. м</u> , расположенного по адресу: <u>г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Гоголя, 139, КН 23:43:0303072:17</u>	
Графическая часть		
0102/22-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: <u>г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Гоголя, 139, КН 23:43:0303072:17</u>	

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

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

Разраб.	Гапша				<b>0102/22-ОНПР-С</b>
Проверил	Вакула				
Н.контр.	Вакула				
Содержание					
					ИП Вакула И.И.

Стадия	Лист	Листов
П	2	8

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

площадью 331 кв. м, кадастровый номер 23:43:0303072:17, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Гоголя, 139.

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Шагиняна Н.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 проектируемого индивидуального жилого дома, по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Гоголя, 139, КН 23:43:0303072:17.

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 331 кв. м, расположенный по адресу г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Гоголя, 139, КН 23:43:0303072:17, 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. №							Лист
Подпись и дата							0102/22-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.	Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	1

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.

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 землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (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. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

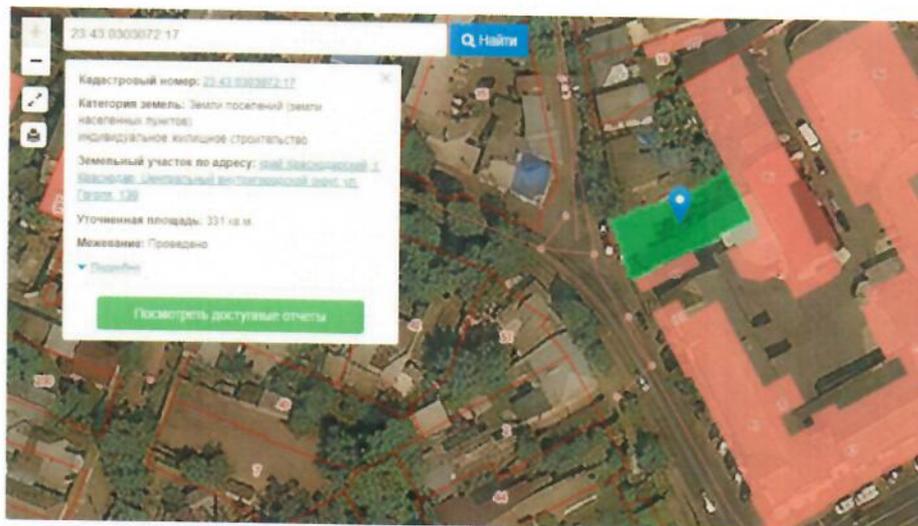
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. 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: **индивидуальное жилищное строительство.**

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

							<b>0102/22-ОНПР-ПЗ</b>	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата			2



Участок площадью 331 м<sup>2</sup> под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);

Земельный участок частично расположен в охранной зоне кабеля связи, охранная зона ЛЭП, охранная зона ПАО «Вымпелком».

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0303072:17, 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, Центральный внутригородской округ, ул. им. Гоголя, 139, КН 23:43:0303072:17, площадью 331 кв. м.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

0102/22-ОНПР-ПЗ

Лист

3

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

-небольшая площадь земельного участка (331 кв. м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (331 кв. м при нормативной 600 кв. м) 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.

На земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Гоголя, 139, КН 23:43:0303072:17 расположен индивидуальный жилой дом с кадастровым номером: 23:43:0303072:72 площадью 65,5 кв. м и объекты вспомогательного назначения. Заказчиком планируется снос имеющихся объектов.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ от границы рассматриваемого земельного участка с северо-западной стороны – 1,0 м, отступ от границы рассматриваемого земельного участка с юго-восточной стороны – 1,0 м.

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

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

0102/22-ОНПР-ПЗ

Лист

4

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 от границы рассматриваемого земельного участка с северо-западной стороны – 1,0 м, отступ от границы рассматриваемого земельного участка с юго-восточной стороны – 1,0 м) 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".

Согласно проекту планировки территории центральной части города Краснодара, утверждённому постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 № 815, земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0303072:17 пересекает утвержденная красная линия (отображена в графической части обоснования). Размещение проектируемого индивидуального жилого дома запроектировано с учетом красной линии.

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 <sup>2</sup>	331	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	112	
3	Процент застройки	%	33,8	
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	285,6	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	1792	
6	Высота здания	м	13	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 2 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	50,6	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									5
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	<b>0102/22-ОНПР-ПЗ</b>			

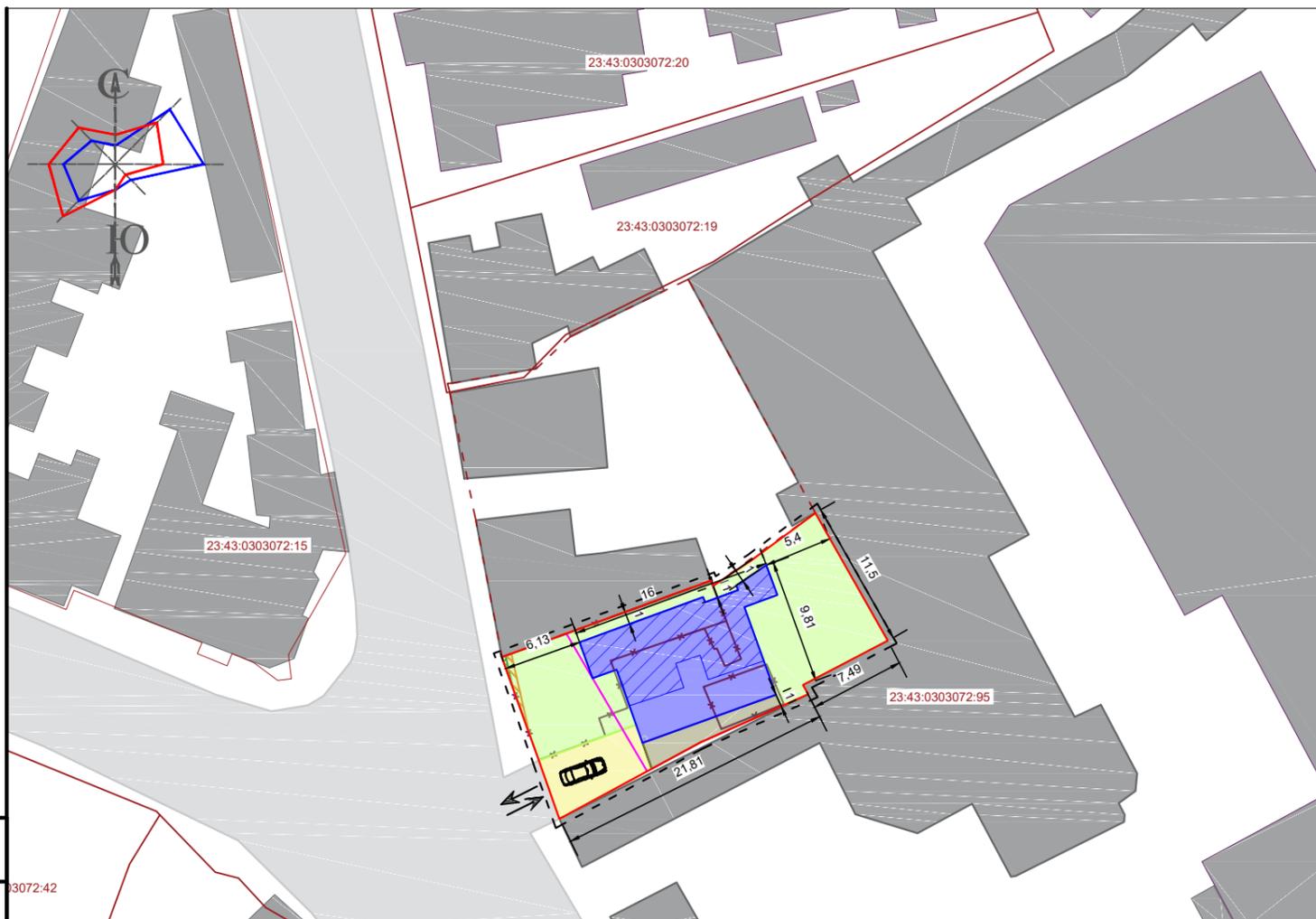
Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ИП Вакула И.И. считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Гоголя, 139, КН 23:43:0303072:17, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

- отступ от границы рассматриваемого земельного участка с северо-западной стороны – 1,0 м,

- отступ от границы рассматриваемого земельного участка с юго-восточной стороны – 1,0 м.

- соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), ПАО «Вымпелком», охранная зона кабеля связи, охранная зона ЛЭП) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инб. №							Лист
									6
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0102/22-ОНПР-ПЗ			



Масштаб 1:500

Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом (1 этаж)
- проектируемый жилой дом (2 этаж)
- существующие здания на соседних земельных участках
- охранная зона кабеля связи
- охранная зона ЛЭП
- существующие здания на участке, подлежащие сносу
- красная линия, утверждённая постановлением АМОГК от 18.03.2009 № 815
- зона озеленения
- тротуарная плитка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест

Земельный участок с КН 23:43:0303072:17 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 7 (сектор 4 часть 1);  
 -подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;  
 -подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

Земельный участок с КН 23:43:0303072:17 частично расположен в охранной зоне ПАО "Вымпелком"

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>	331	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	112	
3	Процент застройки	%	33,8	
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	285,6	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	1792	
6	Высота здания	м	13	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 2 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	50,6	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Шагинян Н.А.				
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Гоголя, 139, КН 23:43:0303072:17				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал Гапша						Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
						0102/22-ОНПР-ГП		ИП Вакула И.И.		