



ООО «АрхиМастер»
Свидетельство П-019-2308249450

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)


Погосов И.В.

«__» _____ 2021 г.

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ**

1404/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, ул. Гаражная, з/у 88

Кадастровый номер: 23:43:0202056:543

Заказчик: Погосов И.В.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2021

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
1404/21-ОНПР-С	Содержание тома	
1404/21-ОНПР-ПЗ	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. Гаражная, з/у 88, КН 23:43:0202056:543	
Графическая часть		
1404/21-ОНПР-ГП	Схема планировочной организации земельного участка	

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
---------------	----------------	--------------



1404/21-ОНПР			
Содержание	Стадия	Лист	Листов
	П	2	
ООО «АрхиМастер»			

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров земельного участка
площадью 235 кв.м, кадастровый номер 23:43:0202056:543
расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Гаражная, з/у 88**

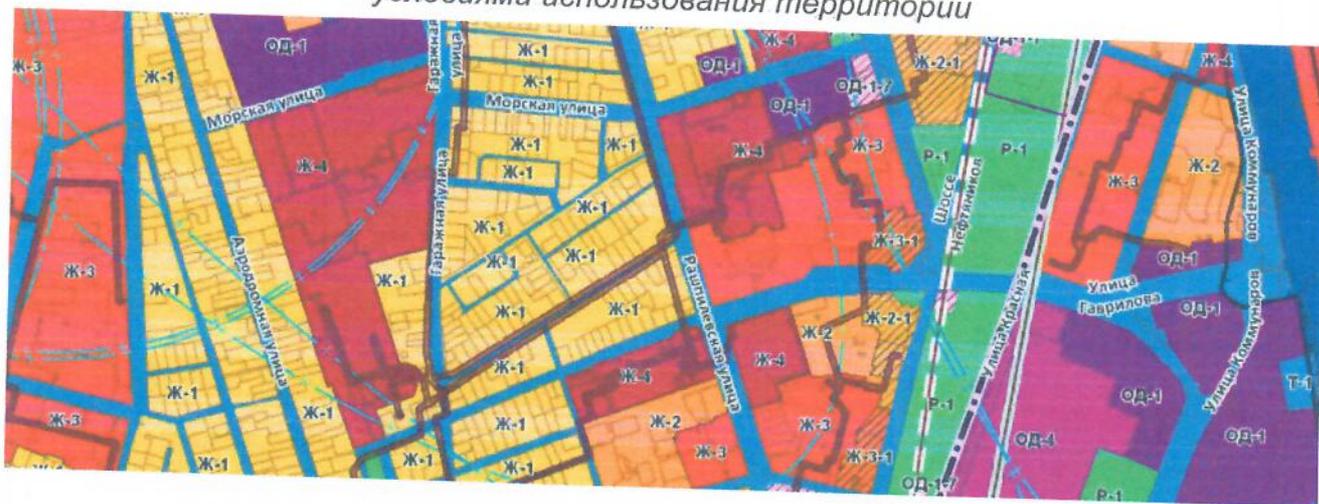
В ООО «АрхиМастер» поступило обращение от Погосова И.В. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар проектируемого индивидуального жилого дома, по адресу: г. Краснодар, ул. Гаражная, з/у 88, КН 23:43:0202056:543.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 10.01.2021), 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 235 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Гаражная, з/у 88, КН 23:43:0202056:543, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Выкопировка из карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории



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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1404/21-ОНПР

Лист

1

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "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 с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства»:

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;

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.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1404/21-ОНПР

Лист

2

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: Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок 23:43:0202056:543

Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, ул. Гаражная, з/у 88

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:43:0202056:543
Кадастровый номер:	23:43:0202056
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, ул. Гаражная, з/у 88
Площадь участка:	235 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
Подобъекты:	Для индивидуального жилищного строительства



Участок площадью 235 м² под проектирование объекта капитального строительства (индивидуальный жилой дом), 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); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины. Земельный участок частично расположен в охранной зоне ЛЭП; в зоне ограничения от объектов связи: ПАО "МТС"

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0202056:543, 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.	

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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, ул. Гаражная, з/у 88, КН 23:43:0202056:543, площадью 235 кв.м.

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

-небольшая площадь земельного участка (235 кв.м при нормативной 600 кв.м);

-конфигурация земельного участка (неправильная Г-образная форма).

Небольшая площадь земельного участка (235 кв.м при нормативной 600 кв.м), а так же конфигурация земельного участка (неправильная Г-образная форма) препятствуют эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. Гаражная, з/у 88, КН 23:43:0202056:543 при проектировании объекта, не позволяют 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 соседнего земельного участка ул. Морская, 39; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Гаражная, 86; отступ 1 м от территории общего пользования ул. Гаражная; отступ 2 м от территории общего пользования ул. Морская; максимальный процент застройки земельного участка – 69%.

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» (ст. 31);

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			1404/21-ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

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.

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.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0
 Степень огнестойкости - II

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 «Дома жилые одноквартирные» и СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение».

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 соседнего земельного участка ул. Морская, 39; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Гаражная, 86; отступ 1 м от территории общего пользования ул. Гаражная; отступ 2 м от территории общего пользования ул. Морская; максимальный процент застройки

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

земельного участка – 69%) 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".

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

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0202056:543	м ²	235	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом	м ²	162	
3	Процент застройки	м ²	162	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	%	69	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ²	130.9	
6	Высота проектируемого здания	м ³	1183.7	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных	м	7	
			1	
			1	
			0	

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, ООО «АрхиМастер» считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Гаражная, з/у 88, КН 23:43:0202056:543, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

- отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Морская, 39;
- отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Гаражная, 86;
- отступ 1 м от территории общего пользования ул. Гаражная;
- отступ 2 м от территории общего пользования ул. Морская;
- максимальный процент застройки земельного участка – 69%

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранная зона ЛЭП; зона ограничения от объектов связи: ПАО "МТС") и может быть рассмотрено в установленном порядке.

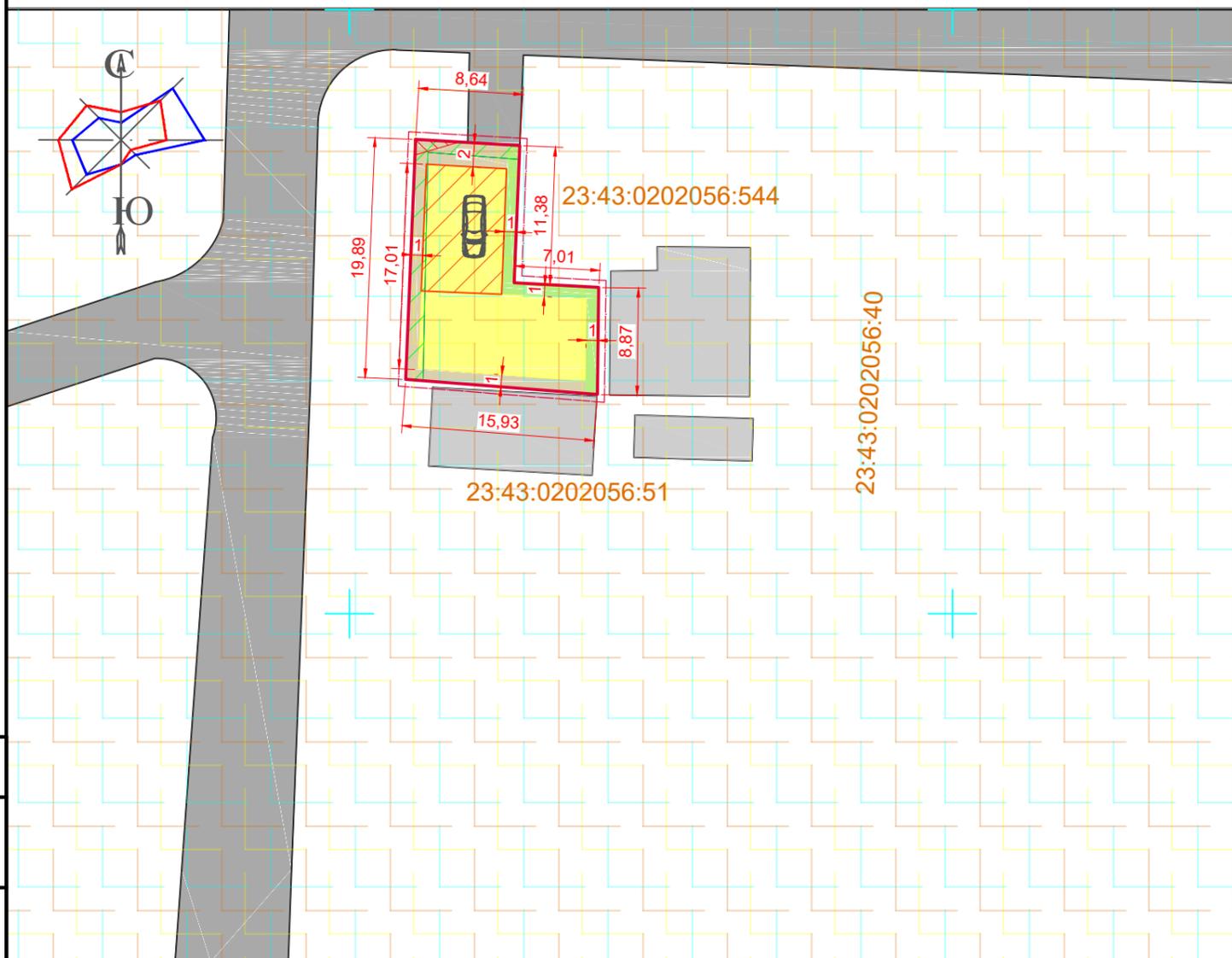
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

1404/21-ОНПР

Лист

6

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



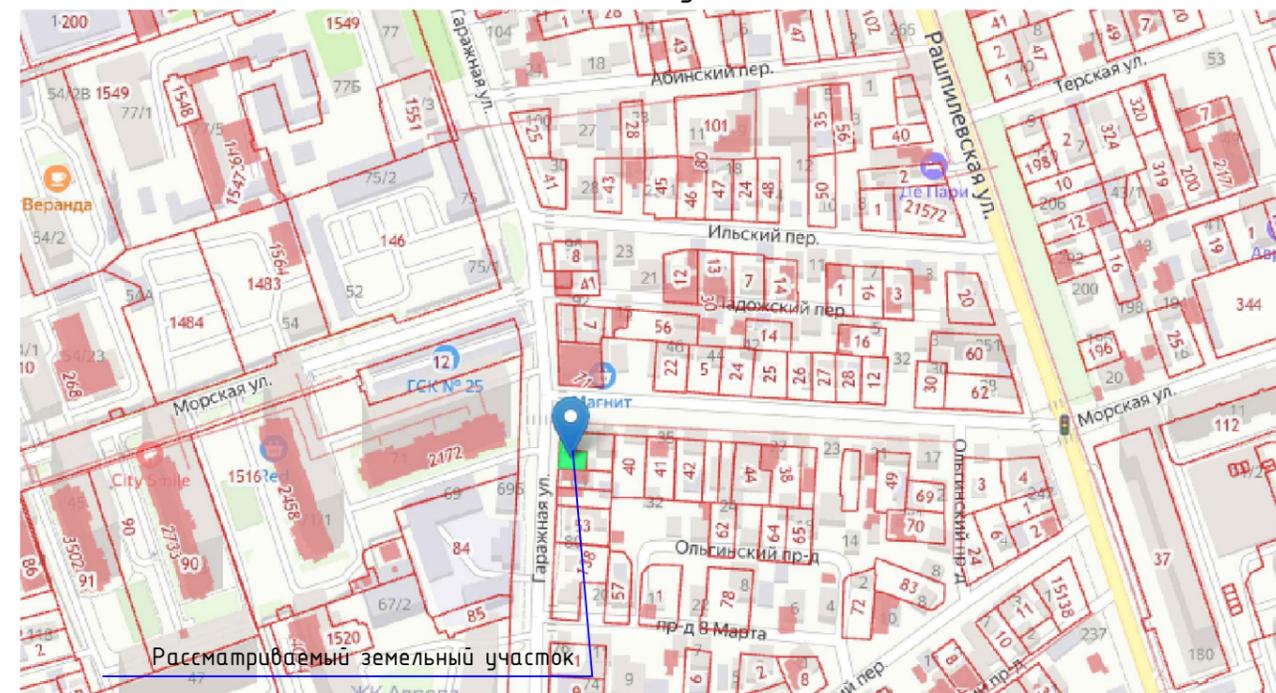
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- проектируемый гараж
- зона размещения парковочных мест
- зона благоустройства участка
- зона озеленения участка
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1)
- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)
- 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины
- зона ограничения от объектов связи: ПАО "МТС"
- охранная зона ЛЭП

Примечание:

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 земельный участок расположен в территориальной зоне – Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
2. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
3. Получить разрешение на сокращение зоны ограничения от объектов связи: ПАО "МТС".

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0202056:543	м ²	235	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом	м ² м ²	162 162	
3	Процент застройки	%	69	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	130.9	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1183.7	
6	Высота проектируемого здания	м	7	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0	

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Погосов И.В.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. Гаражная, з/у 88, КН 23:43:0202056:543

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Схема планировочной организации земельного участка		
						14.04/21-ОНПР-ГП		000 "АрхиМастер"