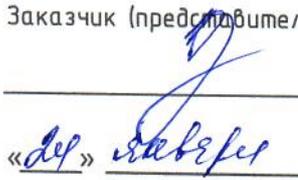




ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)


«де» август 2022 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2312/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135,
КН 23:43:0410061:15

Заказчик: Петросян А.М.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2022

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка

площадью 526 кв.м, кадастровый номер 23:43:0410061:15, расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Петросян А.М. (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, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135, КН 23:43:0410061:15.

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

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 526 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135, КН 23:43:0410061:15, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Разделом III Градостроительные регламенты, статья 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;

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
	2312/21-ОНПР-ПЗ					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист
						1

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: Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок 23:43:0410061:15
край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК → Создать участок ИЖС →

Информация Услуги

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 23:43:0410061:15

Кадастровый квартал: 23:43:0410061

Адрес: край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135

Площадь: уточненная: 526 кв. м

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства

Форма собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 3 249 485,98 руб.

Участок площадью 526 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 Аэродрома Краснодар (центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона №3 приаэродромной территории Краснодар (Пашковский) часть 29 (секторы 15, 27 часть 1, 44, 76 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26 (секторы 12 часть 1, 41); подзона №5 приаэродромной

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2312/21-ОНПР-ПЗ	3

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 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Криничная, 135/а; отступ 2,44 м от соседнего земельного участка ул. Крайняя, 2/А; отступ 2,44 м от соседнего земельного участка ул. Крайняя, 6/а) 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) 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	526	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	113	
3	Процент застройки	%	21,5	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	176,4	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	904	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	45,4	

Техничко-экономические показатели приняты согласно предоставленному заказчиком проекту.

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

										Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2312/21-ОНПР-ПЗ				6

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, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135, КН 23:43:0410061:15, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

- отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Криничная, 135/а;
- отступ 2,44 м от соседнего земельного участка ул. Крайняя, 2/А;
- отступ 2,44 м от соседнего земельного участка ул. Крайняя, 6/а

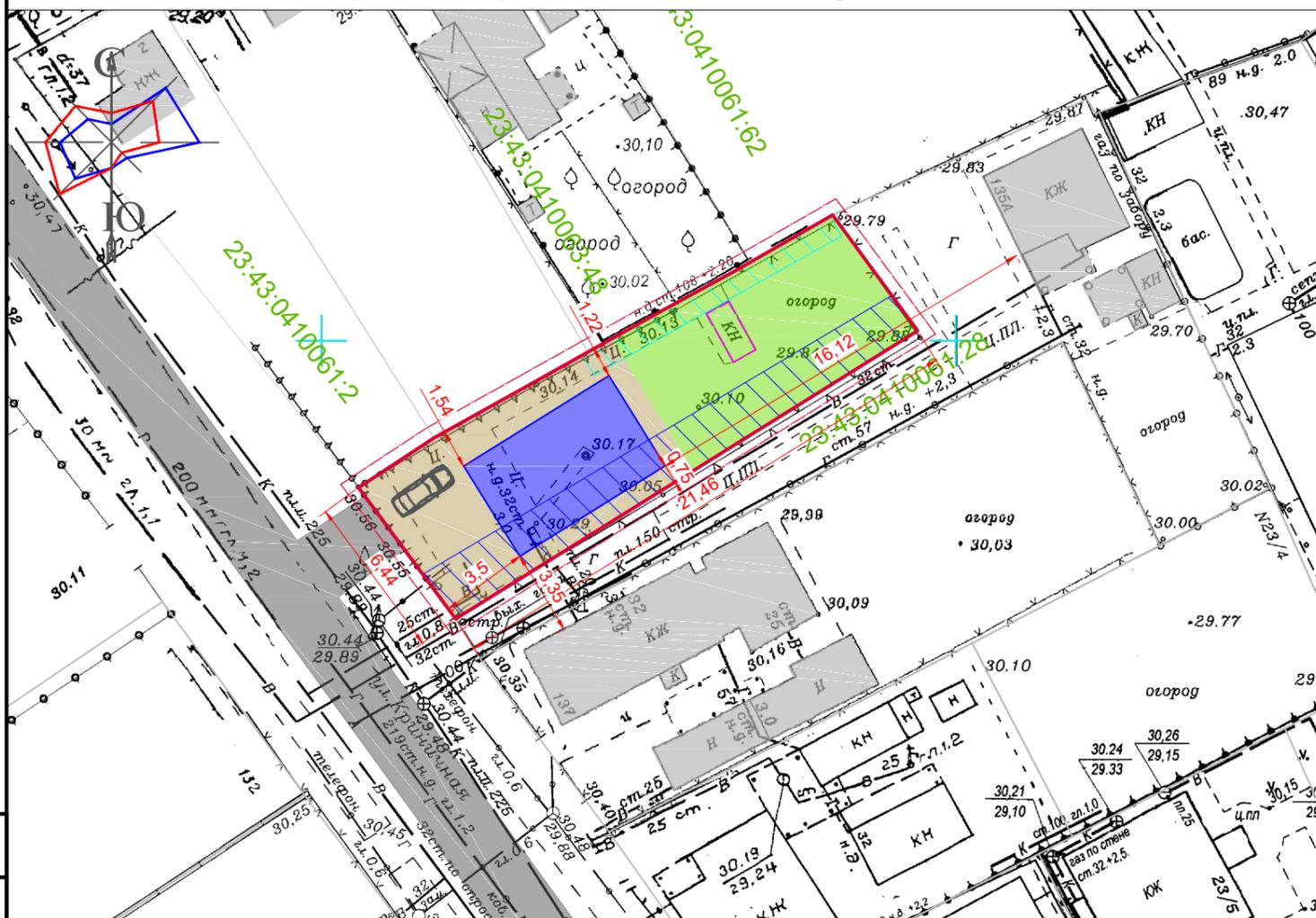
соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Аэродрома Краснодар (центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона №3 приаэродромной территории Краснодар (Пашковский) часть 29 (секторы 15, 27 часть 1, 44, 76 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26 (секторы 12 часть 1, 41); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; охранная зона газопровода; охранная зона водопровода) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2312/21-ОИПР-ПЗ

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



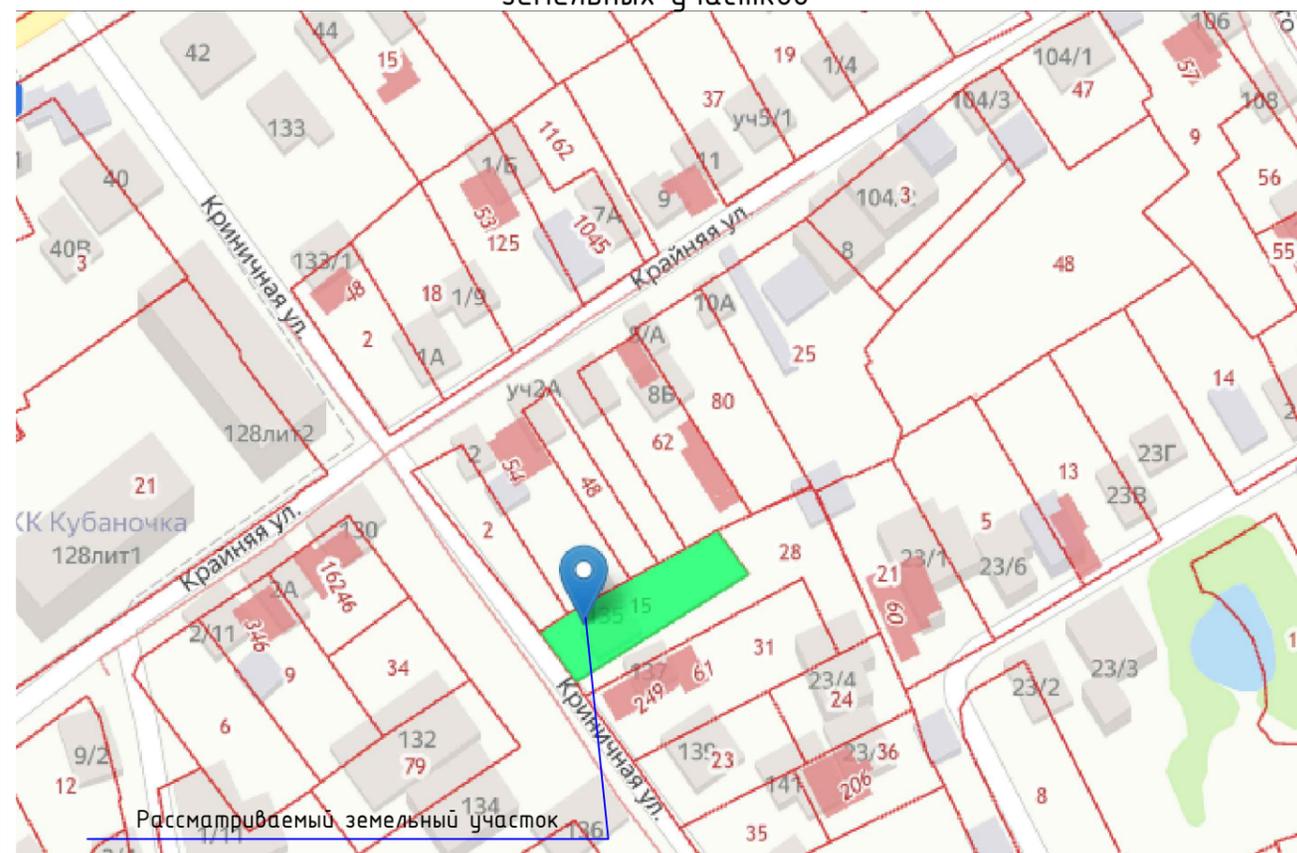
Условные обозначения

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

Земельный участок с КН 23:43:04:10061:15 полностью расположен:
 -общая приаэродромная территория Аэродрома Краснодар (центральный) (до установления приаэродромной территории);
 -подзона №3 приаэродромной территории Краснодар (Пашковский) часть 29 (секторы 15, 27 часть 1, 44, 76 часть 1);
 -подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26 (секторы 12 часть 1, 41);
 -подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -подзона №6 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 № 9 п.6 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

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	526	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	113	
3	Процент застройки	%	21,5	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	176,4	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	904	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	45,4	

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Петросян А.М.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135, КН 23:43:04:10061:15

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						2312/21-ОНПР-ГП			ИП Вакула И.И.