



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Тащилкина А.С.

«28» января 2022 г.

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

2701/22-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 51,
КН 23:43:0406026:16

Заказчик: Тащилкина А.С.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 406 кв. м, кадастровый номер 23:43:0406026:16, расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 51.

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Тащилкиной А.С. (далее Заказчики) 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. Сормовская, 51, КН 23:43:0406026:16.

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 406 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 51, КН 23:43:0406026:16, расположен в территориальной зоне **Ж-1-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов.**

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-1-1 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;

1.1.1. 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. №						Листы	
Подпись и дата						2701/22-ОНПР-ПЗ	
Инв. № подл.	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	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 Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			2701/22-ОНПР-ПЗ						
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			2	

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.

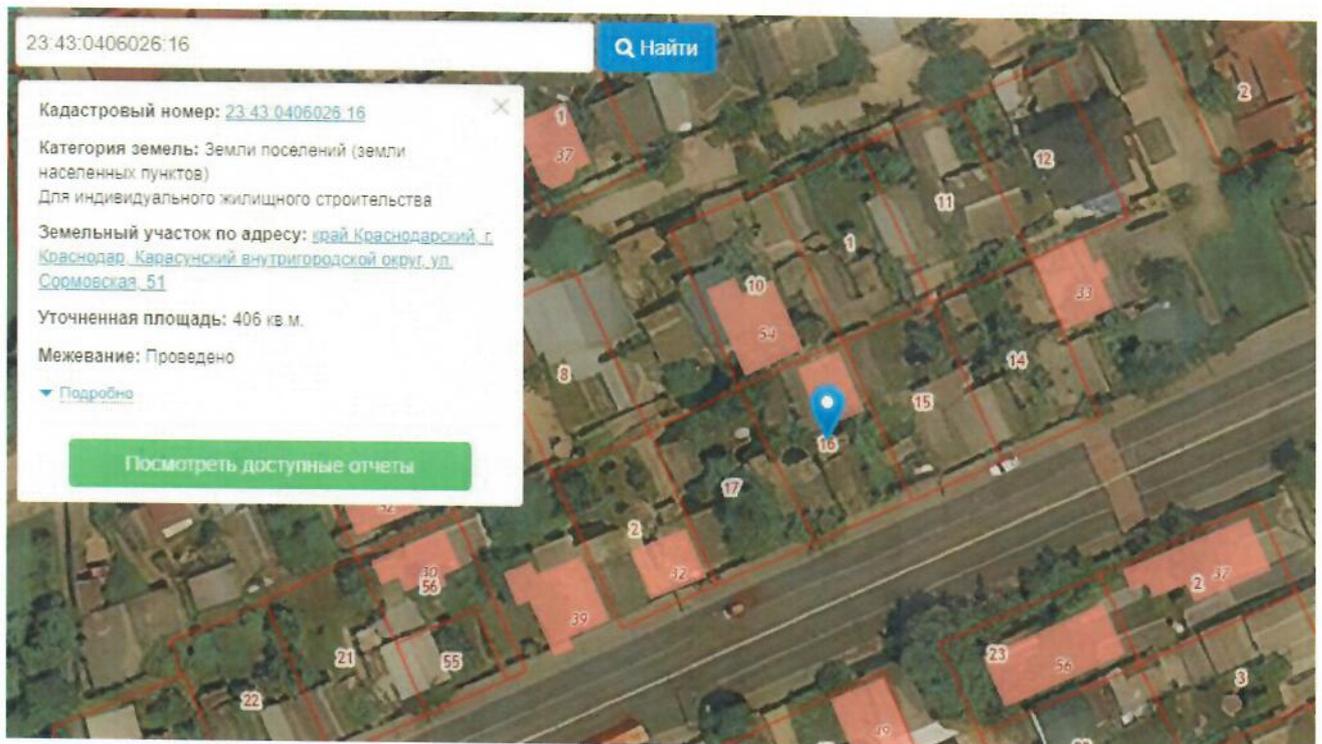
7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

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 406 м² под строительство 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 водозабора Восточный II (ООО «Краснодар Водоканал»);

– подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

2701/22-ОНПР-ПЗ

3

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43);
 - 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.

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0406026:16, 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

Заказчиком на праве долевой собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 51, КН 23:43:0406026:16, площадью 406 кв. м.

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

-небольшая площадь земельного участка (406 кв. м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (406 кв. м при нормативной 600 кв. м) не позволяет застройщикам 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.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1,0 м от соседнего земельного участка по проезду 1-му Сормовскому, 16, отступ 1,0 м от соседнего земельного участка по ул. Сормовской 53, максимальный процент застройки – 51,7 %.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							4
Инв. № подл.							2701/22-ОНПР-ПЗ
	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

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.

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.

Семья заказчицы Тащилкиной А.С. является многодетной, им необходимо улучшение условий проживания, а именно увеличение жилой площади (планируется строительство трехэтажного жилого дома). В семье дети разнополые, каждым требуется отдельная комната для проживания.

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 1,0 м от соседнего земельного участка по проезду 1-му Сормовскому, 16, отступ 1,0 м от соседнего земельного участка по ул. Сормовской 53, максимальный процент застройки – 51,7 %) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							2701/22-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.							5
	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

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 рассматриваемого земельного участка	м ²	406,0	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	210,0	
3	Процент застройки	%	51,7	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	465,48	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	6516,72	
6	Высота здания	м	14	
7	Количество этажей жилого дома		3	
	в т.ч. наземных		3	
	подземных		0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	23,4	

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, ИП Вакула И.И. считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 51, КН 23:43:0406026:16, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1,0 м от соседнего земельного участка по проезду 1-му Сормовскому, 16;
отступ 1,0 м от соседнего земельного участка по ул. Сормовской 53;
максимальный процент застройки – 51,7 %.

– соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны водозабора Восточный II (ООО «Краснодар Водоканал»); подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43); 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), охранная зона кабеля связи) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Взам. инв. №							Лист
Инв. № подл.							6
Подпись и дата							2701/22-ОНПР-ПЗ
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

10.01.2022 г.

№ 18

Ассоциация проектных организаций «Стройспецпроект»; Ассоциация «Стройспецпроект»

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих
подготовку проектной документации

(вид саморегулируемой организации)

123298, г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д. 18, к. 2, оф. 313, np-project.ru, info@np-project.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)

СРО-П-153-30032010

(регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций)

Выдана Индивидуальному предпринимателю Вакула Инне Игоревне

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя – физического лица или полное наименование заявителя – юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна; ИП Вакула Инна Игоревна
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	234809659744
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	320237500231721
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	353230, РФ, Краснодарский край, Северский р-н, пгт. Ильский, ул. Сискова, д.19
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	353230, РФ, Краснодарский край, Северский р-н, пгт. Ильский, ул. Сискова, д.19
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	384
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	12.07.2021
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	12.07.2021; № 428
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	12.07.2021
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	



КОПИЯ ВЕРНА

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса:

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
12.07.2021	-	-

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:

а) первый

√

стоимость работ по одному договору не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

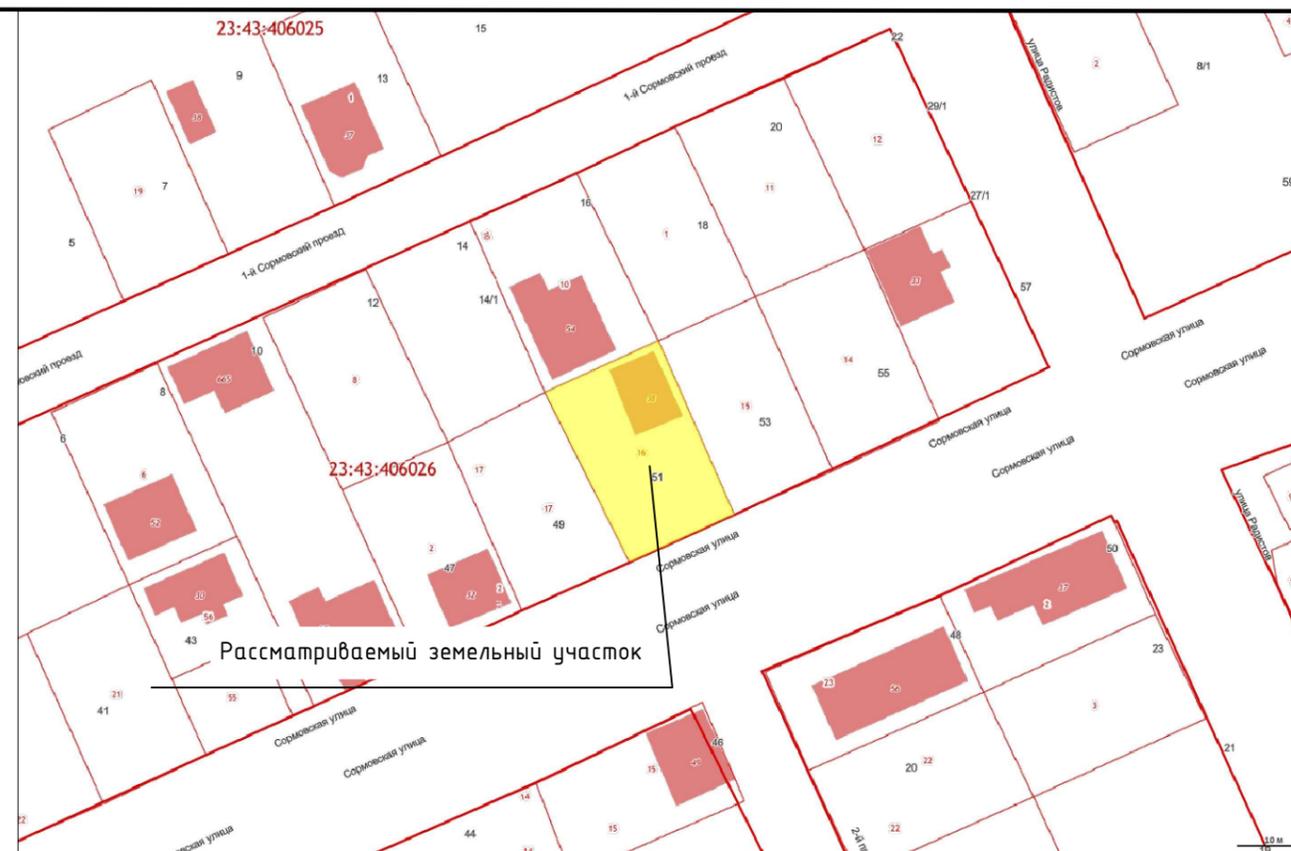
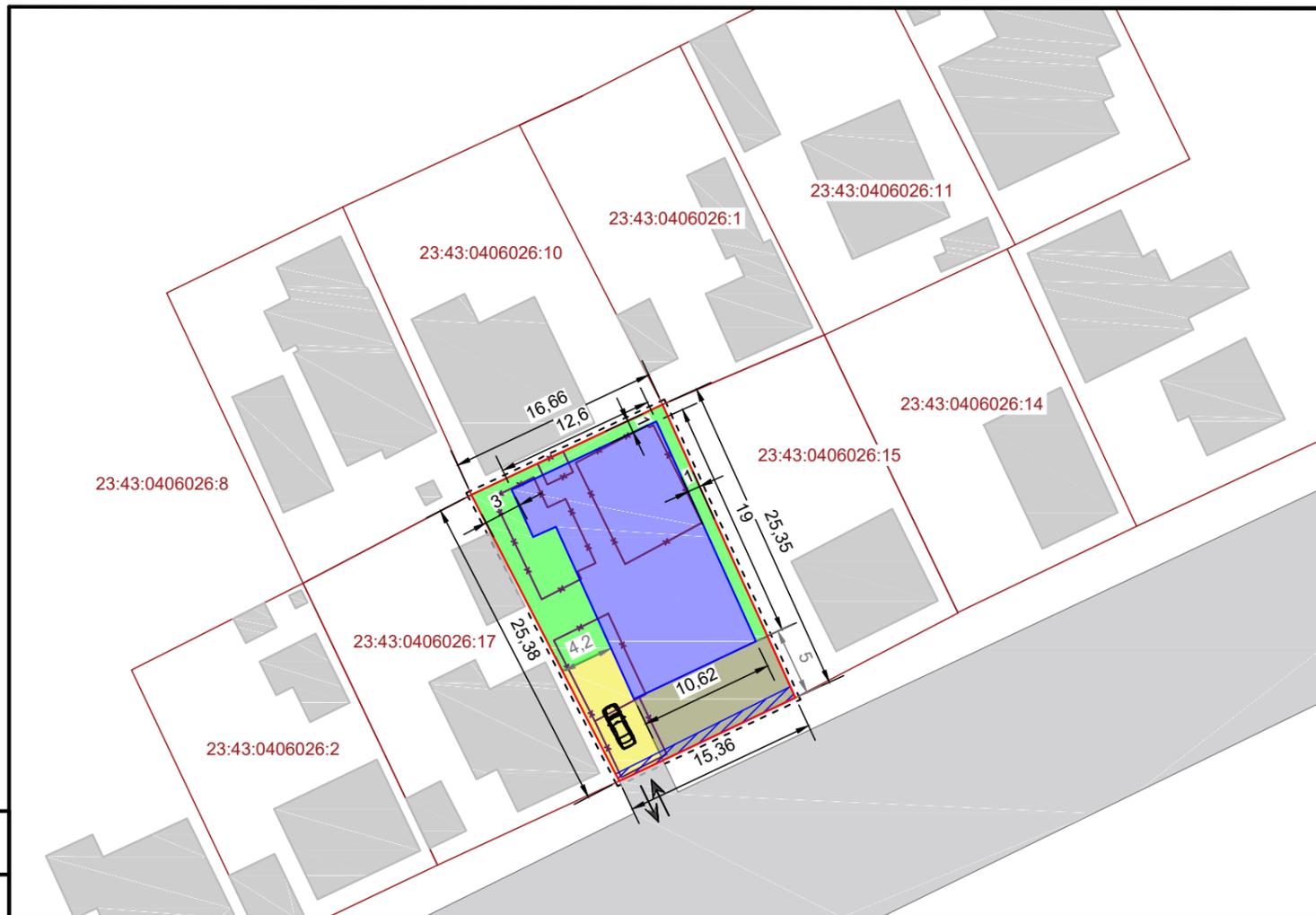
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	-
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ* <small>*указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия</small>	-

Генеральный директор
(должность уполномоченного лица)

(подпись)

Е.Н. Поскребышева
(инициалы, фамилия)





Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	406	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	210	
3	Процент застройки	%	51,7	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	465,48	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	2940	
6	Высота здания	м	14	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 3 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	23,4	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Условные обозначения

Масштаб 1:500

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

Земельный участок с КН 23:43:0406026:16 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 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- III пояс зоны санитарной охраны водозабора Восточный II (ООО "Краснодар Водоканал").

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

						Заказчик: Тащилкина А.С.					
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 51, КН 23:43:0406026:16					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов		
Разработал						Гапша		2312/21-ОНПР-ГП		ИП Вакула И.И.	