



ИП Вакула И.И.  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

**УТВЕРЖДАЮ**

Заказчик (представитель заказчика)

Филипчук Д.Ю.

«20» апреля 2022 г.

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

**2004/22-ОНПР**

**Адрес:** г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 21-го  
Партсъезда, 117,  
КН 23:43:0142011:60

**Заказчик:** Филипчук Д.Ю.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022



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

площадью 596 кв. м, кадастровый номер 23:43:0142011:60, расположенного по адресу: **г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 21-го Партсъезда, 117.**

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Филипчука Д.Ю. (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, Прикубанский внутригородской округ, проезд 21-го Партсъезда, 117, КН 23:43:0142011:60.

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 596 кв. м, расположенный по адресу: **г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 21-го Партсъезда, 117, КН 23:43:0142011:60**, расположен в территориальной зоне **Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).**

В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости **содержатся сведения о наличии у земельного участка двух и более основных видов разрешенного использования**, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются для данного участка, исходя из наименьших значений предельных параметров, установленных для соответствующих видов основного разрешенного использования:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, и из наибольшего значения предельных параметров, установленных для основных видов разрешенного использования, - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

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

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.

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.

Взнос (руб. №)	Подпись и дата	Изд. № подл.							Лист
									2
			Изм.	К.зч	Лист	№док	Подп.	Дата	
2004/22-ОНПР-ПЗ									

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.

Установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Ж-1 с видом использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (привсадебный земельный участок)»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков - 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 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: минимальная площадь земельных участков - 600 кв. м; максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м;

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.

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 землепользования и застройки.

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.

Вид, № подл.	2004/22-ОНПР-ПЗ						Лист 3
	Изн.	К.цз.	Лист	М.б.ок	Подп.	Дата	



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, Прикубанский внутригородской округ, проезд 21-го Партсъезда, 117, КН 23:43:0142011:60, площадью 596 кв. м.

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

**-небольшая площадь земельного участка (596 кв. м при нормативной 600 кв. м).**

Небольшая площадь земельного участка (596 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.

**Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются отступ 1,0 м от границы земельного участка по проезду 21-го Партсъезда, 119.**

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».

Инв. № подл.	Подпись и дата	Блок инф. №							Лист
			2004/22-ОНПР-ПЗ						
Имя	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			5	

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 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 границы земельного участка по проезду 21-го Партсъезда, 119) 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 <sup>2</sup>	596	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	132,3	
3	Процент застройки	%	22,2	
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	382,04	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	1432,65	
6	Высота здания	м	15	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		4 3 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	62,6	

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,

Взам. инв. №
Побить и дату
Инд. № подл.

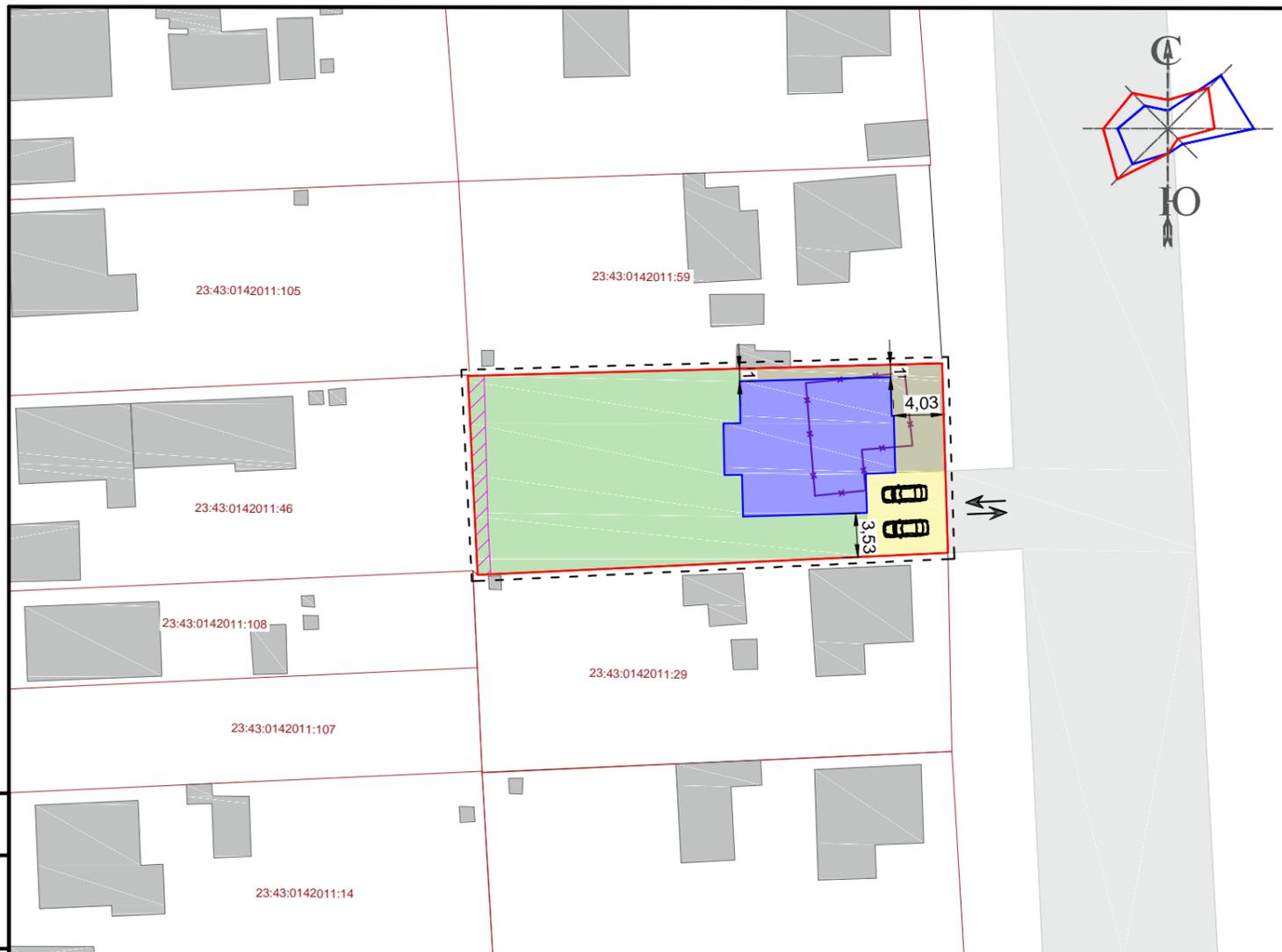
Изн.	К.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2004/22-ОНПР-ПЗ	Лист
							6

ИП Вакула И.И. считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 21-го Партсъезда, 117, КН 23:43:0142011:60, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1,0 м от границы земельного участка по проезду 21-го Партсъезда, 119.

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 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); 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 газопровода низкого давления и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Взак. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						<p style="text-align: center;">2004/22-ОНПР-ПЗ</p> <p style="text-align: right;">Лист 7</p>
	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата



Масштаб 1:500

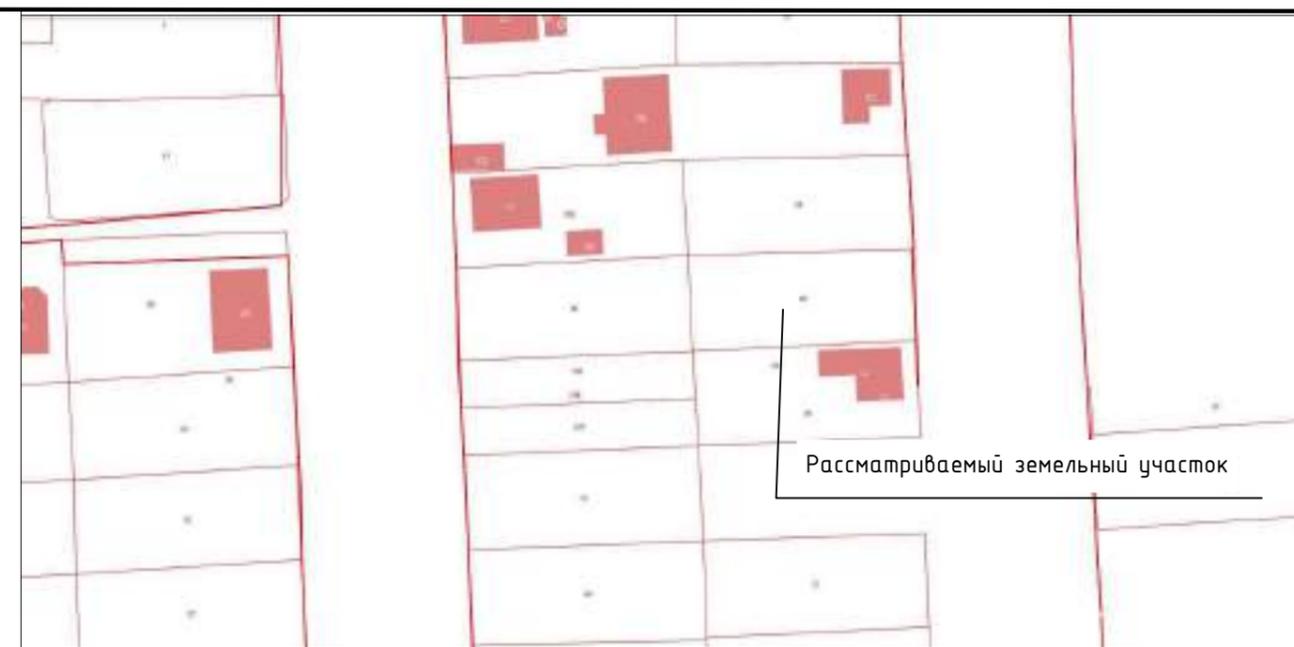
Условные обозначения

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

Земельный участок с КН 23:43:0142011:60 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 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 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 № 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>	596	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	132,3	
3	Процент застройки	%	22,2	
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	382,04	
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	1432,65	
6	Высота здания	м	15	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		4 3 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	62,6	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Заказчик: Филипчук Д.Ю.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 21-го Партсъезда, 117., КН 23:43:0142011:60			
Разработал		Гапша				Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						2004/22-ОНПР-ГП	ИП Вакула И.И.		