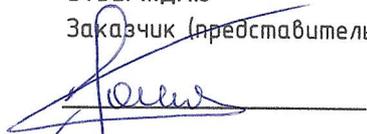




ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Тучина О.Р.
«15» 08 2022 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1105/22-ОНПР

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. 1-й Красных Зорь, уч. 13,
КН 23:43:0144030:17

Заказчик: Тучина О.Р.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2022

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка

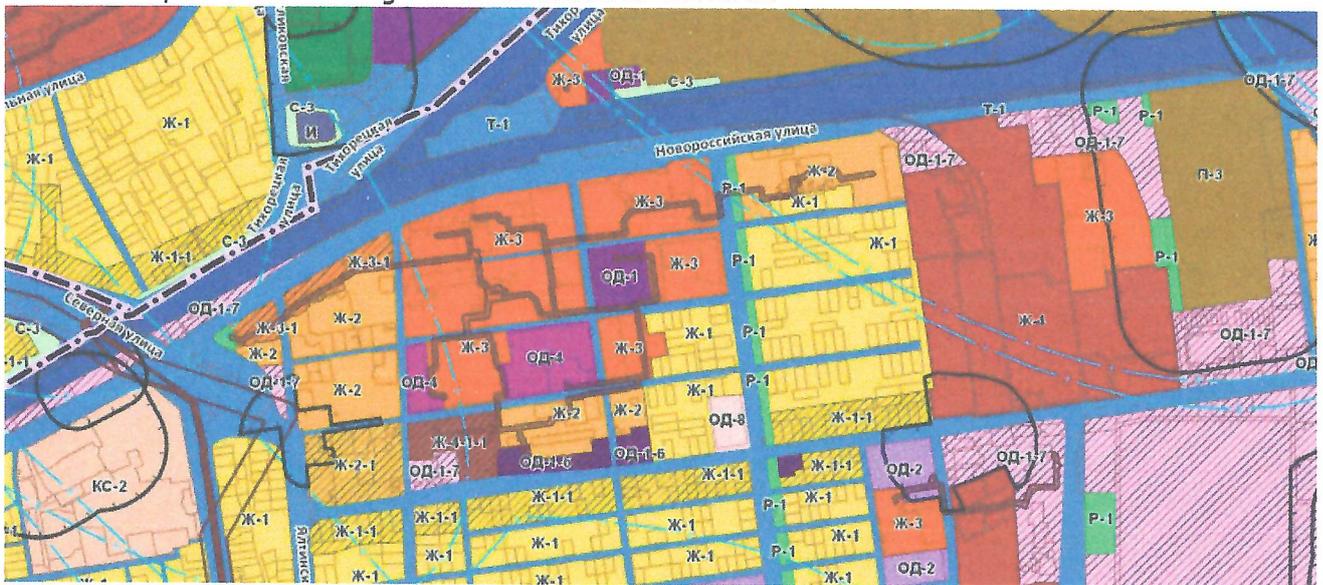
площадью 326 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. 1-й Красных Зорь, уч. 13, КН 23:43:0144030:17

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Тучиной О.Р. (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: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. 1-й Красных Зорь, уч. 13, КН 23:43:0144030:17.

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 326 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. 1-й Красных Зорь, уч. 13, КН 23:43:0144030:17, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.



Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							1105/22-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.							1
Изм.	К.уч.	Лист	№вок	Подп.	Дата		

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: ИЖС.

Земельный участок 23:43:0144030:17

Краснодарский край, г. Краснодар, проезд, 1-й Красных Зорь, уч. 13

ИЖС

План ЗУ → План КК → Создать участок ИЖС →

Информация

Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
кадастровый номер	23:43:0144030:17
кадастровый квартал	23:43:0144030
адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, проезд, 1-й Красных Зорь, уч. 13
площадь учтенная	326 кв. м
статус	Ранее учтенный
категория земель	Земли населенных пунктов
разрешенное использование	ИЖС
форма собственности	Частная собственность
кадастровая стоимость	2 852 187,04 руб.
дата определения	01.01.2020



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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист
						3

1105/22-ОНПР-ПЗ

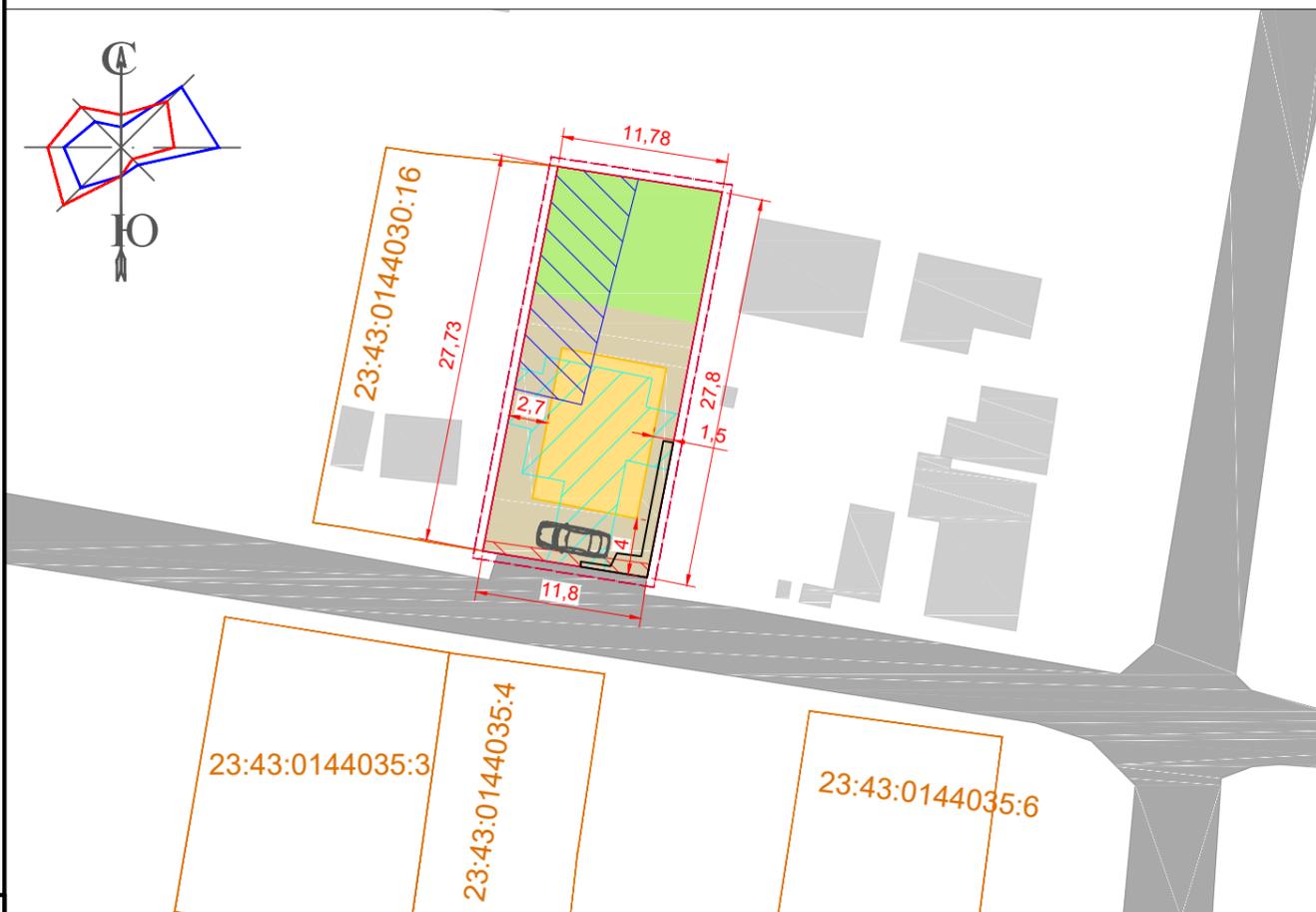
Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ИП Вакула И.И. считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. 1-й Красных Зорь, уч. 13, КН 23:43:0144030:17, 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. проезд. 1-й Красных Зорь, 15;
отступ 2,7 м от соседнего земельного участка ул. проезд 1-й Красных Зорь, 11

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; 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 № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); охранная зона объекта электросетевого хозяйства Контур ТП-219 Реестровый номер: 23:43-6.2201; охранная зона газопровода) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	1105/22-ОНПР-ПЗ			

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



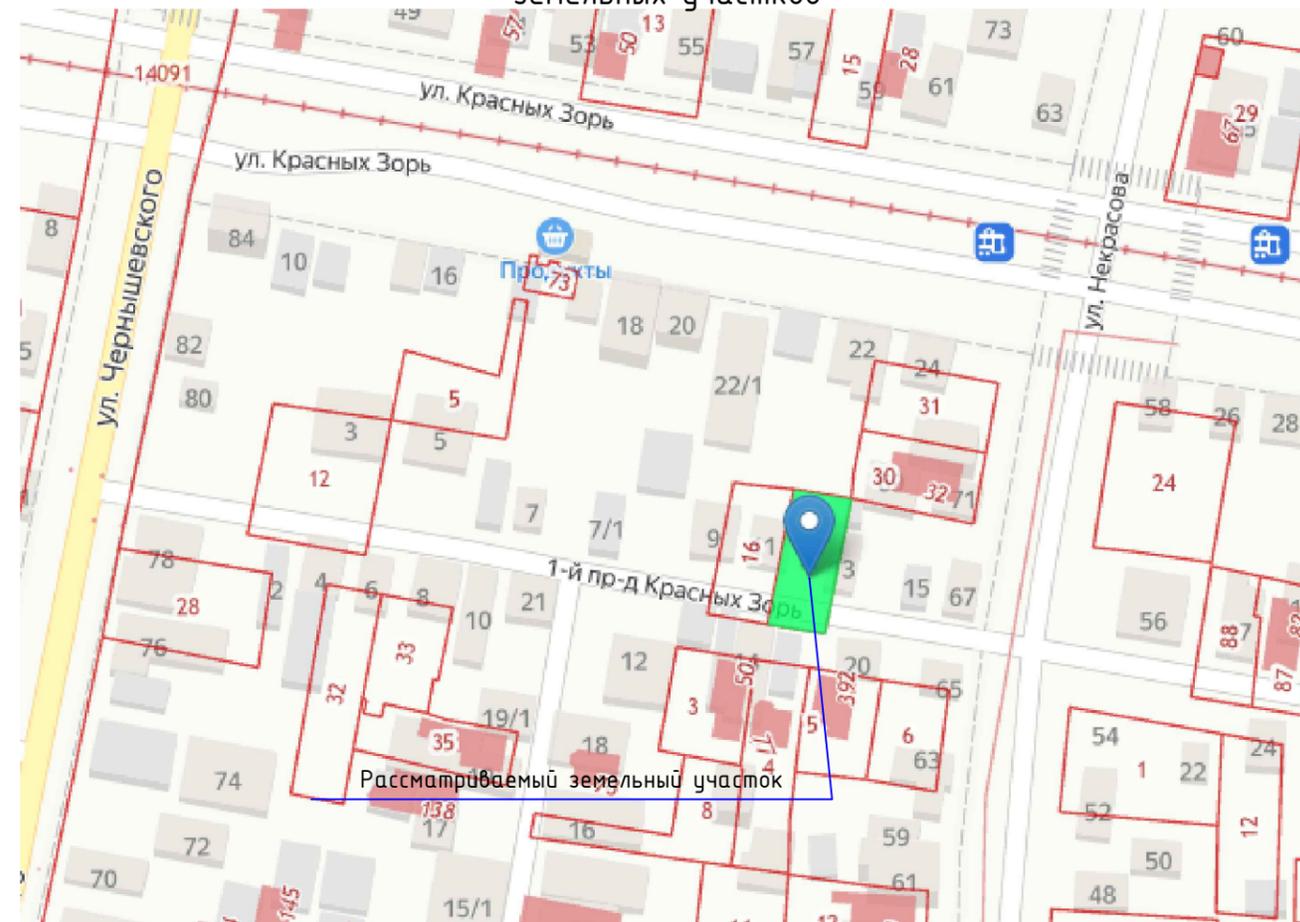
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона размещения парковочных мест
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- охранная зона водопровода
- охранная зона газопровода
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства Контур ТП-219
Реестровый номер: 23:43-6.2201

Земельный участок с КН 23:43:0144030:17 полностью расположен:
 -3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины;
 -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 № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный).

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».

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	326	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	82	
3	Процент застройки	%	25,2	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	124,8	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	861	
6	Высота здания	м	11	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Площадь озеленения участка	м ²	109	33

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Тучина О.Р.		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. 1-й Красных Зорь, уч. 13, КН 23:43:0144030:17		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал Гапша						Схема планировочной организации земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
						1105/22-ОНПР-ГП		
						ИП Вакула И.И.		