

ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Хачатуров А.Г.

«___» _____ 2022 г.

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

1903/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Западный внутригородской округ,
ул. Братьев Игнатовых, 170

Кадастровый номер: 23:43:0205046:360

Заказчик: Хачатуров А.Г.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2022

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров земельного участка**
площадью 244 кв.м, кадастровый номер 23:43:0205046:360
расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской
округ, ул. Братьев Игнатовых, 170

В ИП Вакула И.И. поступило обращение от Хачатурова А.Г. (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, Западный внутригородской округ, ул. Братьев Игнатовых, 170, КН 23:43:0205046:360.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021), 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 244 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Братьев Игнатовых, 170, КН 23:43:0205046:360, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

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

| | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|-------|------|---------------------|--|--|------|
| Изн. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | 1 |
| Изм. | К.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | 1903/21-ОНПР | | | |

- 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 23:43:0205046:360

г. Краснодар, ул. им. Братьев Игнатовых, уч. 170, Краснодарский край, Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Братьев Игнатовых, 170

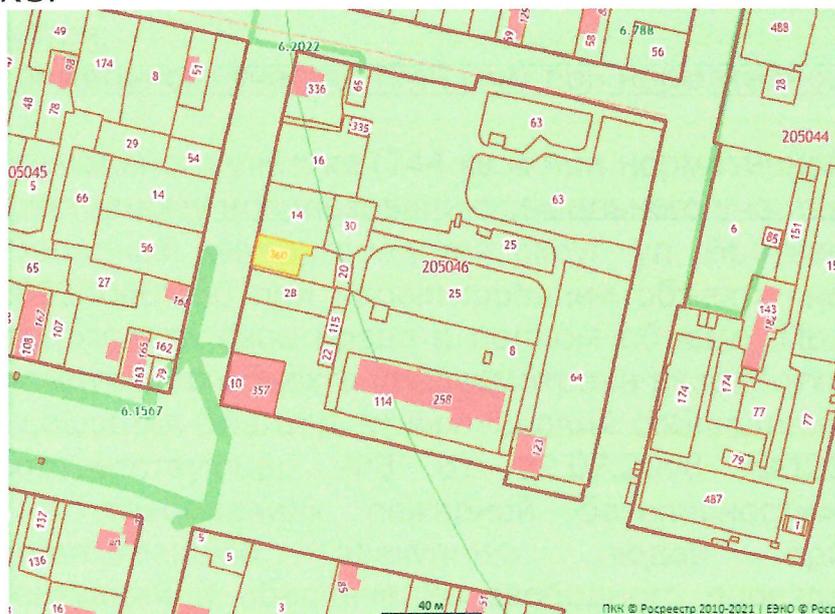
ИЖС

План ЗУ → План КК → Создать участок ИЖС →

Информация

Услуги

| | |
|---------------------------|--|
| Тип | Объект недвижимости |
| Вид | Земельный участок |
| Кадастровый номер | 23:43:0205046:360 |
| Кадастровый квартал | 23:43:0205046 |
| Адрес | г. Краснодар, ул. им. Братьев Игнатовых, уч. 170, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Братьев Игнатовых, 170 |
| Площадь, указанная | 244 кв. м |
| Статус | Учтенный |
| Категория земель | Земли населённых пунктов |
| Разрешённое использование | Для индивидуальной жилой застройки |
| Документ | ИЖС |



Участок площадью 244 м² под проектирование объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 43/518 (реестровый номер 23:43-6.189); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины 30121/516 (реестровый номер 23:43-6.788).

Жилое здание частично находится в охранной зоне водопровода. При реконструкции объекта необходимо выполнить все требования, предъявляемые к указанной зоне.

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

| | | | | | |
|------|-------|------|-------|-------|------|
| Изм. | К.уч. | Лист | Недок | Подп. | Дата |
| | | | | | |

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



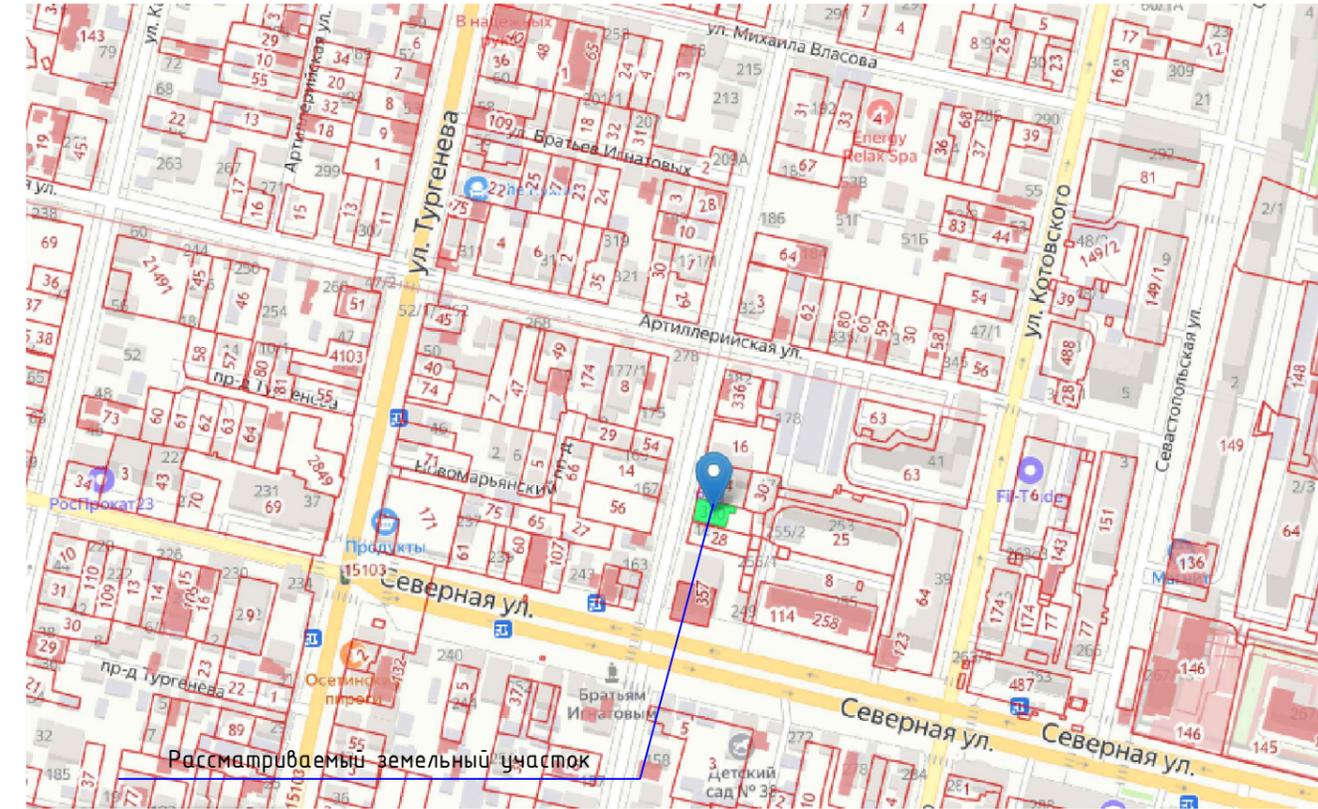
Условные обозначения

| | | | |
|--|---|--|--|
| | граница рассматриваемого земельного участка | | существующие здания на соседних земельных участках |
| | Существующие здания сооружения на земельном участке, подлежащие сносу | | зона подхода, подъезда к земельному участку |
| | проектируемый жилой дом | | приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный" |
| | зона размещения парковочных мест | | зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории |
| | зона благоустройства участка | | третий пояс зоны санитарной охраны скважины 43/518 |
| | зона озеленения участка | | территория исторического поселения регионального значения город Краснодар |
| | охранная зона водопровода | | территория исторического поселения регионального значения город Краснодар |

Примечание:

- 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 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж. 2).
- Границы зон с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; третий пояс зоны санитарной охраны скважины 43/518; третий пояс зоны санитарной охраны скважины 30121/516; территория исторического поселения регионального значения город Краснодар.
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
- Получить разрешение на сокращение охранной зоны водопровода.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

| № | Наименование | Ед. изм. | Кол-во | Примечание |
|---|--|----------------------------------|-------------|------------|
| 1 | Площадь земельного участка КН 23:43:0205046:360 | м ² | 244 | |
| 2 | Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом | м ² м ² | 165 165 | |
| 3 | Процент застройки | % | 68 | |
| 4 | Общая площадь проектируемого жилого дома | м ² | 403,11 | |
| 5 | Строительный объем проектируемого жилого дома | м ³ | 5268,3 | |
| 6 | Высота проектируемого здания | м | 13 | |
| 7 | Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных | | 3 3 0 | |

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Хачатуров А.Г.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Братьев Игнатовых, 170, КН 23:43:0205046:360

| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
|-----------------|---------|------|--------|---------|------|--|------------------|--------|
| Разработал | | | | Галша | | Схема планировочной организации земельного участка | | |
| Директор | | | | Никитин | | | | |
| Н.контр. | | | | Никитин | | | | |
| 1903/21-ОНПР-ГП | | | | | | | 000 "АрхиМастер" | |