



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Ашузов Р.В.

«___» _____ 2023 г.

ЗДАНИЕ С ТОРГОВЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В РАЙОНЕ УЛ. РОССИЙСКОЙ
ПРИКУБАНСКОГО ВНУТРИГОРОДСКОГО ОКРУГА Г. КРАСНОДАРА
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КН 23:43:0129001:62574

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2007/22-ОНПР

Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город
Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 267Г, КН 23:43:0129001:62574

Заказчик: Ашузов Р.В.

Разработал



А.С. Ганша

Краснодар 2023

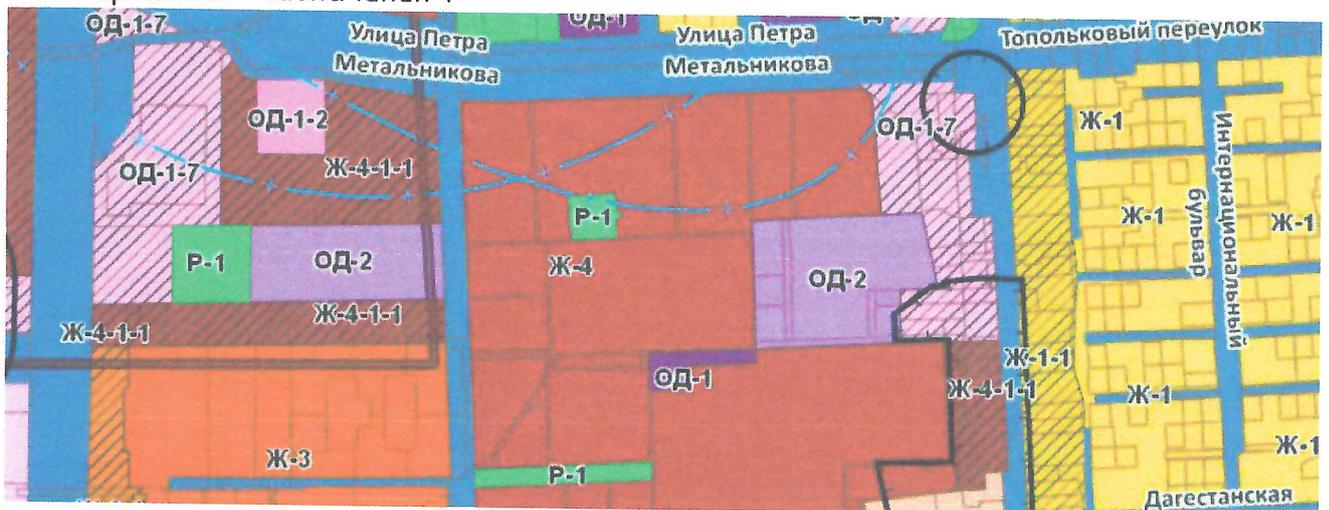
Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 2335 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 267Г, КН 23:43:0129001:62574

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Ашугова Р.В. (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 здания магазина, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 267Г, КН 23:43:0129001:62574.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.07.2022), 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 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 267Г, КН 23:43:0129001:62574 расположен в территориальной зоне ОД-1 "Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения".



Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	2007/22-ОНПР-ПЗ				
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
					Лист
					1

Разделом III Градостроительные регламенты, статья 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 2.1.1. "Основные виды разрешенного 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 ОД-1 с видом использования «Магазины (4.4)»:

1. Предельные размеры земельных участков:
минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;
максимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;
в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 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 (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. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Процент застройки подземной части не регламентируется.
5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.
6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2007/22-ОНПР-ПЗ

Лист

2

Согласно сведениям Росреестра вид разрешенного использования земельного участка: магазины.

Земельный участок 23:43:0129001:62574
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 267Г

Магазины
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
кадастровый номер	23:43:0129001:62574
кадастровый квартал	23:43:0129001
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 267Г
Площадь участка	2 335 кв. м
Статус	Учетный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Магазины
Форма собственности	Частная собственность



Участок КН 23:43:0129001:62574 расположен в г. Краснодар в существующей застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1); подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

Земельный участок частично расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: зона ограничения от объектов связи.

Земельный участок частично расположен в следующих охранных зонах: охранный зона электрокабеля, ТП; охранный зона теплотрассы. При строительстве объекта необходимо выполнить все требования, предъявляемые к указанным зонам.

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

В соответствии с требованиями пункта «б» части 12 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка указывается в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2007/22-ОНПР-ПЗ	Лист
							3

Для строительства здания магазина (4.4) на земельном участке КН 23:43:0129001:62574, 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

Требования части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ в части характеристик, неблагоприятных для застройки, помимо конфигурации, инженерно-геологических факторов, предполагает возможность наличия иных характеристик, которые неблагоприятны для застройки для обоснования права обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (открытый список подобного рода характеристик).

Заказчику на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 267Г, КН 23:43:0129001:62574.

С учётом анализа имеющихся данных о характеристиках земельного участка, неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции являются:

-конфигурация земельного участка - неправильная, сильно вытянутая сложная форма земельного участка; небольшая ширина земельного участка (14,42 м).

Конфигурация земельного участка - неправильная, сильно вытянутая сложная форма земельного участка; небольшая ширина земельного участка (14,42 м) не позволяет застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого 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 здания являются:

-отступ 1 м от соседнего земельного участка КН 23:43:0129001:26888.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2007/22-ОНПР-ПЗ

Лист

4

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».

Расчет необходимого количества машино-мест производится согласно таб. 7 местных норм градостроительного проектирования МО г. Краснодар, утвержденных решением Городской Думы Краснодара от 19.07.2012 (с имз. 30.06.2022).

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар» для магазинов предусматривается 1 машино-место на 50 кв.м общей площади. Согласно предварительным данным общая площадь проектируемого здания составляет 684 кв.м. На участке необходимо предусмотреть 14 машино-мест. На территории участка предусмотрено проектом 16 парковочных мест (в том числе 2 машино-места для МГН).

Для создания дополнительных элементов озеленения после завершения строительства здания рекомендуется разместить на территории земельного участка вазоны с декоративными деревьями и кустарниками на территории благоустройства.

Рассмотрим варианты размещения проектируемого объекта:

Планировочная организация земельного участка должна соответствовать действующим градостроительными и техническим регламентам и формироваться из соображения максимально эффективного использования территории.

Размещение объекта (Здание с торговыми помещениями в районе ул. Российской Прикубанского внутригородского округа г. Краснодара на земельном участке с КН 23:43:0129001:62574) в границах земельного участка необходимо принять с учётом обеспечения санитарно-гигиенических требований, инсоляции и аэрации территории, с обеспечением удобных подходов со стороны прилегающих транспортных коммуникаций.

Размещение проектируемого объекта (Здание с торговыми помещениями в районе ул. Российской Прикубанского внутригородского округа г. Краснодара на земельном участке с КН 23:43:0129001:62574) необходимо принять с учётом всех ограничений, указанных в градостроительном плане земельного участка, обеспечив специальными проектными решениями соблюдение норм и требований в части прочности, устойчивости, безопасности (в том числе пожарной).

Системы пожаротушения, класс функциональной и конструктивной пожарной опасности проектируемого здания принять в соответствии с требованиями

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2007/22-ОНПР-ПЗ	Лист
							5

технических регламентов исходя из цели гарантированного обеспечения пожарной безопасности проектируемого здания и зданий, находящихся в радиусе их возможного влияния.

Объемно-планировочные решения проектируемого здания разрабатываются с учетом нормируемых условий размещения и состава помещений в соответствии с СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Габаритные размеры проектируемого здания обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого здания обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для зданий магазинов, 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 объекта (Здание с торговыми помещениями в районе ул. Российской Прикубанского внутригородского округа г. Краснодара на земельном участке с КН 23:43:0129001:62574) – магазины (4.4). Планировочная структура помещений для проектируемого здания разработана с учетом требований к зданиям с аналогичным видом использования.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

При проектировании здания на земельном участке КН 23:43:0129001:62574 архитектурное решение облика фасада разрабатывается с учетом современных архитектурных и градостроительных методов проектирования. Архитектурный облик проектируемого здания позволит улучшить видеозекологию в районе улицы Российской, а также позволит создать более современный облик города в данном районе.

Проектируемое здание возможно разместить только в северной части земельного участка КН 23:43:0129001:62574 в связи с конфигурацией земельного участка. При уменьшении отступа от границ участка для проектируемого здания магазина появляется возможность максимально эффективно использовать земельный участок КН 23:43:0129001:62574.

На рассматриваемом земельном участке КН 23:43:0129001:62574 предусматривается устройство освещения территории. Нормативное количество парковочных мест предлагается разместить в южной части земельного участка. Данное решение принято с учетом сложившейся жилой застройки на соседних

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2007/22-ОНПР-ПЗ	Лист
							6

земельных участках. Подобное решение позволяет расположить парковку на земельном участке с соблюдением нормативных отступов от жилых зданий.

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для проектируемого здания 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 здания заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение проектируемого здания с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства отступ 1 м от соседнего земельного участка (КН 23:43:0129001:26888) обеспечивает достаточную инсоляцию помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а также 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	2335	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	780	
3	Процент застройки	%	33	
4	Общая площадь здания	м ²	684	
5	Строительный объем здания	м ³	2394	
6	Высота здания	м	3,5	
7	Количество этажей здания в т.ч. наземных подземных		1 1 0	
8	Площадь озеленения участка	м ²	727	31%

Техничко-экономические показатели приняты ориентировочно. Проект не предоставлялся.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2007/22-ОНПР-ПЗ

Лист

7

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 объекта (Здание с торговыми помещениями в районе ул. Российской Прикубанского внутригородского округа г. Краснодара на земельном участке с КН 23:43:0129001:62574) на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, з/у 267Г, КН 23:43:0129001:62574, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1 м от соседнего земельного участка КН 23:43:0129001:26888

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1); подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зона ограничения от объектов связи; охранный зона электрокабеля, ТП; охранный зона теплотрассы) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

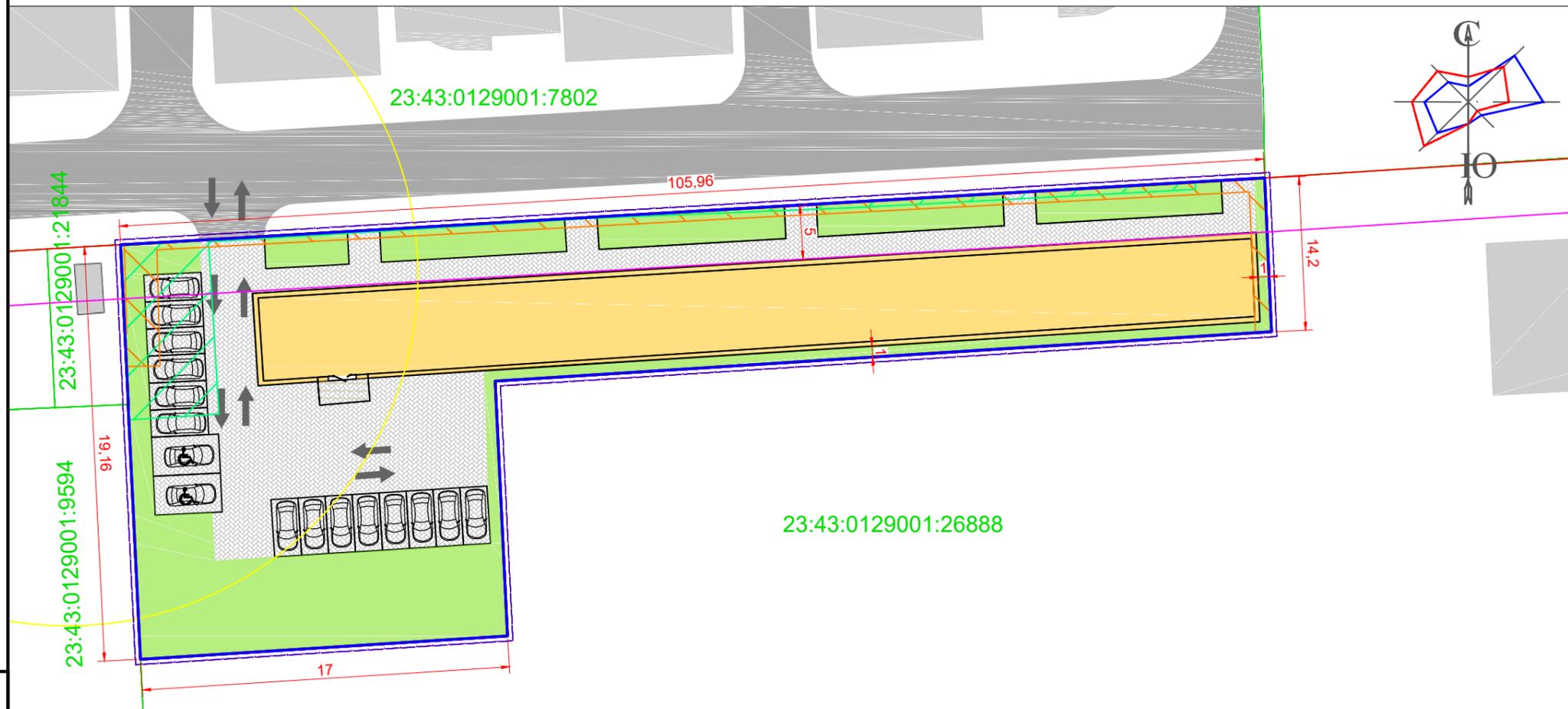
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2007/22-ОНПР-ПЗ

Лист

8

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

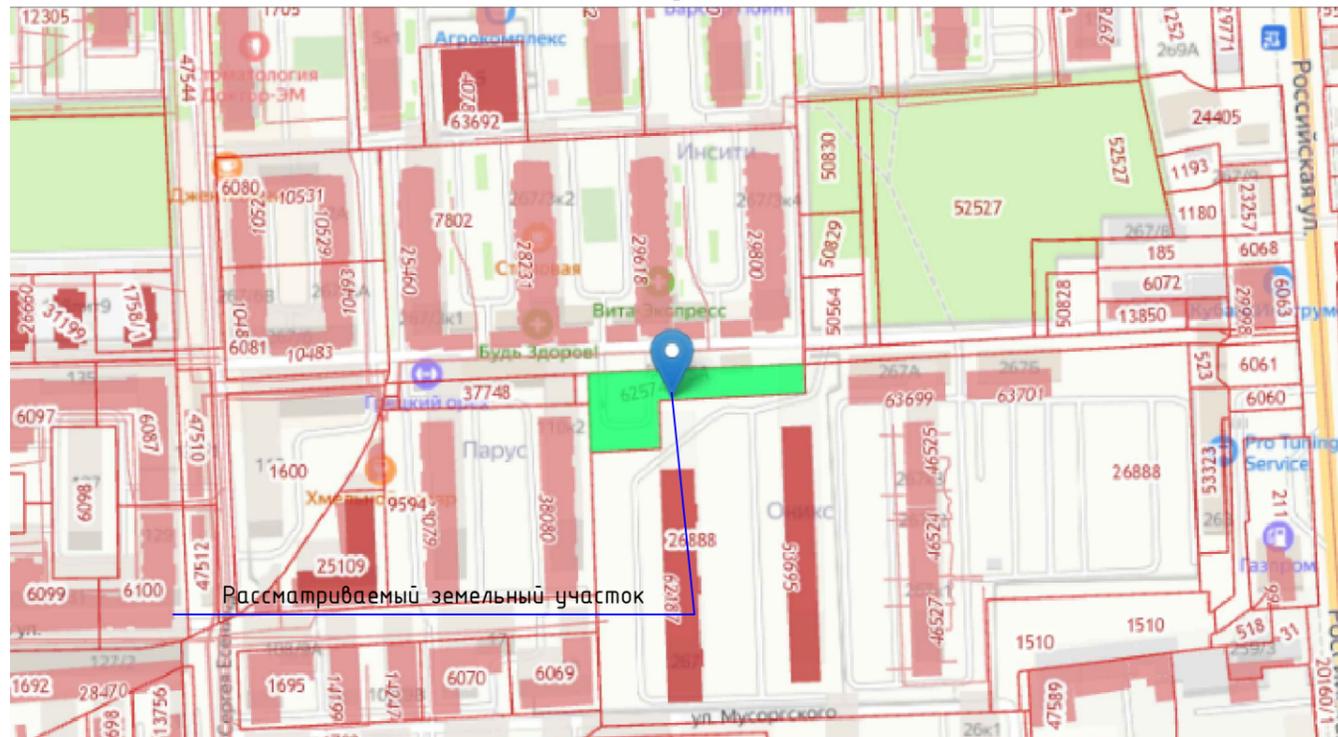


Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- красная линия
- линия регулирования застройки
- проектируемое здание с торговыми помещениями
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона размещения парковочных мест
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона электрокабеля, ТП
- охранная зона теплоотрассы
- граница зоны ограничения от объектов связи

Земельный участок с КН 23:43:0129001:62574 полностью расположен:
 -приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный);
 -подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
 -подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1);
 -подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 Земельный участок с КН 23:43:0129001:62574 частично расположен:
 -зона ограничения от объектов связи.

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	2335	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	780	
3	Процент застройки	%	33	
4	Общая площадь здания	м ²	684	
5	Строительный объем здания	м ³	2394	
6	Высота здания	м	3,5	
7	Количество этажей здания в т.ч. наземных подземных		1 1 0	
8	Площадь озеленения участка	м ²	727	31%

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Ашугов Р.В.				
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, э/у 267Г, КН 23:43:0129001:62574				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
		Гапша								
						2007/22-ОНПР-ГП		ИП Вакула И.И.		

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 ОД-1 "Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения".