ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ
Заказчик (представитель заказчика)
Хрипко Хрипко И.В.
«18» 08 2022 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1208/22-ОНПР

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Амурская, 22, КН 23:43:0401070:4

Заказчик: Хрипко И.В.

Разработал А.С. Гапша

Краснодар 2022

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
1208/22-ОНПР-С	Содержание тома	
1208/22-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 577 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Амурская, 22, КН 23:43:0401070:4	
Графическая часть		
1208/22-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Амурская, 22, КН 23:43:0401070:4	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб.	Провер.	Утверд.
					Подписи		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Разраб.

Российская Федерация Краснодарский край Северский район Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна ОГРНИП 320237500021721 ИНН 234809659744 ИП Вакула И.И.

1208/22-ОНПР-С

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	2	

ИП Вакула И.И.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка

площадью 577 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Амурская, 22, КН 23:43:0401070:4

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Хрипко И.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 индивидуального жилого дома, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Амурская, 22, КН 23:43:0401070:4.

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 577 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Амурская, 22, КН 23:43:0401070:4, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1208/22-ОНПР-ПЗ	Лист 1

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»:

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:

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 определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков определена 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 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.

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: Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок 23:43:0401070:4

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК →

Информация Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:43:0401070:4
Кадастровый квартал	23:43:0401070
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Амурская, 22
Площадь уточненная	577 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная собственность

Участок площадью 577 м^2 под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (секторы 7 часть 1,28,46); подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный).

Земельный участок частично расположен в охранных зонах газопровода, водопровода, канализации. 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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0401070:4, 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

Заказчику на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Амурская, 22, КН 23:43:0401070:4, площадью 577 кв.м.

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

-небольшая площадь земельного участка (577 кв.м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь рассматриваемого земельного участка (577 кв.м при нормативной 600 кв.м), не позволяют 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 индивидуального жилого дома являются: отступ 2 м от соседнего земельного участка ул. Амурская, 20.

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.

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

Наличие указанных неблагоприятных факторов 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 2 м от соседнего земельного участка ул. Амурская, 20) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на рассматриваемом и соседних земельных участках, а также 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	$м^2$	577	
2	Площадь застройки земельного участка	$м^2$	188,8	
3	Процент застройки	%	33	
4	Общая площадь жилого дома	$м^2$	128,94	
5	Строительный объем жилого дома	$м^3$	1661,8	
6	Высота здания	м	7	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0	

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: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Амурская, 22, КН 23:43:0401070:4, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 2 м от соседнего земельного участка ул. Амурская, 20

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (секторы 7 часть 1,28,46); подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); охранная зона газопровода; охранная зона водопровода; охранная зона канализации) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

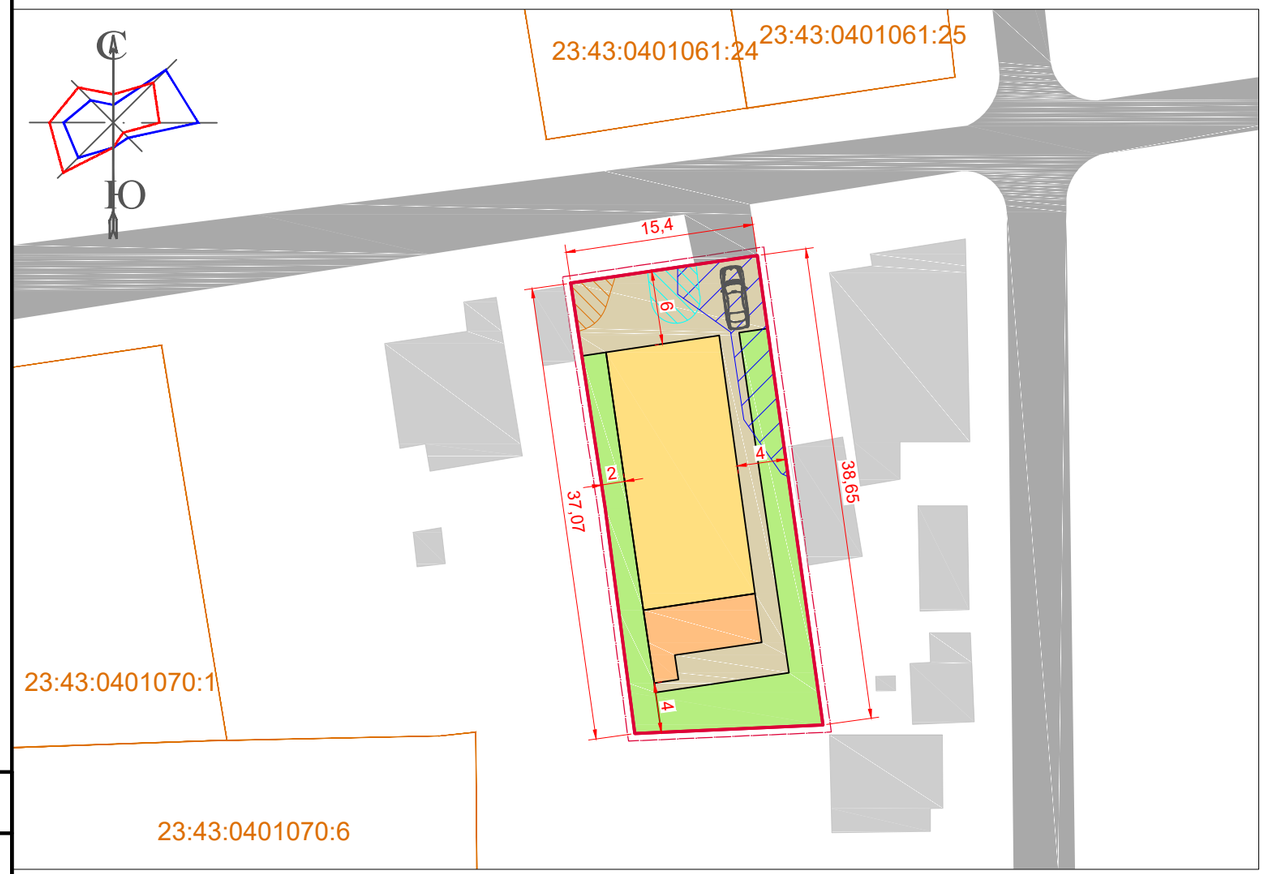
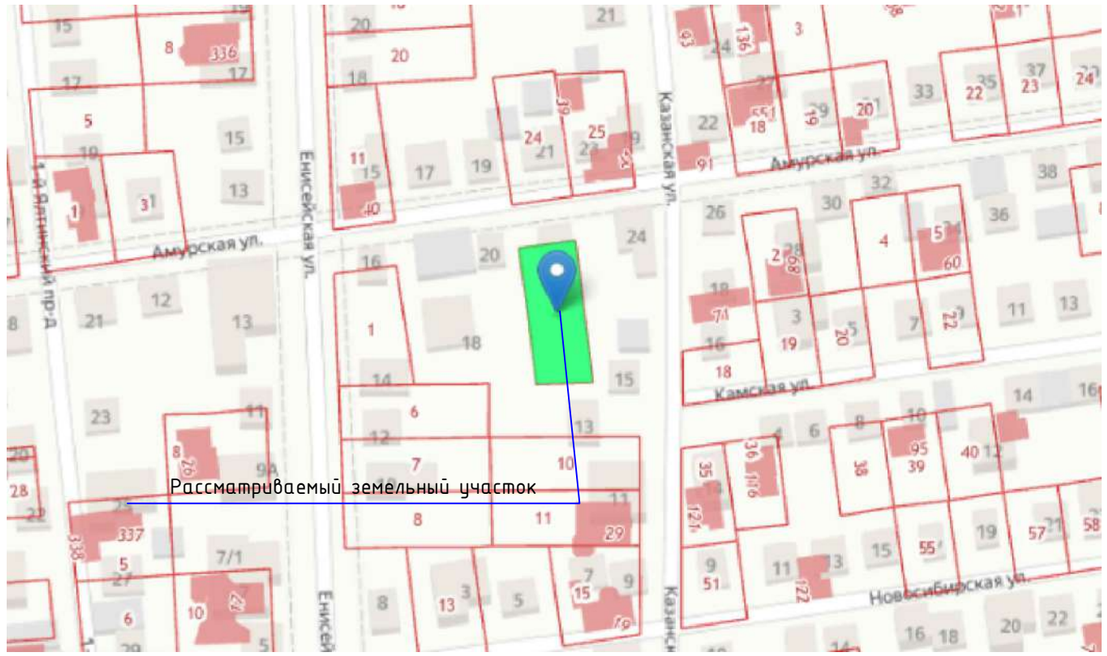


Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- проектируемая терраса
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона размещения парковочных мест
- охранная зона газопровода
- охранная зона водопровода
- охранная зона канализации

Земельный участок с КН 23:43:0401070:4 полностью расположен:
-III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин;
-подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
-подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (секторы 7 часть 1,28,46);
-подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
-подзона N 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 N° 19 п.6 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	$м^2$	577	
2	Площадь застройки земельного участка	$м^2$	188,8	
3	Процент застройки	%	33	
4	Общая площадь жилого дома	$м^2$	128,94	
5	Строительный объем жилого дома	$м^3$	1661,8	
6	Высота здания	м	7	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0	
8	Площадь озеленения земельного участка	$м^2$	176,8	30,6%

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработал		Гапша			

Заказчик: Хрипко И.В.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Амурская, 22, КН 23:43:0401070:4

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов

1208/22-ОНПР-ГП

ИП Вакула И.И.