

ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Белопольский А.М.

«16» мая 2022 г.

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

1605/22-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, ул. Семигорская, 52,
КН 23:43:0142047:1215

Заказчик: Белопольский А.М.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка

площадью 844 кв. м, кадастровый номер 23:43:0142047:1215, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Семигорская, 52.

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Белопольского А.М. (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, ул. Семигорская, 52.

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 844 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Семигорская, 52, КН 23:43:0142047:1215, расположен в территориальной зоне **Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами)**.

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

Взам. инв. №						Лист
Подпись и дата						1605/22-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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.

Участок площадью 844 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

– подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);

Взам. инв. №						Лист
Подпись и дата						1605/22-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.						2
	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	

- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47);
- 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 ЛЭП;
- охранная зона сети водоснабжения,
- охранная зона ВЛ-110 кВ «Витаминкомбинат-Северная»;
- охранная зона ВЛ-110 кВ «Витаминкомбинат-ЗИП с отпайкой к ПС РИП»;
- охранная зона газопровода

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0142047:1215, 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: г. Краснодар, ул. Семигорская, 52, КН 23:43:0142047:1215, площадью 844 кв. м.

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

Неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка согласно справке по инженерно-геологическим изысканиям № 478-2022-ИГИ.

Неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка не позволяют 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.

Для обеспечения противопожарного разрыва между существующим объектом капитального строительства на рассматриваемом земельном участке и планируемым объектом капитального строительства предусмотрено размещение индивидуального жилого дома по границе земельного участка.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1 м от территории общего пользования по ул. Западно-Кругликовской, без отступа от территории общего пользования по ул. Семигорской.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1605/22-ОНПР-ПЗ

Лист

3

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 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 м от территории общего пользования по ул. Западно-Кругликовской, без отступа от территории общего пользования по ул. Семигорской) 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".

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

										Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	1605/22-ОНПР-ПЗ				4

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	844	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	311,3	
3	Процент застройки	%	36,9	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	331,2	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	1656	
6	Высота здания	м	10	
7	Количество этажей жилого дома		2	
	в т.ч. наземных		2	
	подземных		0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	43,6	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

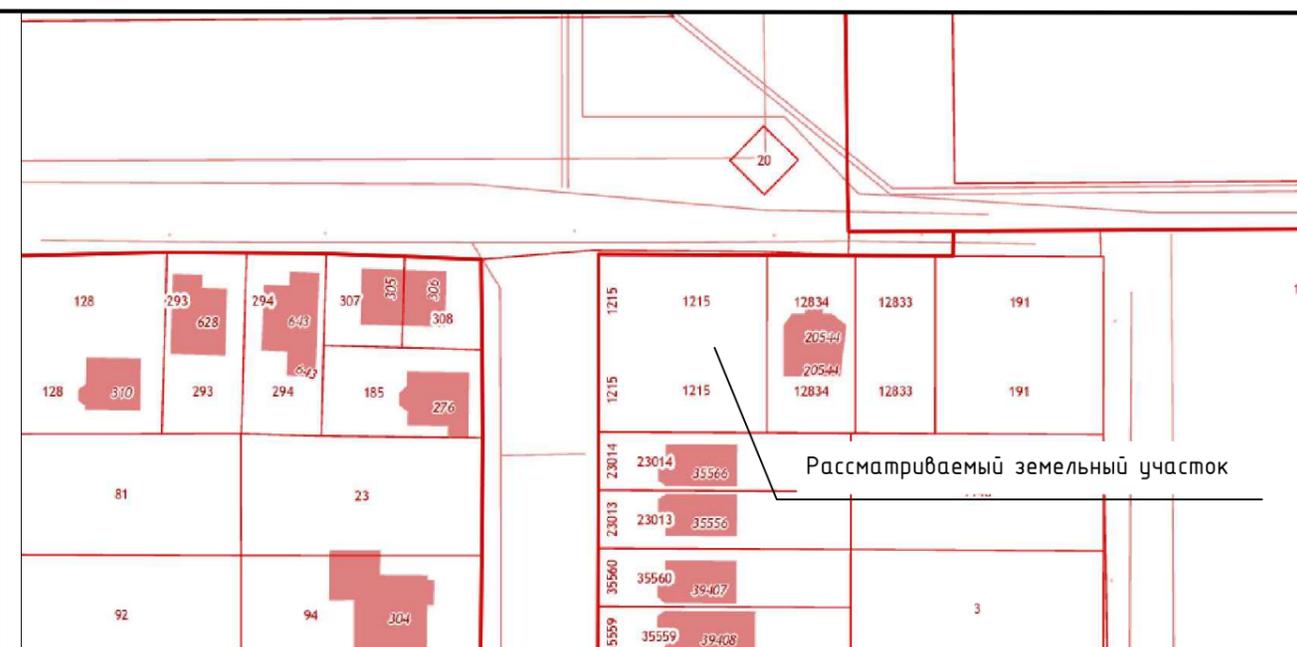
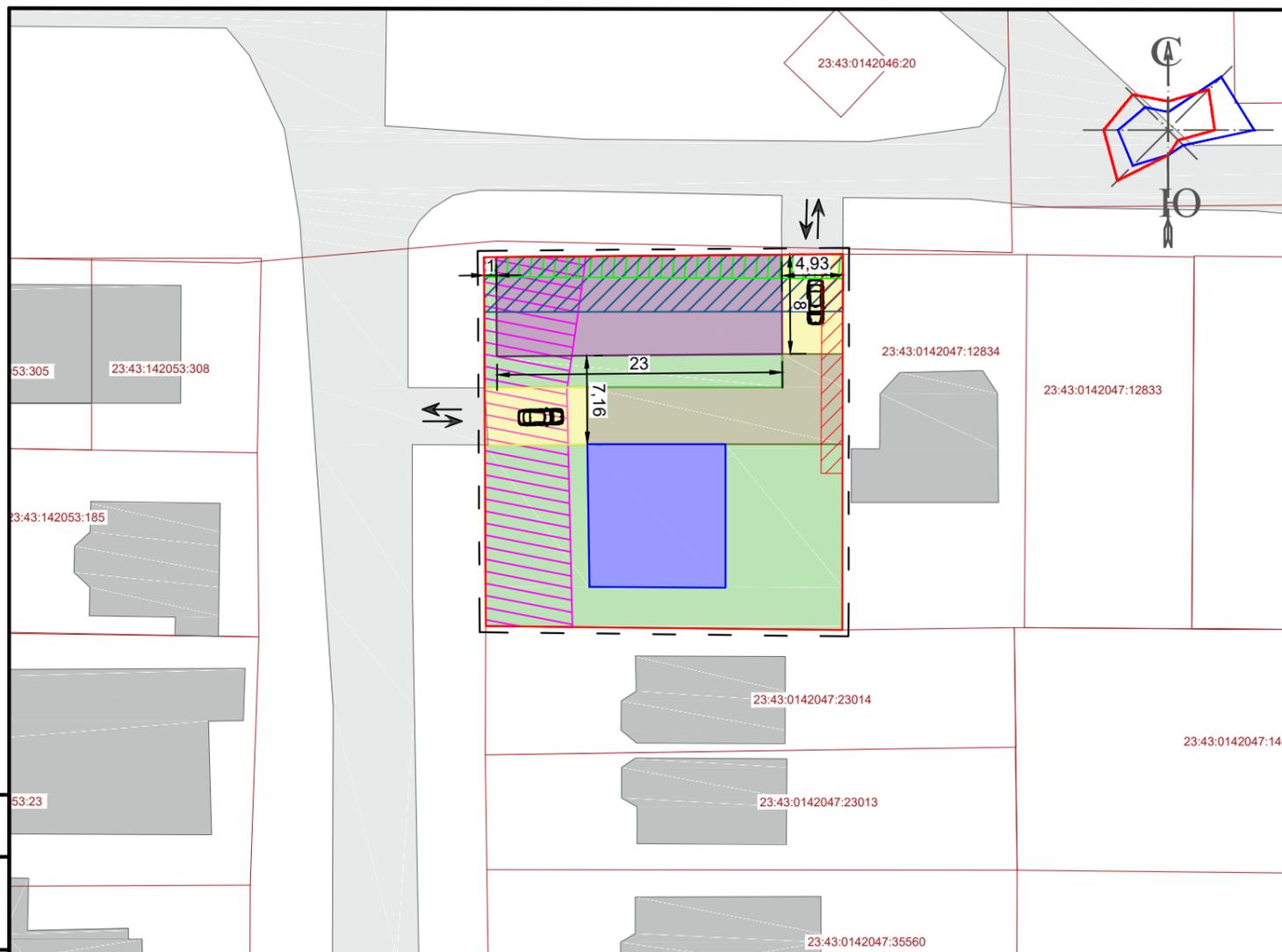
Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ИП Вакула И.И. считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Семигорская, 52, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1 м от территории общего пользования по ул. Западно-Кругликовской, без отступа от территории общего пользования по ул. Семигорской

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 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47); 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 ЛЭП; охранная зона сети водоснабжения, охранная зона ВЛ-110 кВ «Витаминкомбинат-Северная; охранная зона ВЛ-110 кВ «Витаминкомбинат-ЗИП с отпайкой к ПС РИП», охранная зона газопровода и может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

										Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	1605/22-ОНПР-ПЗ				5



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	844	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	311,3	
3	Процент застройки	%	36,9	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	331,2	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	1656	
6	Высота здания	м	10	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	43,6	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Условные обозначения

Масштаб 1:500

	граница рассматриваемого земельного участка		зона озеленения
	проектируемый жилой дом		тротуарная плитка
	существующий жилой дом		зона подхода, подъезда к земельному участку
	существующие здания на соседних земельных участках		зона размещения парковочных мест
	охранная зона ВЛ-110 кВ "Витаминкомбинат-Северная", охранная зона ВЛ-110 кВ "Витаминкомбинат-ЗИП с отпайкой к ПС РИП"		охранная зона ЛЭП
	охранная зона газопровода низкого давления		охранная зона сети водоснабжения

Земельный участок с КН 23:43:0142047:1215 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 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47);
- 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".

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик: Белопольский А.М.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. Семизгорская, 52, КН 23:43:0142047:1215			
						Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						1605/22-ОНПР-ГП	ИП Вакула И.И.		