



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Удачин Алексей Анатольевич

Удачин Анатолий Алексеевич

Удачина Любовь Дмитриевна

«27» января 2022 г. ✓

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

2601/22-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Индустриальная, 23,
КН 23:43:0209061:11

Заказчики: Удачин А.А., Удачин А.А., Удачина Л.Д.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
2601/22-ОНПР-С	Содержание тома	
2601/22-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 404 кв. м, расположенного по адресу: <u>г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Индустриальная, 23, КН 23:43:0209061:11</u>	
Графическая часть		
2601/22-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: <u>г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Индустриальная, 23, КН 23:43:0209061:11</u>	

Взам. инв. №											
Подпись и дата											
Инв. № подл.											
Разраб.	Ганша		2601/22-ОНПР-С								
Проверил	Вакула		Содержание								
Н.контр.	Вакула		ИП Вакула И.И.								
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб.	Провер.	Утверд.	Подписи
								П	2	6	

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка

площадью 404 кв. м, кадастровый номер 23:43:0209061:11, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Индустриальная, 23. ✓

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Удачина А.А., Удачина А.А., Удачиной Л.Д. (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, Западный внутригородской округ, ул. Индустриальная, 23, КН 23:43:0209061:11.

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 404 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Индустриальная, 23, КН 23:43:0209061:11, расположен в территориальной зоне Ж-1-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов.

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-1-1 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;

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							2601/22-ОНПР-ПЗ
Инв. № подл.							1
	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

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 – определены федеральными и краевыми законами; максимальная площадь земельных участков – определены 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 может располагаться в пределах квартала 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 землепользования и застройки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов: до индивидуального жилого дома от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м; до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог – 5 м, со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 м; до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м; до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

3.1. 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.

Взам. инб. №							Лист
Подпись и дата							2601/22-ОНПР-ПЗ
Инб. № подл.	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 15 м.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

9. 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 эксплуатации домовладения.

Земельный участок 23:43:0209061:11
край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Индустриальная, 23

Для эксплуатации домовладения

План ЗУ → План НК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:43:0209061:11
Кадастровый квартал	23:43:0209061
Адрес	край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Индустриальная, 23
Площадь уточненная	404 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации домовладения
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	3 994 129,84 руб.

Участок площадью 404 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

– общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); ✓

– зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности. ✓

Земельный участок частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровод низкого давления, сети водоснабжения, сети водоотведения, кабеля связи, ЛЭП. ✓

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							3
Инв. № подл.							2601/22-ОНПР-ПЗ
	Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:209061:11, 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

Заказчиком на праве долевой собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Индустриальная, 23, КН 23:43:0209061:11, площадью 404 кв.м.

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

-небольшая площадь земельного участка (404 кв. м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (404 кв. м при нормативной 600 кв. м) не позволяет застройщикам 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.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1,6 м от соседнего земельного участка по ул. Индустриальной, 25.

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.

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			2601/22-ОНПР-ПЗ						
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			4	

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 1,6 м от соседнего земельного участка по ул. Индустриальной, 25) 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".

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	404,0	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	128,0	
3	Процент застройки	%	31,7	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	355	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	1382,4	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 2 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	41,8	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

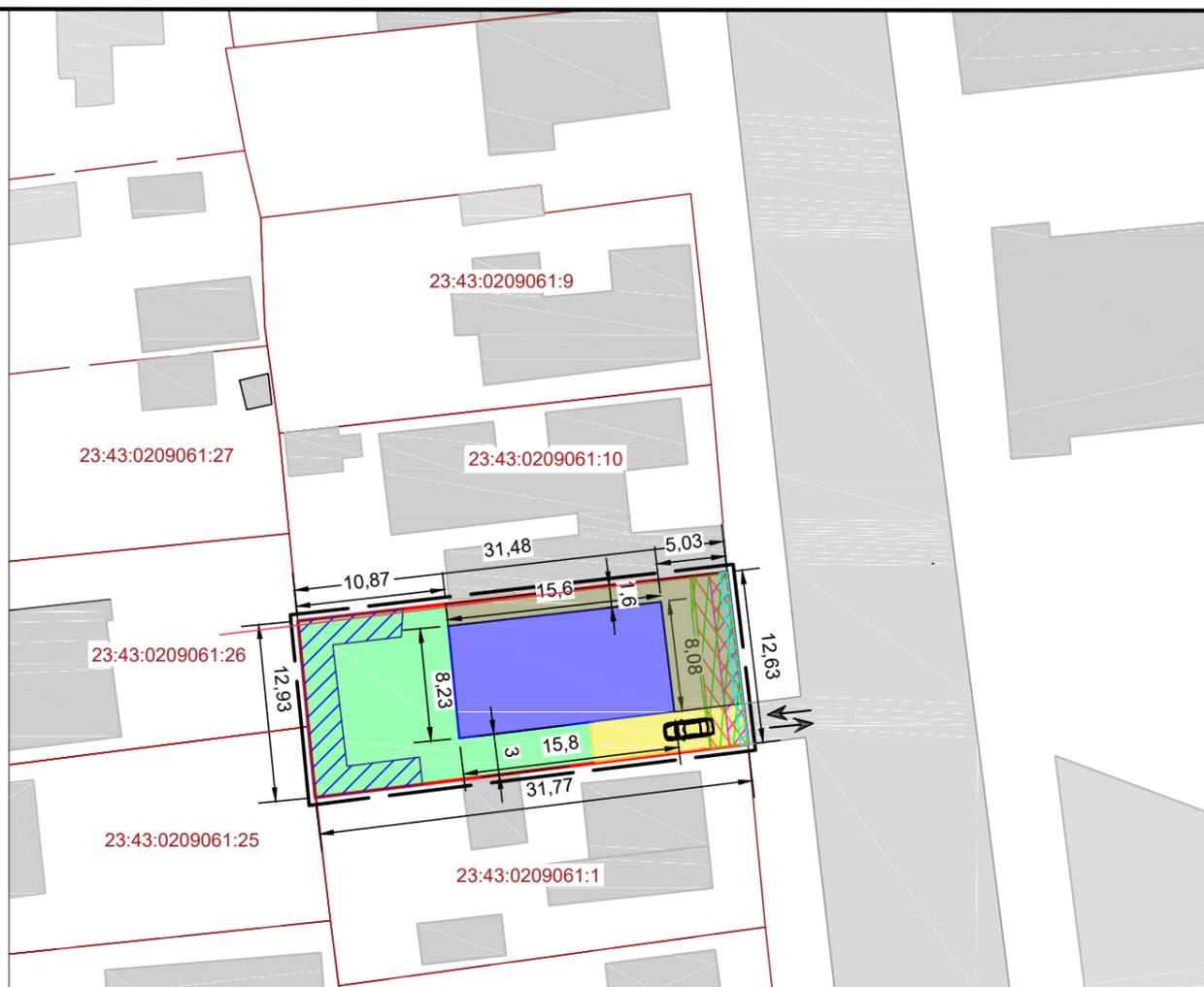
Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									5
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2601/22-ОНПР-ПЗ			

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: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Индустриальная, 23, КН 23:43:0209061:11, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1,6 м от соседнего земельного участка по ул. Индустриальной, 25

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности; охранные зоны инженерных коммуникаций: газопровод низкого давления, сети водоснабжения, сети водоотведения, кабеля связи, ЛЭП) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2601/22-ОНПР-ПЗ			6



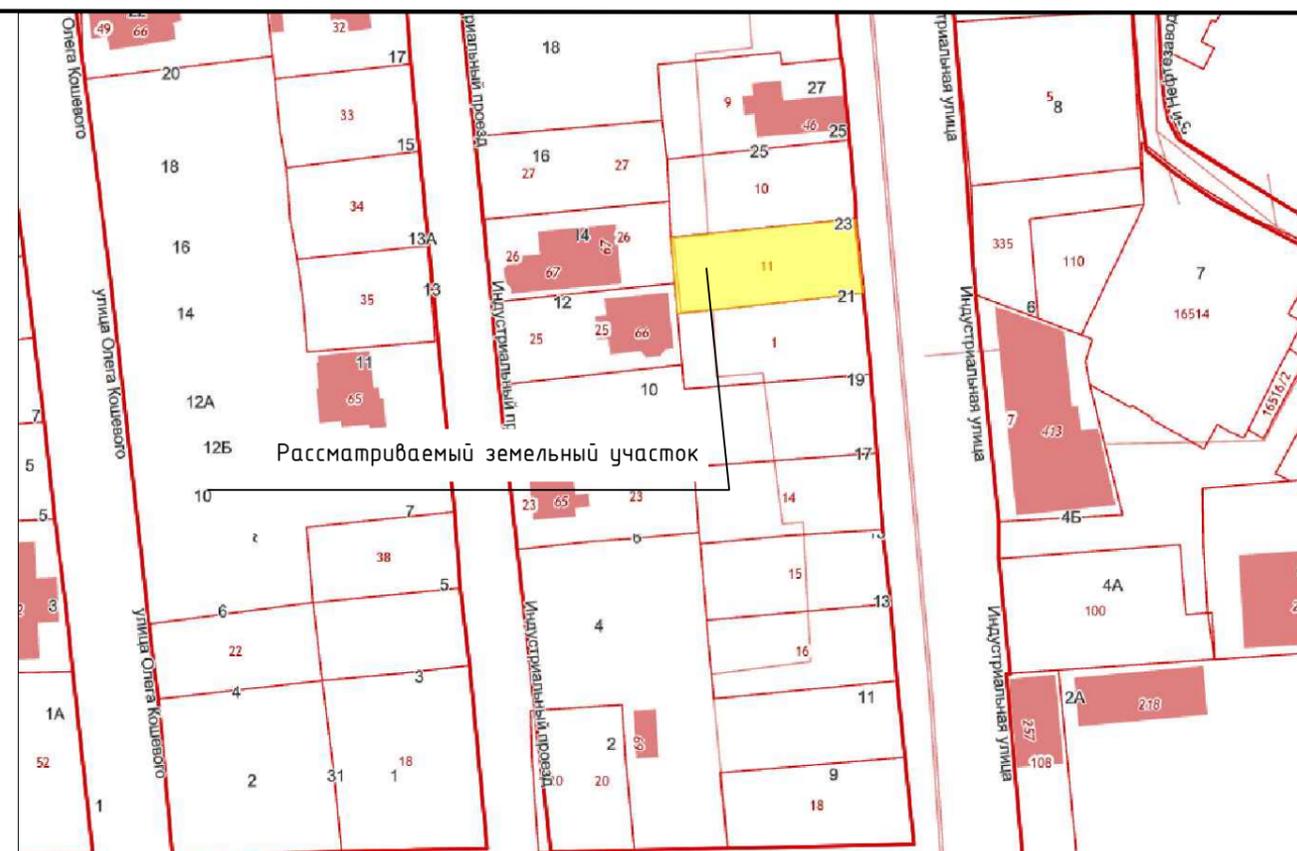
Масштаб 1:500

Условные обозначения

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | граница рассматриваемого земельного участка | | охранная зона кабеля связи |
| | проектируемый жилой дом | | охранная зона ЛЭП |
| | существующие здания на соседних земельных участках | | зона озеленения |
| | охранная зона газопровода низкого давления | | тротуарная плитка |
| | охранная зона сети водоотведения | | зона подхода, подъезда к земельному участку |
| | охранная зона сети водоснабжения | | зона размещения парковочных мест |

Земельный участок с КН 23:43:209061:11 полностью расположен:
 -общая приаэродромная территория Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
 -зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности.

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-1-1 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов".



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	404	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	128	
3	Процент застройки	%	31,7	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	355	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	1382,4	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 2 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	41,8	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Удачин А.А., Удачина Л.Д., Удачин А.А.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Индустриальная, 23, КН 23:43:209061:11			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал						Гапша			
						2601/22-ОНПР-ГП	ИП Вакула И.И.		