



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Мигачев И.В.

«05» сентября 2022 г.

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

0509/22-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й имени Толбухина, 6,
КН 23:43:0136009:11

Заказчик: Мигачев И.В.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка

площадью 478 кв. м, кадастровый номер 23:43:0136009:11, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й имени Толбухина, 6.

К ИП Вакула И.И. поступило обращение от Мигачева 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: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й имени Толбухина, 6, КН 23:43:0136009:11.

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 478 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й имени Толбухина, 6, КН 23:43:0136009:11, 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;
 - 1.1.1. 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:

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0509/22-ОНПР-ПЗ	Лист
							1

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых 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.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									2
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0509/22-ОНПР-ПЗ			

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

- ✓ III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины;
- ✓ зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;
- ✓ общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- ✓ охранная зона газопровода низкого давления;
- ✓ охранная зона кабеля связи;
- ✓ охранная зона сети водоснабжения.

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

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0136009:11, 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

Заказчику на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й имени Толбухина, 6, КН 23:43:0136009:11, площадью 478 кв. м.

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
	0509/22-ОНПР-ПЗ					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист
						3

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 от границы земельного участка по проезду 1-му имени Толбухина, 8 – 1,0 м, по проезду 1-му имени Толбухина, 4 – 1,0 м) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых 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) 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	478	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	182,4	
3	Процент застройки	%	38,2	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	465,1	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	1395,4	
6	Высота здания	м	9	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 2 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	48,1	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

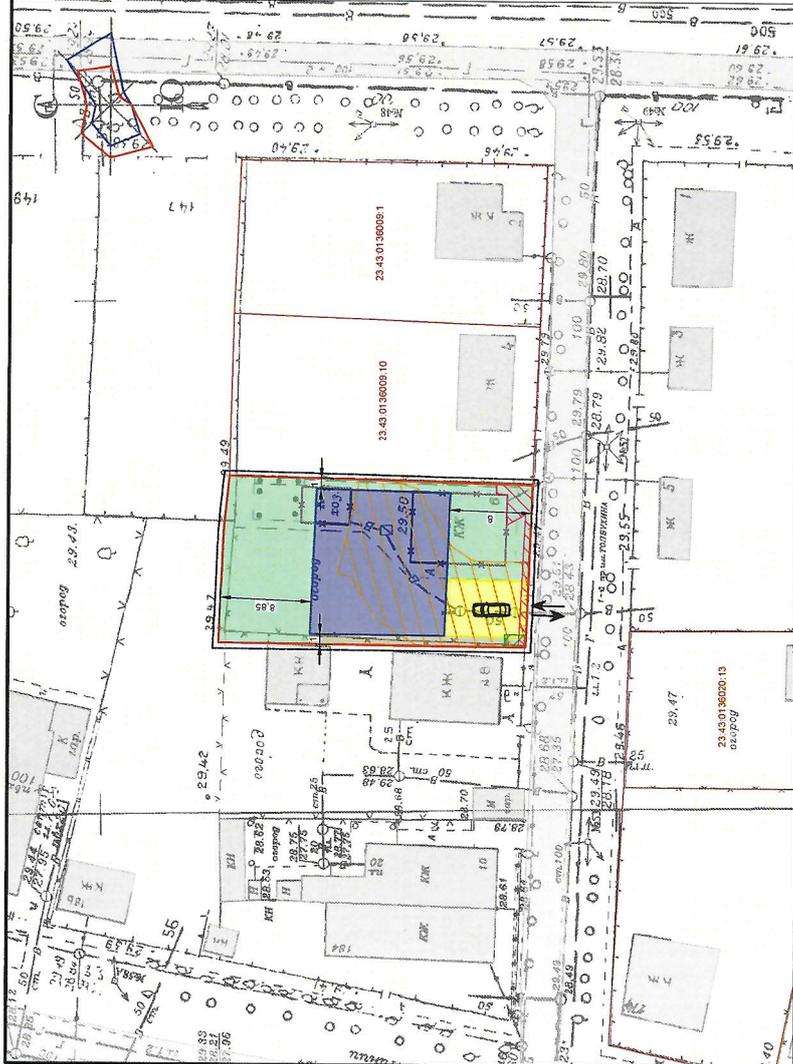
Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ИП Вакула И.И. считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й имени Толбухина, 6, КН 23:43:0136009:11, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ от границы земельного участка по проезду 1-му имени Толбухина, 8 – 1,0 м, по проезду 1-му имени Толбухина, 4 – 1,0 м

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									5
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0509/22-ОНПР-ПЗ			

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранная зона газопровода низкого давления; охранная зона кабеля связи; охранная зона сети водоснабжения).

Инф. № подл.	Взам. инв. №				
	Подпись и дата				
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
0509/22-ОНПР-ПЗ					Лист
					6



Масштаб 1:500

Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- зона озеленения
- проектные здания на участке
- тротуарная плитка
- зона подвода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест
- охранный зона кабеля связи
- существующие здания на соседних земельных участках
- охранный зона тепл. водоснабжения
- охранный зона газопровода низкого давления.

Земельный участок с КН 23:4:3:0136009:11 полностью расположен:

- III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;
- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

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 индивидуальных жилыми домами".

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	478	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	182,4	
3	Процент застройки	%	38,2	
4	Общая площадь проектируемого объекта	м ²	465,1	
5	Строительный объем проектируемого объекта	м ³	1395,4	
6	Высота здания	м	9	
7	Количество этажей проектируемого объекта в п.ч. наземных подземных		3 2 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	48,1	

Проект не предусматривается, технико-экономические показатели подсчитаны ориентировочно.