

Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Горбунов А.Т.

«__» _____ 2021 г.

**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства на земельном участке**

площадью 348 кв.м, кадастровый номер 23:43:0203067:31,
по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный
внутригородской округ, ул. им. Передерия, на земельном
участке расположено домовладение № 61.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства земельного участка**

площадью 348 кв.м, кадастровый номер 23:43:0203067:31,
расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар,
Западный внутригородской округ, ул. им. Передерия,
на земельном участке расположено домовладение № 61.

В ООО «Альфа Строй» обратился гражданин Горбунов А.Т. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар при размещении проектируемого индивидуального 2-х этажного жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Передерия, на земельном участке расположено домовладение № 61.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ ((ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021)), 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.

						2020-005-ООПРС		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						РП	1	12
разработал	Гапца	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства				ООО «Альфа Строй»		



а) Характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0203067:31 принадлежит Горбунову А.Т. на праве долевой собственности.

Участок площадью 348 кв.м для индивидуального жилищного строительства расположен в Западном внутригородском округе города Краснодара в существующей жилой застройке, с восточной, западной и южной сторон ограничен соседними участками с существующими жилыми домами и строениями. С северной стороны ограничен территорией общего пользования. На земельном участке расположены существующий индивидуальный жилой дом лит.«А» 1952 года постройки с пристройками лит.«А1», «а», «а1», «а2», «а3», нежилые строения – сараи лит.«Б», лит. «Г1» с большим физическим и моральным износом. Заказчик планирует снести все постройки на земельном участке.



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата

2020-005-ООПРС

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории
муниципального образования город Краснодар.



МКУ МОГК "Градформ"



А.А.Кравченко

Е.И.Соломахина

Условные обозначения:

-  рассматриваемый участок
-  Ж.2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами
-  Ж.1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара

Рассматриваемый земельный участок находится в зоне Ж.2 - зоне застройки многоквартирными жилыми домами, 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 редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, с изменениями на 19 ноября 2020 года).

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2020-005-ООПРС	Лист 3

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж. 2:

- минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра,
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков не менее – 3 м,
- максимальный процент застройки земельного участка - 60%,
- от соседних строений - в соответствии с санитарно-бытовыми, эпидемиологическими и противопожарными нормами.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданная Управлением ФГИС ЕГРН, от 30.10.2020г., земельный участок с КН 23:43:0203067:31 имеет вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки, что является условно разрешенным видом использования земельного участка для территориальной зоны Ж.2.

На земельном участке расположен существующий индивидуальный жилой дом с пристройками и сараи, подлежащие сносу, как не соответствующие современным нормативным требованиям к условиям проживания семьи, в силу своей ветхости и большого процента износа.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2020-005-ООПРС

Лист

4



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2020-005-ООПРС

Лист

5



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2020-005-ООПРС

Лист

6

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

При строительстве индивидуального жилого дома, расположенного на участке с кадастровым номером 23:43:0203067:31, 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.

Неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ для данного участка являются следующие факторы:

1. неблагоприятная конфигурация земельного участка – сильно вытянутая форма участка (соотношение сторон участка 1 : 3;

2. инженерно-геологические характеристики земельного участка – специфические грунты (глина тугопластичная с примесью органических веществ).

Согласно предварительно проведенным геологическим исследованиям, на рассматриваемом земельном участке грунты являются сложными для строительства.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом специфических грунтов в пределах участка, а именно глина тугопластичная с примесью органических веществ. Предусмотренное расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет избежать мероприятия, связанные с устранением просадочных

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2020-005-ООПРС

свойств грунтов, влекущие за собой неблагоприятное воздействие на существующие объекты капитального строительства расположенные на смежных земельных участках, а именно уплотнение тяжелыми трамбовками, устройство грунтовых подушек, вытрамбовывание котлована.

Выкопировка из сведений ГИСОГД №29/7380-1 от 28.07.2020

1.4. Заключение.

1.4.1. Участок расположен в г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Передерия, 61 с кадастровым номером 23:43:0203067:31. В геоморфологическом отношении участок расположен на поверхности II надпойменной, правобережной террасы р. Кубань.

1.4.2 Геолого-литологический разрез приводится по ближайшей скважине с-1 [1] мощностью 12,0 м.

1.4.3. Установившийся уровень грунтовых вод в период изысканий (2006 г.) зафиксированы на глубине 3,8 м.

Наивысший уровень подземных вод ожидается на отметке 23,50 м. (абс.).

1.4.4. Специфические грунты – ИГЭ-3 глина тугопластичная с примесью органических веществ.

1.4.5. На участке выделено 4 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

Слой - 1 (eiv) – ПРС;

ИГЭ - 1 (vdm-iv) – Суглинок полутвердый;

ИГЭ - 2 (vdm-iv) – Суглинок твердый;

ИГЭ - 3 (alm) – Глина тугопластичная;

ИГЭ - 4 (alm) – Песок средней крупности;

1.4.5. Нормативная глубина промерзания грунтов 0,3 м.

1.4.6. Согласно Приложению Б СП 14.13330.2011 расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий г. Краснодаре составляет по карте ОСП-15 А - 7 баллов. Сейсмичность площадки с учетом грунтовых условий по карте ОСП-15 – А составляет 7 баллов.

При размещении проектируемого 2-х этажного жилого дома на земельном участке № 61 по ул. им. Передерия в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар его максимальный габаритный размер составит 4,86 м x 11,00 м (внутренний размер дома будет соответственно 3,84 x 11,00 м), при этом нарушаются условия комфортного проживания в соответствии с пунктами 4.2, 4.5, 6.1 СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)».

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2020-005-ООПРС

На данном земельном участке Заказчик планирует строительство индивидуального 2-х этажного жилого дома размером 8,70х 11,00 м, с планируемыми отступами:

- с западной стороны, от границы участка № 63 по ул. им. Передерия (КН 23:43:0203067:29) – 1м (имеется нотариально заверенное согласие Переверзевой Е.А., собственницы земельного участка № 63);

- с восточной стороны:

- от границы участка № 59 по ул. им. Передерия (КН 23:43:0203067:32) - 1м (имеется нотариально заверенное согласие Кухаренко О.В., собственницы земельного участка № 59);

- от границы земельного участка № 61, в отношении соседнего земельного участка по ул. им. Передерия № 57 -1м (имеются нотариально заверенные согласия собственников земельного участка № 57 Ганзиной Е.В., Фаниева А.В.)

- с южной стороны, от границы участка №103 по ул. им. Володи Головатого (КН 23:43:0203067:38) – 3м;

- с северной стороны, от земель общего пользования по ул. им. Передерия – 21,10м.

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям» п.4.3 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и административными зданиями, зданиями, сооружениями и строениями промышленных организаций в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 1. Минимальное противопожарное расстояние между проектируемым и существующими жилыми домами должно быть - 6м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2020-005-ООПРС

Проектируемый жилой дом – II степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности здания С0.

Класс функциональной опасности проектируемого жилого дома Ф 1.4.

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на

объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям» п. 4.6. Противопожарные расстояния между зданиями,

сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

Красная линия, в районе рассматриваемого земельного участка, не утверждена в соответствии с действующим законодательством.

Отступ проектируемого жилого дома от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с улицы ул. им. Передерия – 21,10 м (норматив -3,00м).

Процент застройки участка составит 24,1 % (при нормативе 60%).

Планировочная организация участка решена в соответствии с требованиями СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в соответствии с Постановлением Законодательного собрания Краснодарского края от 24 июня 2009 г. №1381-П и с Федеральным законом № 123-ФЗ от 22 июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Расположение и ориентация зданий выполнены с соблюдением норм инсоляции для проектируемого жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003 и СанПин 2 1 1076-

К жилому дому запроектирован подъезд и подход с ул. им. Передерия. Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки. Система координат местная. Система высот Балтийская.

После окончания работ по строительству проектируемого жилого дома заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

г). Техничко-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	348,00
2	Площадь застройки проектируемого ИЖД	м ²	83,80
3	Общая площадь проектируемого ИЖД	м ²	128,30
4	Жилая площадь проектируемого ИЖД	м ²	80,00
5	Строительный объем проектируемого ИЖД	м ³	553,10
6	Процент застройки	%	24,10
7	Количество этажей, в том числе количество подземных этажей		Два нет
8	Высота проектируемого здания	м	7,50

Проект жилого дома не предоставлялся. Техничко-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Со слов Заказчика: на 1 этаже проектируемого жилого дома предполагается разместить следующие помещения: прихожая, кухня- столовая, гостиная, сан. узел, топочная, гостевая спальня. На 2-м этаже предполагается расположить следующие помещения: спальни, ванную, сан. узел.

Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке и обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, размещение проектируемого индивидуального 2-х этажного жилого дома на земельном

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2020-005-ООПРС	Лист 11

участке по ул. им. Передерия, 61, в Западном внутригородском округе, города Краснодара, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступами:

- с западной стороны, от границы участка № 63 по ул. им. Передерия (КН 23:43:0203067:29) - 1м (имеется нотариально заверенное согласие Переверзевой Е.А., собственницы земельного участка № 63);

- с восточной стороны:

- от границы участка № 59 по ул. им. Передерия (КН 23:43:0203067:32) - 1м (имеется нотариально заверенное согласие Кухаренко О.В., собственницы земельного участка № 59);

- от границы земельного участка № 61, в отношении соседнего земельного участка по ул. им. Передерия № 57 - 1м (имеются нотариально заверенные согласия собственников земельного участка № 57 Ганзиной Е.В., Фаниева А.В.)

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций: ливневой канализации, газопровода низкого давления и кабеля связи, земельный участок полностью расположен: в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации; на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный"; в зоне от передающего радиотехнического объекта (ПРТО)) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2020-005-ООПРС	Лист 12