



Организация и юридическое сопровождение
кадастровых, проектных и производственных
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 242 77 33
mail@astroy.net www.astroy.net +7 (900) 252 99 55

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

_____ Гусиков Ю.В.

«__» _____ 2020 г.

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

АСТ-0511/19-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
ул. 3-я Линия, 126

Кадастровый номер: 23:43:0136048:19

Заказчик: Гусиков Ю.В.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2020

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-0511/19-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ-0511/19-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 612 кв.м, кадастровый номер 23:43:0136048:19, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 126.	
Графическая часть		
АСТ-0511/19-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 126, КН 23:43:0136048:19.	
Приложение		
	Свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации № СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.	

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

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Разраб.	Гапша	
Проверил	Ворона	
Н.контр.	Ворона	



АСТ-0511/19-ОНПР

Содержание	Стадия	Лист	Листов
	П	2	

**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции земельного участка
площадью 612 кв.м, кадастровый номер 23:43:0136048:19
расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский
внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 126**

В ООО «Альфа Строй» обратился гражданин Гусиков Ю.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, ул. 3-я Линия, 126, КН 23:43:0136048:19.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017 N 507-ФЗ), 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

а) Характеристика земельного участка

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, земельный участок площадью 612 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 126, КН 23:43:0136048:19, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-0511/19-ОНПР

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.



Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.1.1 «Основные виды разрешенного использования» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, устанавливаются следующие виды разрешенного использования в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1):

- Для индивидуального жилищного строительства
- Коммунальное обслуживание
- Социальное обслуживание
- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Среднее и высшее профессиональное образование
- Культурное развитие
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Магазины
- Спорт
- Обеспечение внутреннего правопорядка
- Историко-культурная деятельность
- Общее пользование водными объектами
- Земельные участки (территории) общего пользования

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-0511/19-ОНПР

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: для индивидуальной жилой застройки.

Участки 23:43:0136048:19 Найти

Земельные участки 1

- 23:43:0136048:19
край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 126
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	23:43:0136048:19
Кад. квартал:	23:43:0136048
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 126
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	4 680 153,72 руб.
Уточненная площадь:	612 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	Для индивидуального жилищного строительства

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 17.07.2019г. земельный участок с кадастровым номером 23:43:0136048:19 имеет вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок с КН 23:43:0136048:19 полностью расположен:
- в границах приаэродромной территории Краснодар- Центральный;
- в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения 23.43.2.1072.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж.1.1 расстояние от жилых зданий, строений и сооружений до красной линии должно быть не менее 3 м, до границы смежного земельного участка не менее – 3 м, от соседних строений - в соответствии с санитарно-бытовыми, эпидемиологическими и противопожарными нормами.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-0511/19-ОНПР

Лист

3

Максимальный процент застройки земельного участка - 50%.
 Минимальная площадь земельных участков в данной зоне 600 кв.м.
 Участок площадью 612 м² под строительство индивидуального жилого дома, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке, с восточной, южной и северной стороны ограничен соседними участками с жилой застройкой.

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

Для проектирования индивидуального жилого дома, расположенного на участке КН 23:43:0136048:19, для индивидуального жилищного строительства, 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, ул. 3-я Линия, 126, КН 23:43:0136048:19, площадью 612 кв.м.

Неблагоприятными условиями для застройки данного земельного на основании ГрК РФ Ст.40 являются следующие факторы:

1 -инженерно-геологические характеристики земельного участка (просадочные свойства грунтов);

2 -сильно вытянутая форма земельного участка (соотношение ширины к длине участка примерно 1 к 3);

3 -сложившаяся застройка на соседних земельных участках.

Инженерно-геологические характеристики, сильно вытянутая форма земельного участка (соотношение ширины к длине участка примерно 1 к 3), просадочные свойства грунтов, а так же сложившаяся застройка на соседних земельных участках препятствует эффективному

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 126, КН 23:43:0136048:19 при проектировании индивидуального жилого дома, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого здания 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 со стороны улицы 3-я Линия.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1 м от границы соседнего земельного участка по ул. 3-я Линия, 128; отступ 2 м от границы соседнего земельного участка по ул. 3-я Линия, 124.

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» (ст. 31);

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Объемно-планировочные решения индивидуального 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 индивидуального жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций и составляют 12,3 x 15,0 м.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0511/19-ОНПР

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а так же позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Объект капитального строительства, планируемый к возведению на земельном участке, полностью удовлетворяет предельным параметрам разрешенного строительства (максимальное кол-во надземных этажей жилого дома не более 3, максимальная высота жилого дома не более 12 м, максимальный процент застройки участка не превышает 50%).

Согласно предварительно проведенным геологическим исследованиям на западной и восточной части рассматриваемого земельного участка грунты не пригодны для строительства. Класс – дисперсных грунтов; подкласс – связные; тип – элювиальные; подтип – образованные в результате выветривания; вид – органо-минеральные; подвид – почвы.

Вместе с тем, размещение планируемого объекта капитального строительства на данном участке затруднено в силу особенности конфигурации участка, а именно: ширина рассматриваемого земельного участка вдоль улицы ул. 3-я Линия составляет 14,92 м, а на соседних земельных участках расположены объекты капитального строительства без отступов от границ рассматриваемого земельного участка. В соответствии с установленным противопожарным регламентом отступ от зданий, строений, сооружений составляет 6 м. Допустимая ширина пятна застройки при указанных ограничениях составляет 2,92 м. Учитывая толщину наружных стен – 500 мм, позволяющую обеспечить требования к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций, полезная ширина планируемого индивидуального жилого дома, при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства составит – 1,92 м.

Для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, с учетом нормируемых условий

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0511/19-ОНПР

Лист

6

проживания и микроклимата жилых помещений, при данных габаритах, размеры планируемого жилого дома должны составить 2,92 x 34,0 м. Данная планировка не соответствует критериям функциональности и комфорта, а так же ограничивает оптимизацию инженерного обеспечения планируемого к строительству жилого дома. Увеличение периметра наружных стен влечет за собой дополнительные финансовые расходы на строительство, а так же приводит к дополнительным теплотерям, что влечет за собой увеличение энергопотребления.

Увеличение периметра наружных стен планируемого жилого дома препятствует эффективному освоению земельного участка – размещение стоянки для автомобилей, зеленую зону, благоустройство участка, а так же размещение сооружения вспомогательного использования – вспомогательное строение для хранения хозяйственного, садового инвентаря, тем самым препятствуя эффективному использованию рассматриваемого земельного участка без отклонений от предельных параметров строительства.

Функциональное назначение проектируемого индивидуального жилого дома - для постоянного проживания семьи, состоящей из трех поколений. Планировочная структура помещений для проектируемого индивидуального жилого дома разработана с учетом обеспечения оптимальных условий комфортного проживания такой семьи и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов. Увеличение периметра наружных стен потребует для сообщения между помещениями жилого дома предусмотреть продольный коридор на каждом этаже вдоль всех комнат, что также не соответствует критериям функциональности (уменьшение площади комнат дома), комфорта проживания, ведет к дополнительным теплотерям, увеличению энергопотребления.

Наличие указанных неблагоприятных факторов дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ смежных участков неэффективным.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата
------	-------	------	------	-------	------

АСТ-0511/19-ОНПР

Класс конструктивной пожарной опасности проектируемого жилого дома – С0.

Степень огнестойкости проектируемого жилого дома – II.

Расположение и ориентация здания 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 2.1.1076-01.

К проектируемому жилому дому существует подъезд и подход с ул. 3-я Линия. Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки.

После окончания работ по строительству 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 границы соседнего земельного участка по ул. 3-я Линия, 128; отступ 2 м от границы соседнего земельного участка по ул. 3-я Линия, 124) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1 м от границы соседнего земельного участка по ул. 3-я Линия, 128; отступ 2 м от границы соседнего земельного участка по ул. 3-я Линия, 124) принято с учетом ограничений использования земельного участка: проектируемый индивидуальный жилой дом не попадает в охранную зону газопровода.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-0511/19-ОНПР

Лист

8

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

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0136048:19	м ²	612	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом	м ²	184,6	
3		Процент застройки	%	30,2
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	267,8	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1476,8	
6	Высота проектируемого жилого дома	м	9	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3	
			2	
			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, ООО «Альфа Строй» считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 126, КН 23:43:0136048:19, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

-отступ 1 м от границы соседнего земельного участка по ул. 3-я Линия, 128;

-отступ 2 м от границы соседнего земельного участка по ул. 3-я Линия, 124

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода; охранная зона приаэродромной территории Краснодар-Центральный; зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения 23.43.2.1072) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-0511/19-ОНПР

Лист

9

