

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

**УТВЕРЖДАЮ**

Заказчик (представитель заказчика)

 Бахтер Е.Н.

«15» июля 2020 г.

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

**АСТ-1810/19-ОНПР**

**Адрес:** г. Краснодар, Западный внутригородской округ,  
ул. Рашпилевская, 215

**Кадастровый номер:** 23:43:0202065:48

**Заказчик:** Бахтер Е.Н.

Судебно-строительный эксперт, архитектор  
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2020



**Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции земельного участка  
площадью 381 кв.м, кадастровый номер 23:43:0202065:48  
расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный  
внутригородской округ, ул. Рашпилевская, 215**

В ООО «Альфа Строй» обратилась гражданка Бахтер Е.Н. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар реконструируемого индивидуального жилого дома и строительства сооружения вспомогательного использования по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Рашпилевская, 215, КН 23:43:0202065:48.

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 381 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Рашпилевская, 215, КН 23:43:0202065:48, расположен в территориальной зоне Ж.2 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

**АСТ-1810/19-ОНПР**

Лист

1

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории  
муниципального образования город Краснодар.



Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.3.2 «Условно разрешенные виды 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 условно разрешенные виды использования в Зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2):

*Для индивидуального жилищного строительства  
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка  
Объекты гаражного назначения  
Религиозное использование  
Рынки  
Развлечения  
Выставочно-ярмарочная деятельность  
Туристическое обслуживание  
Связь*

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

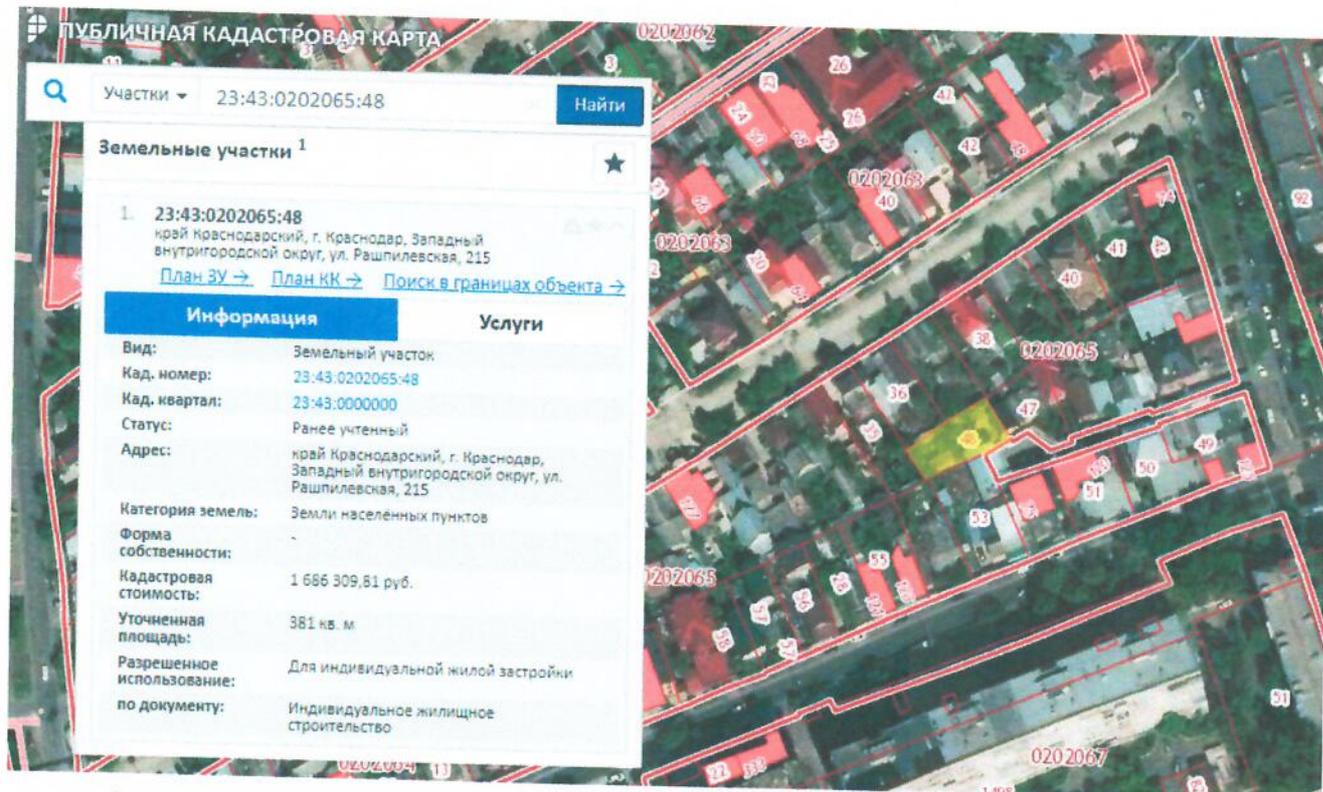
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-1810/19-ОНПР

Лист

2

Разрешенным видом использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра установлен: индивидуальное жилищное строительство.



Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 27.03.2019г. земельный участок с кадастровым номером 23:43:0202065:48 имеет вид разрешенного использования земельного участка: индивидуальное жилищное строительство.

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

Максимальный процент застройки земельного участка - 60%.

Минимальная площадь земельных участков в данной зоне 300 кв.м.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Участок площадью 381 м<sup>2</sup> под строительство индивидуального жилого дома, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке, с северной, западной, восточной и южной стороны ограничен соседними участками с жилой застройкой.

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

Для реконструкции индивидуального жилого дома и строительства сооружения вспомогательного использования (сарай), расположенного на участке КН 23:43:0202065:48 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 долевой собственности принадлежит 2/3 земельного участка по адресу г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Рашпилевская, 215, КН 23:43:0202065:48, площадью 381 кв.м. Площадь участка в общей долевой собственности Заказчика (с учетом долей) составляет 254 кв.м.

Неблагоприятными условиями являются:

-наличие охранных зон на земельном участке газопровода и водопровода общей площадью 95 кв.м;

-неблагоприятная конфигурация земельного участка (вытянутая территория с изломанной линией границы);

-сложившаяся застройка на рассматриваемом и соседних земельных участках.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

**АСТ-1810/19-ОНПР**

Лист

4

Наличие охранных зон на земельном участке газопровода и водопровода общей площадью 95 кв.м, неправильная конфигурация земельного участка (вытянутая территория с изломанной линией границы), а так же сложившаяся застройка на рассматриваемом и соседних земельных участках препятствует эффективному использованию земельного участка КН 23:43:0202065:48 по ул. Рашпилевская, 215, при реконструкции индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и строительстве здания вспомогательного использования (сарай), не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ реконструируемого здания (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и проектируемого здания вспомогательного использования (сарай) 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 Рашпилевская.

Параметрами отклонения для реконструируемого индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) являются: отступ 0,7 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 13; отступ 0,9 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 11; без отступа от границы соседнего земельного участка по ул. Рашпилевская, 217; максимальный процент застройки 63%.  
Параметрами отклонения для проектируемого здания вспомогательного использования (сарай) являются: отступ 0,5 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 15.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-1810/19-ОНПР

Лист

5

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 реконструируемого жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Габаритные размеры надстройка второго этажа к существующему жилому дому обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций и составляют 10 х 6 м. Надстройка второго этажа к существующему жилому дому проектируется с выступом за существующие границы реконструируемого жилого дома. Под выступающей частью надстройки планируется размещение личного автотранспорта.

Геометрия и габаритные размеры проектируемой надстройки второго этажа обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения эффективной эксплуатации существующего жилого дома.

Проектируемая жилая пристройка, удовлетворяют предельным параметрам разрешенного строительства для индивидуальных жилых домов на территории г. Краснодара (максимальное кол-во надземных этажей жилого дома не более 3, максимальная высота жилого дома не более 12 м).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>АСТ-1810/19-ОНПР</b>						
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

Размещение реконструируемого индивидуального жилого дома на данном участке затруднено в силу особенности конфигурации участка (наличие охранных зон на земельном участке газопровода и водопровода общей площадью 95 кв.м, вытянутая территория с изломанной линией границы) и сложившейся застройки на рассматриваемом и соседних земельных участках. Планировочная структура помещений для реконструируемого индивидуального жилого дома разработана с учетом обеспечения оптимальных условий комфортного проживания семьи заказчика и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов.

Наличие указанных неблагоприятных факторов дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части максимального процента застройки, отступов зданий от границ смежных участков и территории общего пользования неэффективным.

Класс конструктивной пожарной опасности реконструируемого жилого дома (проектируемой жилой пристройки) – С0.

Степень огнестойкости реконструируемого жилого дома (проектируемой жилой пристройки) – II.

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для реконструируемого жилого дома (проектируемой жилой пристройки) и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003 и СанПин 2.1.1076-01.

К реконструируемому жилому дому (проектируемой жилой пристройки) существует подъезд и подход с ул. Рашпилевская. Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки.

После окончания работ по реконструкции жилого дома (строительства жилой пристройки) заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>АСТ-1810/19-ОНПР</b>						7
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

Расположение реконструируемого жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (реконструируемый индивидуальный жилой дом (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) – отступ 0,7 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 13; отступ 0,9 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 11; без отступа от границы соседнего земельного участка по ул. Рашпилевская, 217; максимальный процент застройки 63%; проектируемое здание вспомогательного использования (сарай) – отступ 0,5 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 15) 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».

**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 23:43:0202065:48	м <sup>2</sup>	381	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. существующее жилое здание на земельном участке существующие здания вспомогательного использования выступающая часть надстройки второго этажа проектируемый сарай	м <sup>2</sup>	237,3	
		м <sup>2</sup>	110	
		м <sup>2</sup>	61.3	
		м <sup>2</sup>	36	
		м <sup>2</sup>	30	
3	Процент застройки	%	63	
4	Общая площадь проектируемой надстройки второго этажа жилого дома	м <sup>2</sup>	43	
5	Строительный объем жилого дома после реконструкции	м <sup>3</sup>	693,3	
6	Высота жилого дома после реконструкции	м	9	
7	Количество этажей жилого дома после реконструкции в т.ч. наземных подземных		3	
			3	
			0	
8	Общая площадь проектируемого сарая	м <sup>2</sup>	23	
9	Высота проектируемого сарая	м	5	
10	Строительный объем проектируемого сарая	м <sup>3</sup>	135	
11	Количество этажей проектируемого сарая в т.ч. наземных подземных		1	
			1	
			0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									8
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	<b>АСТ-1810/19-ОНПР</b>			

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 расположение реконструируемого индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и сооружения вспомогательного использования (сарай) на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Рашпилевская, 215, КН 23:43:0202065:48, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

для реконструируемого индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому):

-отступ 0,7 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 13;

-отступ 0,9 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 11;

-без отступа от границы соседнего земельного участка по ул. Рашпилевская, 217;

-максимальный процент застройки 63%

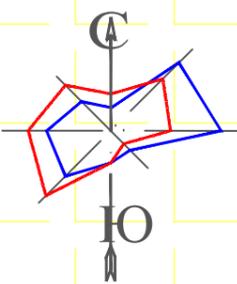
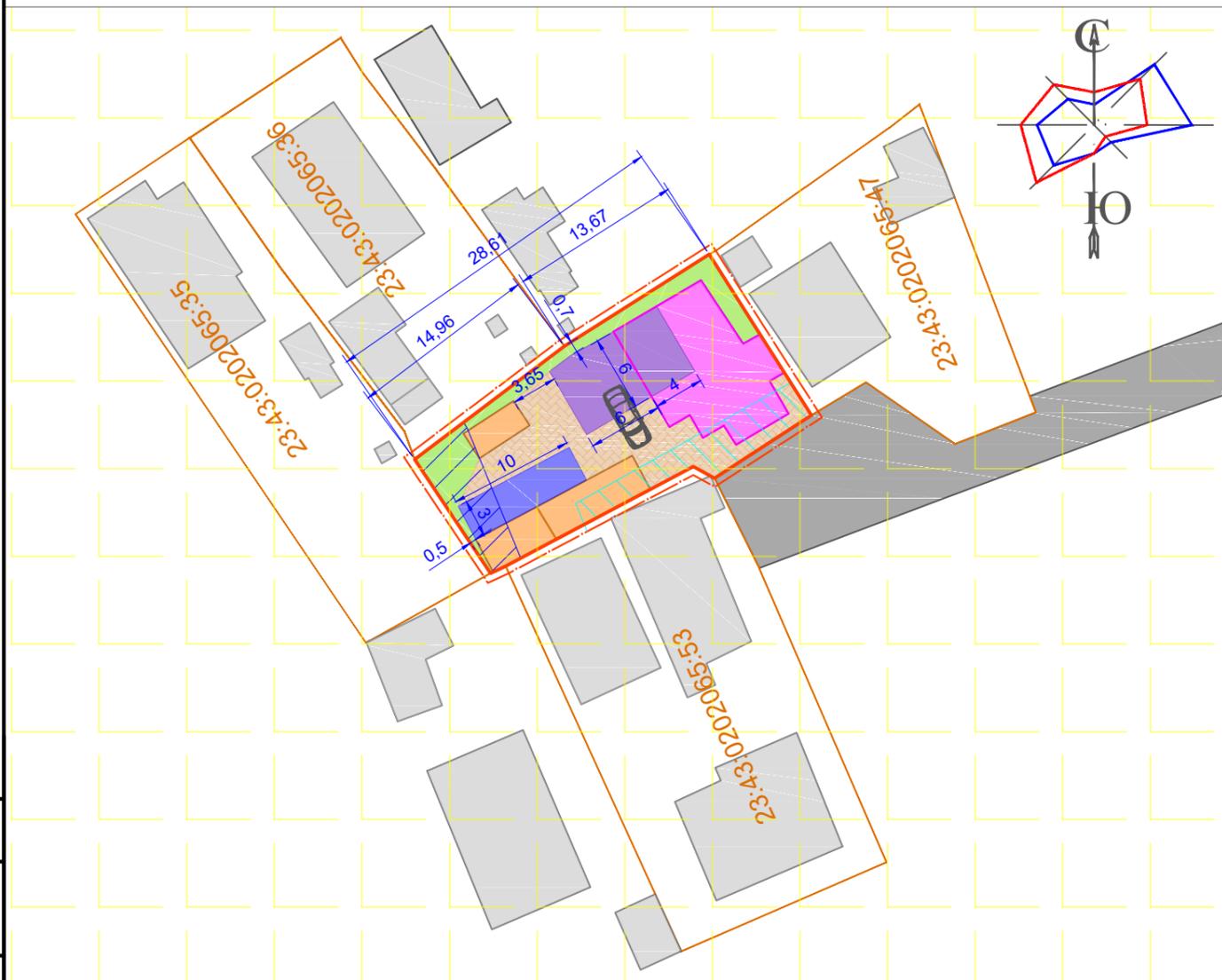
для проектируемого здания вспомогательного использования (сарай):

-отступ 0,5 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 15

может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>АСТ-1810/19-ОНПР</b>						
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



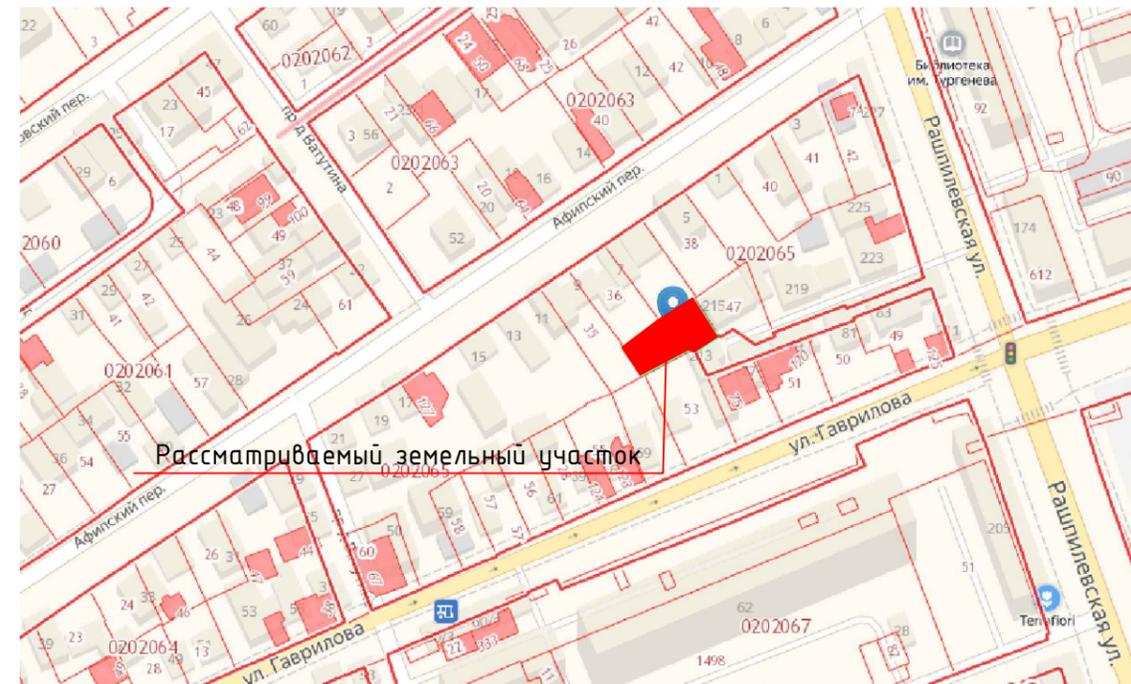
Условные обозначения

- граница земельного участка КН 23:43:0202065:48
- реконструируемый жилой дом
- надстройка второго этажа к существующему жилому дому
- проектируемое здание вспомогательного использования (сарай)
- охранная зона водопровода
- охранная зона газопровода
- охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории
- существующие здания вспомогательного использования
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест (личный автотранспорт)

Примечание:

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 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.2 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.
2. Границы зон с особыми условиями использования территории:  
–охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.
3. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
4. Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Ситуационный план



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0202065:48	м <sup>2</sup>	381	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. существующее жилое здание на земельном участке существующие здания вспомогательного использования выступающая часть надстройки второго этажа проектируемый сарай	м <sup>2</sup>	237,3	
		м <sup>2</sup>	110	
		м <sup>2</sup>	61,3	
		м <sup>2</sup>	36	
	м <sup>2</sup>	30		
3	Процент застройки	%	63	
4	Общая площадь проектируемой надстройки второго этажа жилого дома	м <sup>2</sup>	43	
5	Строительный объем жилого дома после реконструкции	м <sup>3</sup>	693,3	
6	Высота жилого дома после реконструкции	м	9	
7	Количество этажей жилого дома после реконструкции в т.ч. наземных подземных		3	
			0	
8	Общая площадь проектируемого сарая	м <sup>2</sup>	23	
9	Высота проектируемого сарая	м	5	
10	Строительный объем проектируемого сарая	м <sup>3</sup>	135	
11	Количество этажей проектируемого сарая в т.ч. наземных подземных		1	
			0	

Заказчик: Бахтер Е.Н.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Рашилевская, 215, КН 23:43:0202065:48

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Галша			Схема планировочной организации земельного участка		
Зам.дир.				Ворона					
Н.контр.				Ворона					
АСТ-1810/19-ОНПР-ГП									