



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

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

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Коробов В.И.

«14» 10 2020 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

АСТ-1308/20-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,
ул. им. Володи Головатого, 610

Кадастровый номер: 23:43:0304022:33

Заказчик: Коробов В.И.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2020

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-1308/20-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ-1308/20-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 330 кв.м, кадастровый номер 23:43:0304022:33, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610.	
Графическая часть		
АСТ-1308/20-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610, КН 23:43:0304022:33.	
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.	

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

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	АСТ-1308/20-ОНПР					
	Разраб.	Проверил	Н.контр.	Содержание			Стадия	
							Лист	
							Листов	
							П 2	
								



**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции земельного участка
площадью 330 кв.м, кадастровый номер 23:43:0304022:33
расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610**

В ООО «Альфа Строй» поступило обращение от Коробова В.И. (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, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610, КН 23:43:0304022:33.

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 330 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610, КН 23:43:0304022:33, расположен в территориальной зоне ОД.1 – Центральная общественно-деловая зона.

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм. К.уч. Лист Недок Подп. Дата				
АСТ-1308/20-ОНПР					Лист
					1

Выкопировка из сведений ИСОГД №29/7314-1 от 27.07.2020



МКУ «Муниципальное предприятие «Информ»
 Директор
 Исполнитель



Handwritten signatures

А.А.Кравченко

Я.И.Белова

Условные обозначения:



Рассматриваемый участок



ОД.1 Центральная общественно-деловая зона

Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.2.1.2 «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 Центральной общественно-деловой зоне (ОД.1):

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

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

АСТ-1308/20-ОНПР

- Для индивидуального жилищного строительства
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- Среднеэтажная жилая застройка
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Объекты гаражного назначения
- Религиозное использование
- Объекты придорожного сервиса
- Связь

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: для индивидуального жилищного строительства.

23:43:0304022:33
 Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, на земельном участке расположенном домовладение, 610

План ЗУ → План НК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:43:0304022:33
Кадастровый квартал:	23:43:0304022
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, на земельном участке расположено домовладение, 610
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 896 307,7 руб.
Дата определения КС:	01.01.2016
Дата внесения сведений о КС:	01.02.2017
Дата утверждения КС:	16.12.2016
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	330 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
По документу:	Для индивидуального жилищного строительства



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

Максимальный процент застройки земельного участка - 60%.

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

Участок площадью 330 м² под строительство индивидуального жилого дома, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке, с 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 проектирования индивидуального жилого дома, на земельном участке КН 23:43:0304022:33, 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, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610, КН 23:43:0304022:33, площадью 330 кв.м.

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

✓ -инженерно-геологические характеристики – суглинки тяжелые, твердые, сильнодеформируемые; суглинки легкие, твердые, слабопросадочные (при p=0,3 МПа), сильнодеформируемые;

✓ -конфигурация земельного участка – узкая, сильно вытянутая форма участка;

✓ -наличие на земельном участке охранной зоны газопровода (площадь охранной зоны газопровода на участке 72,4 кв.м).

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-1308/20-ОНПР	Лист
							4

Устранение просадочных свойств грунтов достигается:

1) В пределах верхней зоны просадки или ее части – уплотнением тяжелыми трамбовками, устройством грунтовых подушек, вытрамбовыванием котлованов, в том числе с устройством уширения из жесткого материала (бетона щебня, песчано-гравийной смеси), химическим или термическим закреплением.

2) В пределах всей просадочной толщи – глубинным уплотнением грунтовыми сваями, предварительным замачиванием грунтов основания, химическим или термическим закреплением.

Предусмотренное расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет избежать мероприятия связанные с устранением просадочных 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.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. им. Володи Головатого, 608; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. им. Володи Головатого, 612.

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».

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-1308/20-ОНПР						6
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

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 многоквартирные». Габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций и составляют 7,5x15,84 м.

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, удовлетворяет следующим предельным параметрам разрешенного строительства: максимальное кол-во надземных этажей жилого дома не более 3; максимальная высота жилого дома не более 12 метров; максимальный процент застройки участка не превышает 60%.

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

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Степень огнестойкости проектируемого объекта – II.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-1308/20-ОНПР						7
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для 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. им. Володи Головатого. Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки.

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

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. им. Володи Головатого, 608; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. им. Володи Головатого, 612) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания 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 проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0304022:33	м ²	330	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	119	
3	Процент застройки	%	36	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	199.1	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	950.25	
6	Высота проектируемого здания	м	7.5	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			АСТ-1308/20-ОНПР						8
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

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, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610, КН 23:43:0304022:33, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

- отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. им. Володи Головатого, 608;

- отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. им. Володи Головатого, 612

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона газопровода) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-1308/20-ОНПР						9
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



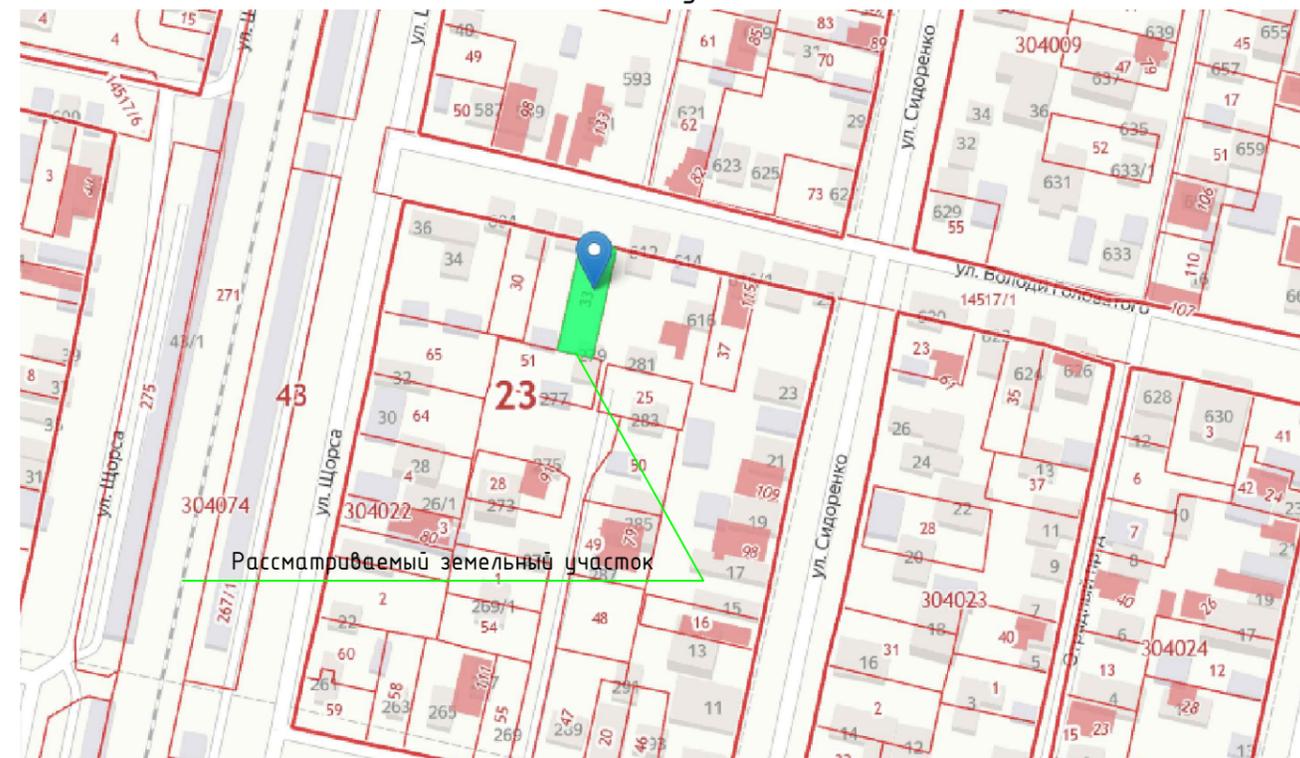
Условные обозначения

- граница земельного участка КН 23:43:0304022:33
- существующие здания, сооружения на земельном участке, подлежащие сносу
- проектируемый жилой дом
- существующие здания на соседних земельных участках
- охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории
- приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест
- зона благоустройства участка
- зона озеленения участка
- охранный зона газопровода

Примечание:

- 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 ОД.1 – Центральная общественно-деловая зона.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: участок полностью расположен в охранный зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; участок полностью расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0304022:33	м ²	330	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	119	
3	Процент застройки	%	36	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	199.1	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	950.25	
6	Высота проектируемого здания	м	7.5	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2	
			0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Коробов В.И.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610, КН 23:43:0304022:33

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Галша		Схема планировочной организации земельного участка		
Исп. дир.				Ворона				
Н. контр.				Ворона				
АСТ-1308/20-ОНПР-ГП								