



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)

\_\_\_\_\_ Лесняк М.В.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

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

**АСТ-0412/19-ОНПР**

**Адрес объекта:** г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,  
ул. Черноморская, 91

**Кадастровый номер участка:** 23:43:0411016:20

**Заказчик:** Лесняк М.В.

Судебно-строительный эксперт, архитектор  
ООО «Альфа Строй»



**А. С. Гапша**

Краснодар 2019



**Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции земельного участка  
площадью 772 кв.м, кадастровый номер 23:43:0411016:20  
расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский  
внутригородской округ, ул. Черноморская, 91**

В ООО «Альфа Строй» обратился гражданин Лесняк М.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, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, 91, КН 23:43:0411016:20.

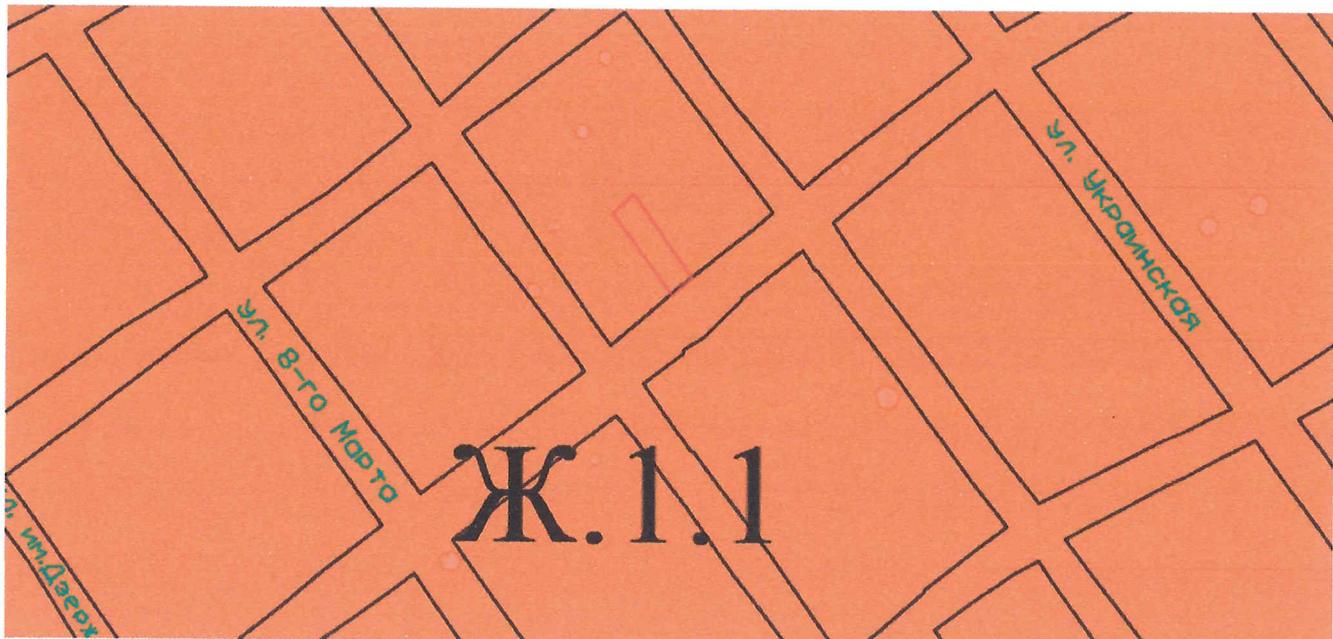
На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017 N 507-ФЗ), правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические 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 772 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, 91, КН 23:43:0411016:20, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Взам. инв. №						Лист
Подпись и дата						АСТ-0412/19-ОНПР
Инв. № подл.	Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

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):

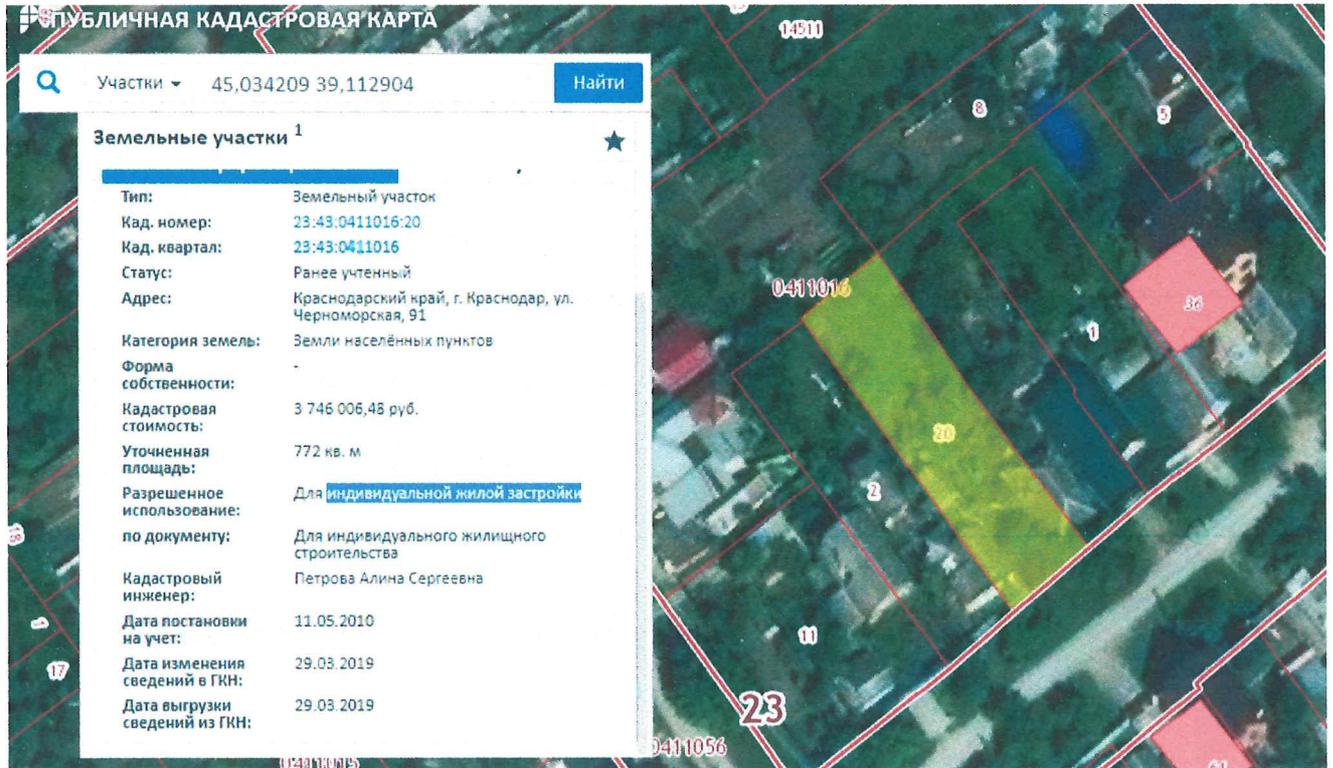
- Для индивидуального жилищного строительства
- Коммунальное обслуживание
- Социальное обслуживание
- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Среднее и высшее профессиональное образование
- Культурное развитие
- Амбулаторное 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-0412/19-ОНПР

Разрешенным видом использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра установлен: для индивидуальной жилой застройки.



Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданной филиалом Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 25.03.2019г. земельный участок с кадастровым номером 23:43:0411016:20 имеет вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства.

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.							Лист
									3
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ-0412/19-ОНПР			

Максимальный процент застройки земельного участка - 50%.

Минимальная площадь земельных участков в данной зоне 600 кв.м.

Участок площадью 772 м<sup>2</sup> под строительство индивидуального жилого дома, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке, с восточной, западной 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 с кадастровым номером 23:43:0411016:20, 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, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, 91, КН 23:43:0411016:20, площадью 772 кв.м.

Год постройки существующего жилого дома 1918. Здание со значительным моральным и физическим износом. Заказчиком было принято решение о сносе существующего жилого дома и нежилых строений на рассматриваемом земельном участке с последующим строительством нового индивидуального жилого дома.

Неблагоприятными условиями являются:

-сложившаяся застройка на соседних земельных участках;

-просадочные свойства грунтов на рассматриваемом земельном участке;

-конфигурация земельного участка – сильно вытянутая форма (соотношение длины к ширине участка 1:4).

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-0412/19-ОНПР

Лист

4

Сложившаяся застройка на соседних земельных участках, конфигурация земельного участка – сильно вытянутая форма (соотношение длины к ширине участка 1:4), а так же просадочные свойства грунтов на рассматриваемом земельном участке препятствует эффективному использованию земельного участка КН 23:43:0411016:20 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 Черноморская.

Параметром отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: тступ 1 м от границы соседнего земельного участка по улице Черноморская, 89 м. 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».

При соблюдении всех нормативных отступов ширина застройки составит 5,12 м. Данная ширина противоречит требованиям СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные".

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							Лист
Инв. № подл.							Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-0412/19-ОНПР	



Конфигурация земельного участка (в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ), а именно соотношение длины к ширине, является препятствием для его эффективного использования. Участок является узким и длинным (53,49x14,32м), данные параметры являются неблагоприятными для проектирования.

Согласно СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные" п. 6.1 «Площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м<sup>2</sup>; спальни - 8 м<sup>2</sup> (при размещении ее в мансарде - 7 м<sup>2</sup>); кухни - 6 м<sup>2</sup>. Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м; передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета - 0,8 м. Глубина туалета должна быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5м - при открывании двери внутрь». Минимальная ширина по расчетам здания составит: 0,5м (толщина наружной стены) + 1,7м (ширина кухонной зоны кухни-столовой) + 2,5м (ширина обеденной зоны в кухне-столовой) + 0,2м (толщина стены) + 0,85м (ширина коридора) + 0,2м (толщина стены) + 0,8м (ширина туалета) + 0,2 (толщина стены) + 1,5м (ширина ванной) + 0,2м (толщина стены) + 2,5м (ширина жилой комнаты) + 0,5 (толщина наружной стены) = 11,65 м. С учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования заказчиком было принято решение разместить жилой дом с размерами зоны застройки 10,25 x 25 м.

Согласно предварительно проведенным геологическим исследованиям на северо-западной части рассматриваемого земельного участка грунты не пригодны для строительства. Класс – дисперсных грунтов; подкласс – связные; тип – осадочные; подтип – делювиальные и аллювиальные; вид – минеральные; подвида – глинистые грунты.

К специфическим грунтам на земельном участке относятся грунты верхнего слоя, представленного суглинками, глинами с включениями строительного мусора, неоднородные, твердые, рыхлые, неслежавшиеся,

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
	Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

недоуплотненные. Использовать в качестве основания фундаментов не рекомендуется.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом специфических грунтов в пределах данной площадки, а именно суглинок твердый просадочный, песок мелкий неоднородный, средней плотности. 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.

Принятое проектом расположение индивидуального жилого дома позволяет избежать мероприятия связанные с устранением просадочных свойств грунтов, влекущие за собой неблагоприятное воздействие на существующие объекты капитального строительства расположенные на смежных земельных участках. Процент застройки земельного участка составит 32%.

Класс конструктивной пожарной опасности проектируемого жилого дома – С0.

Степень огнестойкости проектируемого жилого дома после – II.

Отступ от фасадной границы участка со стороны улицы Черноморская 5м (норматив – 3м) позволяет при необходимости организовать подъезд для пожарной техники.

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. Черноморская. Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки.

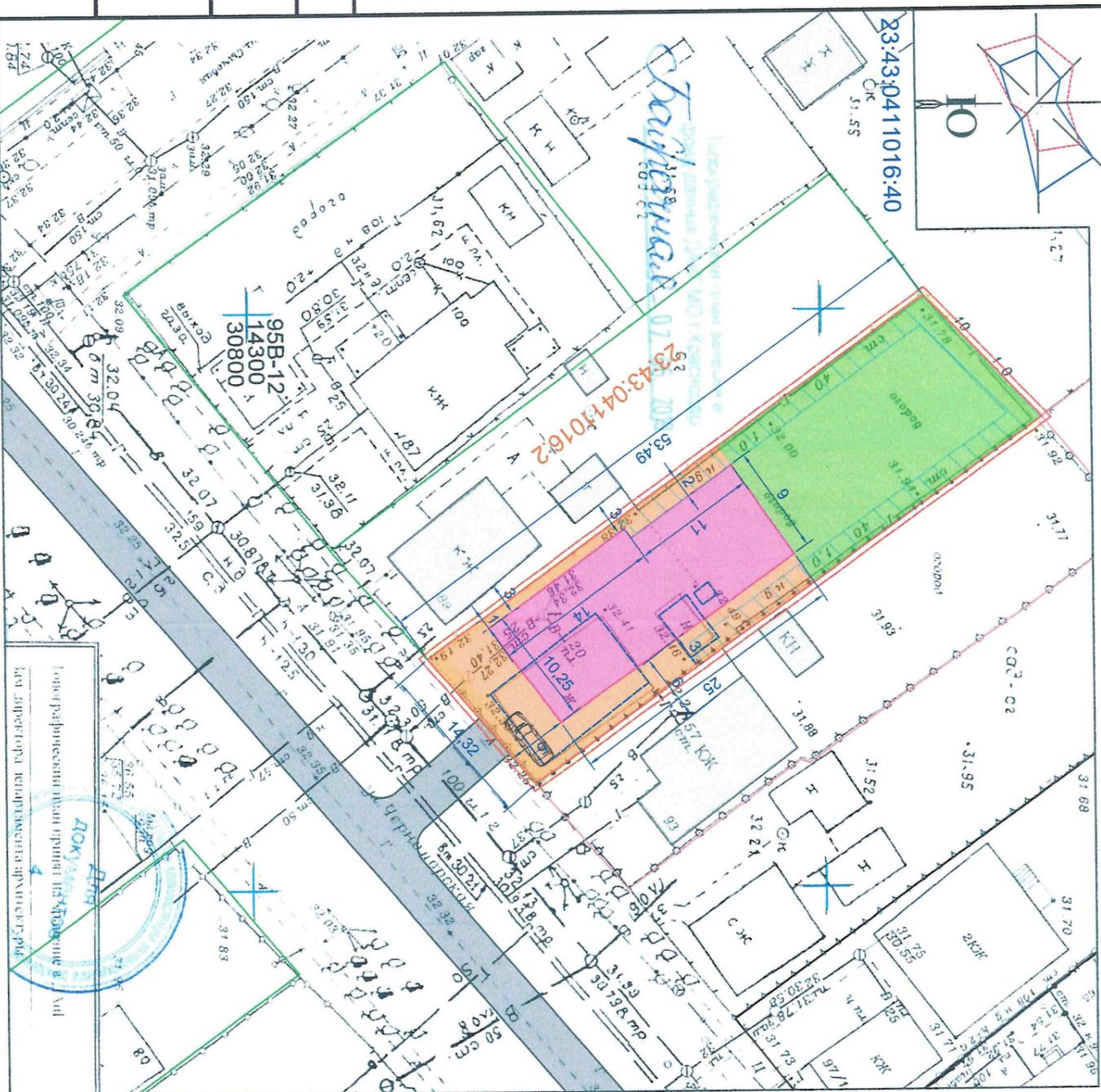
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>АСТ-0412/19-ОНПР</b>	Лист
							8





Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



- Примечание:
1. В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципально-образованного город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
  2. Зоны с особыми условиями использования территории:
    - Участок расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".
    - Участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.
  3. Проектный жилой дом расположен вне границы охранной зоны газопровода н.д.
  4. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Ситуационный план



Условные обозначения

- граница земельного участка КН 23.43.04.11016.20
- проектируемый жилой дом
- здания на рассматриваемом земельном участке, подлежащие сносу
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона биозащиты участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранный газопровод н.д.
- зона размещения парковочных мест (личный автомобиль)

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23.43.04.11016.20	м <sup>2</sup>	772	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	249	
3	Процент застройки	%	32	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м <sup>2</sup>	418	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м <sup>3</sup>	1992	
6	Высота проектируемого жилого дома	м	8	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома	в т.ч. подземных	2	0

Изм.		Кол-во	Дист.	Медок.	Подп.	Датум	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Черноморская, 91, КН 23.43.04.11016.20
Разработчик	Зам. дир.	Николпр.	Воропа	Воропа	Воропа	Воропа	
							Заказчик: Лесняк М.В. Схема планировочной организации земельного участка АСТ-0412/19-ОНПР-ГП
							Стадия: _____ Лист: _____ Листов: _____