

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

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 В.В. Карасев

« \_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

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

площадью 963 кв.м, кадастровый номер 23:43:0432065:12,  
расположенного по адресу: Краснодарский край,  
г. Краснодар, х. Ленина, ул. Наримановская, 41.

Исполнительный директор

ГАП



Ворона О.Н.

Поповская В.В.

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

площадью 963 кв.м, кадастровый номер 23:43:0432065:12,  
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,  
х. Ленина, ул. Наримановская, 41.

В ООО «Альфа Строй» обратился гражданин Карасев В.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 при размещении проектируемых сооружений вспомогательного использования 1-этажного хозблока и бассейна на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Краснодарский край, г. Краснодар, х. Ленина, ул. Наримановская, 41.

**а) Характеристика земельного участка.**

В соответствии со сведениями функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", с изм. от 08.10.2020 № 2 п.5, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

				<b>2020-008-ООПРС</b>				
Изм.	Кол.уч.	ист	Недок	Дата				
ГАП		Поповская			Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
						РП	1	9
						<b>ООО «Альфа Строй»</b>		

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, сведений о характеристиках объекта недвижимости, земельный участок с КН 23:43:0432065:12 имеет категорию земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства.

Рассматриваемый земельный участок находится в зоне Ж.1.2 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара, 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 утвержденными решением городской Думы от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п. 14, от 21.04.2016 N 15 п.17, от 16.11.2017 N 43 п.11, от 27.02.2020 №93 п.8). Планируемое размещение в этой зоне индивидуального жилого дома и подсобных сооружений относится к основному виду использования земельного участка для зоны Ж 1.2.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2020-008-ООПРС



- от соседних строений - в соответствии с санитарно-бытовыми, эпидемиологическими и противопожарными нормами;
- максимальное количество надземных этажей зданий -3;
- максимальный процент застройки земельного участка - 50%.

Участок площадью 963 кв.м под индивидуальное жилищное строительство расположен на территории МО г. Краснодар, в х. Ленина в существующей жилой застройке, с северо-западной, юго-восточной и юго-западной сторон ограничен соседними участками с индивидуальными жилыми домами. С северо-восточной стороны участок с КН 23:43:0432065:12 ограничен территорией общего пользования.

Земельный участок с КН 23:43:0432065:12 полностью расположен:

- в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации (сведения ГИСОГД по состоянию на 11.03.2020 № 29/2847-1).

Заказчик планирует построить на земельном участке сооружения вспомогательного использования – хозблок и бассейн.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2020-008-ООПРС

Лист

4



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

При строительстве сооружения вспомогательного использования – хозблока, располагаемого на участке с кадастровым номером 23:43:0432065:12, 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.**

Заказчиком принято решение о строительстве 1-этажного сооружения вспомогательного использования - хозблока размером 9,57 x 14,95 м и бассейна 3,8 x 8,7.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2020-008-ООПРС



Нормативная глубина промерзания грунтов - 0,3 м.

Согласно Приложению Б СП14.13330.2011 расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий г. Краснодаре составляет по карте ОСР-15 А - 7 баллов. Сейсмичность площадки с учетом грунтовых условий по карте ОСР-15 — А составляет 7 баллов.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом специфических грунтов в пределах данной площадки. Согласно п. 17.1.6 СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты» «при массе трамбовок 3 т и более запрещается вытрамбовывать котлованы на расстояниях менее: 10 м - от эксплуатируемых зданий и сооружений, не имеющих деформаций и относящихся к категории I - нормальной категории состояния и 15 м - от зданий и сооружений при категории II - удовлетворительной категории состояния, а также от инженерных коммуникаций, выполненных из чугунных, железобетонных, керамических, хризотилцементных и полимерных труб. При массе трамбовок менее 3 т указанные расстояния могут быть уменьшены в 1,5 раза».

Сложившаяся застройка не позволяет провести мероприятия по вытрамбовыванию котлована.

Предусмотренное расположение проектируемого объекта капитального строительства и его этажность (1) позволяет избежать мероприятий связанных 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2020-008-ООПРС

Лист

7

г). Техничко-экономические показатели проектируемого 1-этажного сооружения вспомогательного использования- хозблока и бассейна с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	963,00
2	Площадь застройки проектир. хозблока/ бассейна	м <sup>2</sup>	143,00/ 33,10
3	Общая площадь проектируемого хозблока	м <sup>2</sup>	112,23
4	Строительный объем проектир. хозблока	м <sup>3</sup>	543,40
5	Процент застройки	%	43,90
6	Количество этажей, в том числе количество подземных этажей		один нет
7	Высота проектируемого здания	м	3,80

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2020-008-ООПРС

Исходя из изложенного и учитывая невозможность соблюдения предельных параметров разрешенного использования земельного участка, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, просим разрешить определить расположение сооружений вспомогательного использования – хозблока и бассейна на земельном участке с КН 23:43:0432065:12 (Краснодарский край, г. Краснодар, х. Ленина, ул. Наримановская, 41), с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступами:

- от границы участка с КН 23:43:0432065:2 - 1,00 м,
- от границы участка с КН 23:43:0432065:8 - 1,00 м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2020-008-ООПРС

Лист

9

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

12.01.2021 г. - № 9

Ассоциация «Саморегулируемая организация «Проектировщики Северо-Запада»  
Ассоциация «СРО «Проектировщики Северо-Запада»

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации объектов капитального строительства.

188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Всеволожский пр-т, д.68, <http://pr-nw.ru>, [pr\\_psz@mail.ru](mailto:pr_psz@mail.ru)  
Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-016-12082009

\* Выдана: Обществу с ограниченной ответственностью «Альфа Строй»

Наименование	Сведения	
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>		
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Строй» ООО «Альфа Строй»	
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2308159573	
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1092308006372	
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.78	
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)		
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	73	
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	30.10.2009г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол Совета №16 от 30.10.2009г.	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	30.10.2009г.	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---	
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять <u>подготовку проектной документации</u> , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
01.07.2017г.	---	---
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить)		
а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.

Наименование		Сведения
г)четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 руб. и более
д)пятый *	---	---
е)простой *	---	---

\*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а)первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.
б)второй	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.
в)третий	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.
г)четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 руб. и более
д)пятый *	---	---

\*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, сян, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ *	---

\* указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия.

Директор  
Ассоциации «СРО «Проектировщики Северо-Запада»



Чусов С.Н.

Комиссия  
ТОО «Альфастрой»



Григорьевская В.В.