



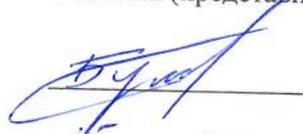
Организация и юридическое сопровождение
кадастровых, проектных и производственных
работ в строительстве

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)

 Булатова С.В.

«15» 02 2021 г.

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

АСТ-1401/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
ул. 3-я Линия, 124

Кадастровый номер: 23:43:0136048:18

Заказчик: Булатова С.В.

Судебно-строительный эксперт, архитектор

ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2021

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ- 1401/21-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ- 1401/21-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 610 кв.м, кадастровый номер 23:43:0136048:18, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124	
Графическая часть		
АСТ- 1401/21-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124, КН 23:43:0136048:18	

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

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

Разраб. Галша	АСТ- 1401/21-ОНПР		
Проверен Шорохова	Содержание		
Н.контр. Шорохова			
	Стадия	Лист	Листов
	П	2	



**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции земельного участка
площадью 610 кв.м, кадастровый номер 23:43:0136048:18
расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский
внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124**

В ООО «Альфа Строй» поступило обращение от Булатовой С.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 и вспомогательных зданий и строений по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124, КН 23:43:0136048:18.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 10.01.2021), 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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального 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 610 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124, КН 23:43:0136048:18, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									1
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-1401/21-ОНПР			

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

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: *Индивидуальное жилищное строительство.*

23:43:136048:18

План ЗУ → План НК → Создать участок ЖС →

Информация

Код: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124

категория земель: Земли населённых пунктов

форма собственности: -

кадастровая стоимость: 5 327 404,02 руб.

Дата создания ИС: 01.01.2020

Дата внесения сведений в ИС: 25.11.2020

Дата прекращения ИС: -

Дата прекращения ИС: -

Площадь помещений: 610 кв. м

Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки

подчиненный: Индивидуальное жилищное строительство



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-1401/21-ОНПР

Лист

2

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.

Максимальный процент застройки земельного участка - 50%.

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

Участок площадью 610 м² под строительство индивидуального жилого дома и вспомогательных зданий и строений, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке, с южной, восточной 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 и вспомогательных зданий и строений, расположенных на участке КН 23:43:0136048:18, 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, 124, КН 23:43:0136048:18.

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

-инженерно-геологические характеристики земельного участка – специфические грунты (техногенные насыпные грунты).

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-1401/21-ОНПР

Лист

3

Инженерно-геологические характеристики земельного участка, а именно специфические грунты (техногенные насыпные грунты) препятствуют эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124, КН 23:43:0136048:18 при проектировании индивидуального жилого дома и вспомогательных зданий и строений, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемых зданий 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 проектируемым зданиям со стороны улицы 3-я Линия.

К грунтам, обладающим специфическими свойствами на рассматриваемом земельном участке, относятся техногенные грунты согласно техническому отчету по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации шифр 013-2020-ИГИ.

Техногенные насыпные грунты – грунты, образованные в результате отсыпки территории при проведении планировочных работ. Данные грунты представлены суглинком темнокоричневым с остатками бетона и битого кирпича. Мощность отложений 0,3 м.

Насыпные грунты классифицируется по СП 11-105-97, часть III, таблица 9.1, как незавершившие процесс самоуплотнения (давность отсыпки менее 10 лет).

К специфическим особенностям техногенных грунтов относится их неоднородность по составу, неравномерная сжимаемость, возможность уплотнения под действием внешних источников и изменения гидрологических условий, склонность к длительным изменениям структуры и свойств во времени.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом специфических грунтов в пределах участка, а именно техногенные насыпные грунты. Предусмотренное расположение

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-1401/21-ОНПР	Лист
							4

проектируемого объекта капитального строительства позволяет избежать мероприятия, связанные с устранением специфических 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 проектируемых зданий на рассматриваемом участке являются: отступ 1,2 м от соседнего земельного участка ул. 3-я Линия, 126; отступ 0,9 м от соседнего земельного участка проезд 3-й Линии, 137; отступ 0,6 м от соседнего земельного участка ул. 3-я Линия, уч. 122.

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 проектируемых зданий на земельном участке КН 23:43:0136048:18 разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

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

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-1401/21-ОНПР

Лист

5

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 50%.

Вместе с тем, размещение планируемых объектов капитального строительства на данном участке затруднено в силу сложившейся застройки на соседних земельных участках: на соседних земельных участках расположены объекты капитального строительства с отступами от границ рассматриваемого земельного участка гораздо меньше нормативных.

Функциональное назначение проектируемого здания – индивидуальный жилой дом. 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 проектируемого индивидуального жилого дома – С0.

Степень огнестойкости проектируемого индивидуального жилого дома – II.

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для проектируемого индивидуального 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 зданию существует подъезд и подход с ул. 3-я Линия. Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-1401/21-ОНПР						6
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

После окончания работ по строительству зданий и сооружений заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома и вспомогательных зданий и строений с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1,2 м от соседнего земельного участка ул. 3-я Линия, 126; отступ 0,9 м от соседнего земельного участка проезд 3-й Линии, 137; отступ 0,6 м от соседнего земельного участка ул. 3-я Линия, уч. 122) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого индивидуального жилого дома в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение».

г) Технико-экономические показатели здания с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	610	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. индивидуальный жилой дом баня и спортзал бассейн	м ² м ² м ² м ²	274 201.5 46.0 26.5	
3	Процент застройки	%	45	
4	Общая площадь проектируемого жилого	м ²	324.32	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1914.3	
6	Высота проектируемого жилого дома	м	9.5	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-1401/21-ОНПР

Лист

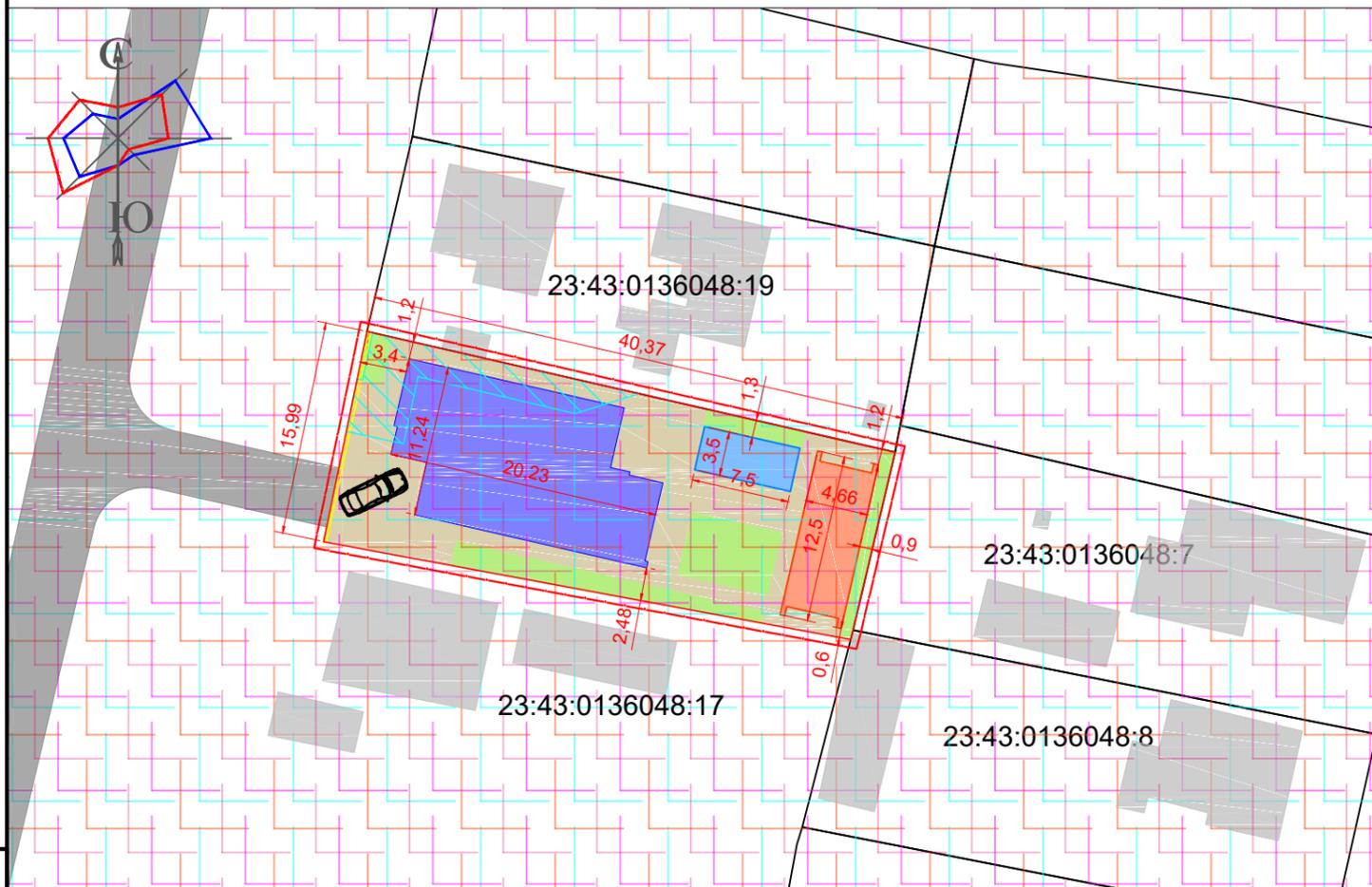
7

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 и вспомогательных зданий и строений на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124, КН 23:43:0136048:18, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

- отступ 1,2 м от соседнего земельного участка ул. 3-я Линия, 126;
- отступ 0,9 м от соседнего земельного участка проезд 3-й Линии, 137;
- отступ 0,6 м от соседнего земельного участка ул. 3-я Линия, уч. 122 соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода; охранная зона кабеля связи; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, Реестровый номер: 23:43-6.2077, Учётный номер: 23.43.2.1072) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-1401/21-ОНПР						8
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



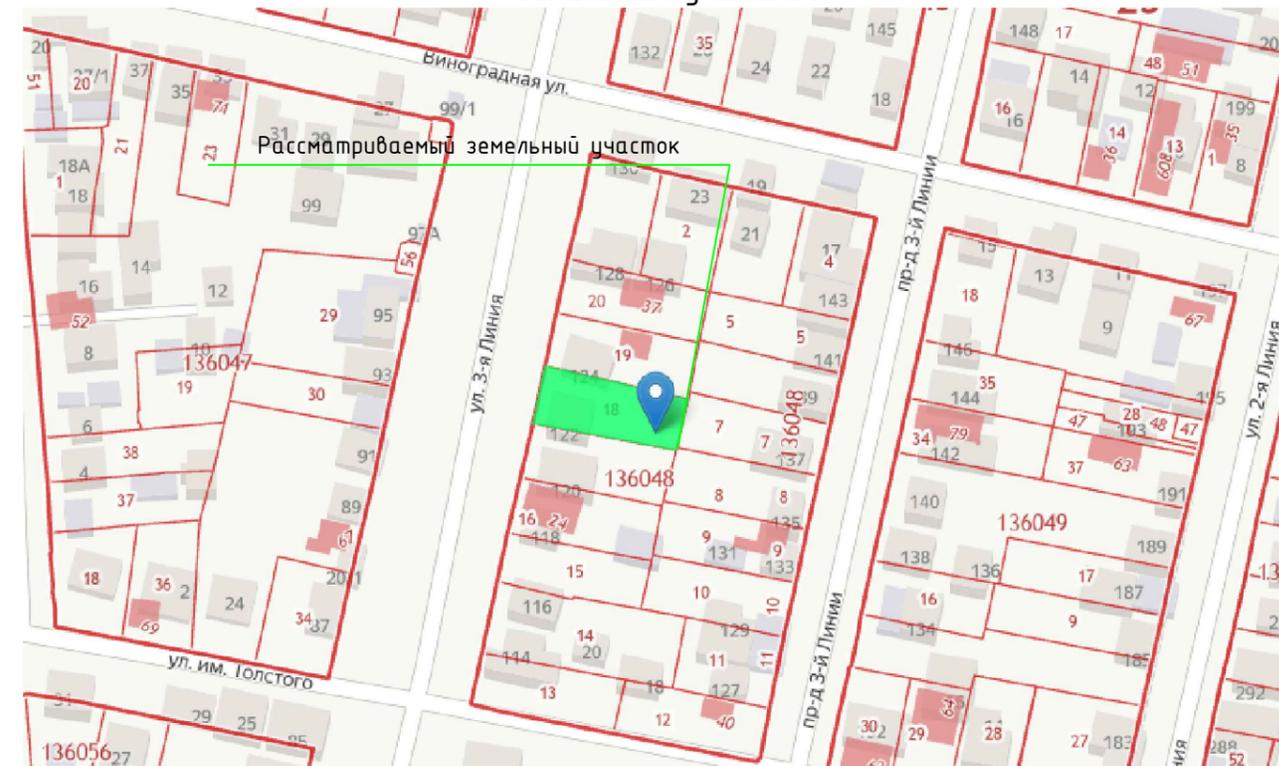
Условные обозначения

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | граница рассматриваемого земельного участка | | охранная зона кабеля связи |
| | проектируемый индивидуальный жилой дом | | охранная зона газопровода н.д. |
| | проектируемая баня и спортзал | | охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории |
| | проектируемый бассейн | | 3 пояс ЗСО артезианских скважин |
| | существующие здания на соседних земельных участках | | приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный" |
| | зона размещения парковочных мест | | зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, Реестровый номер: 23:43-6.2077, Учётный номер: 23.43.2.1072 |
| | зона подхода, подъезда к земельному участку | | |
| | зона благоустройства участка | | |
| | зона озеленения участка | | |

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 Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: охранная зона газопровода; охранная зона кабеля связи; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, Реестровый номер: 23:43-6.2077, Учётный номер: 23.43.2.1072
- 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 рассматриваемого земельного участка	м ²	610	
2	Площадь застройки земельного участка В т.ч. индивидуальный жилой дом баня и спортзал бассейн	м ²	274	
		м ²	201,5	
		м ²	46,0	
		м ²	26,5	
3	Процент застройки	%	45	
4	Общая площадь проектируемого жилого	м ²	324,32	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1914,3	
6	Высота проектируемого жилого дома	м	9,5	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2	
			2	
			0	

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Булатова С.В.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124, КН 23:43:0136048:18			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Галша					Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Исп. дир.	Шорохова								
Н. контр.	Шорохова								
						АСТ-1401/21-ОНПР-ГП			