



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)

 Андриевская Т.П.

«21» 10 2020 г.

ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

АСТ-0109/20-ОНПР

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Морская, 32.

Кадастровый номер: 23:43:0202022:28

Заказчик: Андриевская Т.П.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2020

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров земельного участка**

площадью 364 кв.м, кадастровый номер 23:43:0202022:28
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ, ул. Морская, 32

В ООО «Альфа Строй» поступило обращение от Андриевской Т.П. (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: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Морская, 32, КН 23:43:0202022:28.

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 364 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Морская, 32, КН 23:43:0202022:28, расположен в территориальной зоне Ж.2 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.

Взам. инв. №

Годпись и дата

Лист №

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0109/20-ОНПР

Лист

1

Выкопировка из сведений ИСОГД №29/13287-1 от 07.08.2020



МКУ МОЭК "Тралиформ"

Директор учреждения

Исполнитель

А.А.Кравченко

А.В.Чепель

Условные обозначения:

- рассматриваемый участок
 Ж.2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами

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 зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж.2.):

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0109/20-ОНПР

Лист

2

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 24;

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Коммунальное обслуживание" (код 3.1), не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0), не подлежат установлению.

						АСТ-0109/20-ОНПР	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		4

Участок площадью 364 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; праэродромной территории аэродрома «Краснодар-центральный»; III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

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

Для проектирования индивидуального жилого дома, расположенного на участке КН 23:43:0202022:28, 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, Западный внутригородской округ, ул. Морская, 32, КН 23:43:0202022:28, площадью 364 кв.м.

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

-инженерно-геологические характеристики – рыхлые насыпные грунты и почвы, подстилаемые плотными слабо фильтрующими суглинками на земельном участке;

-наличие на земельном участке охранной зоны газопровода (площадь охранной зоны газопровода на участке 110 кв.м);

-сложившаяся застройка на соседних земельных участках.

						АСТ-0109/20-ОНПР	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		5

Инженерно-геологические характеристики земельного участка (рыхлые насыпные грунты и почвы, подстилаемые плотными слабо фильтрующими суглинками), наличие охранной зоны газопровода на рассматриваемом земельном участке, а также сложившаяся застройка на соседних земельных участках препятствуют эффективному использованию земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, улица Морская, 32, Западный внутригородской округ, КН 23:43:0202022:28 при проектировании объекта, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого объекта 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.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1.5 м от соседнего земельного участка ул. Морская, 30; отступ 1.0 м от соседнего земельного участка ул. Морская, 34; отступ 1.1 м от соседнего земельного участка пер. Ладожский, 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».

						АСТ-0109/20-ОНПР	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		6

Земельный участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; праэродромной территории аэродрома «Краснодар-центральный»; III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

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 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».

Объект капитального строительства, планируемый к возведению на земельном участке, удовлетворяет следующим предельным параметрам разрешенного строительства: минимальный отступ здания от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, более 3-х метров; максимальное количество надземных этажей здания не превышает 24; максимальный процент застройки участка не превышает 60%.

Функциональное назначение проектируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи, состоящей из трех поколений. 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.

						АСТ-0109/20-ОНПР	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		7

Заказчик является инвалидом первой группы и очень нуждается в комфортном жилье и постоянном уходе. Для заказчика необходимо предусмотреть ряд помещений, отвечающих предъявляемым требованиям для проживания человека, относящегося к маломобильной группе населения – возможность размещения в помещении спальни специально оборудованной медицинской кровати, обеспечение беспрепятственного передвижения в помещениях на инвалидной коляске, наличие специально оборудованного санитарного узла. Заказчик нуждается в комфортном жилье, позволяющем максимально снизить уровень проблем, связанных с его здоровьем. На данный момент Заказчик проживает в помещении, исключающем обеспечение комфортного проживания человека с ограниченными возможностями. Параметры нового дома обеспечат комфортное проживание Заказчика вместе с семьёй его дочери, которая сможет находиться рядом с Заказчиком круглосуточно без стесненных условий и обеспечивать требуемый Заказчику медицинский уход.

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 территории общего пользования не эффективным.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0

Степень огнестойкости - II

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.

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

						АСТ-0109/20-ОНПР	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		8

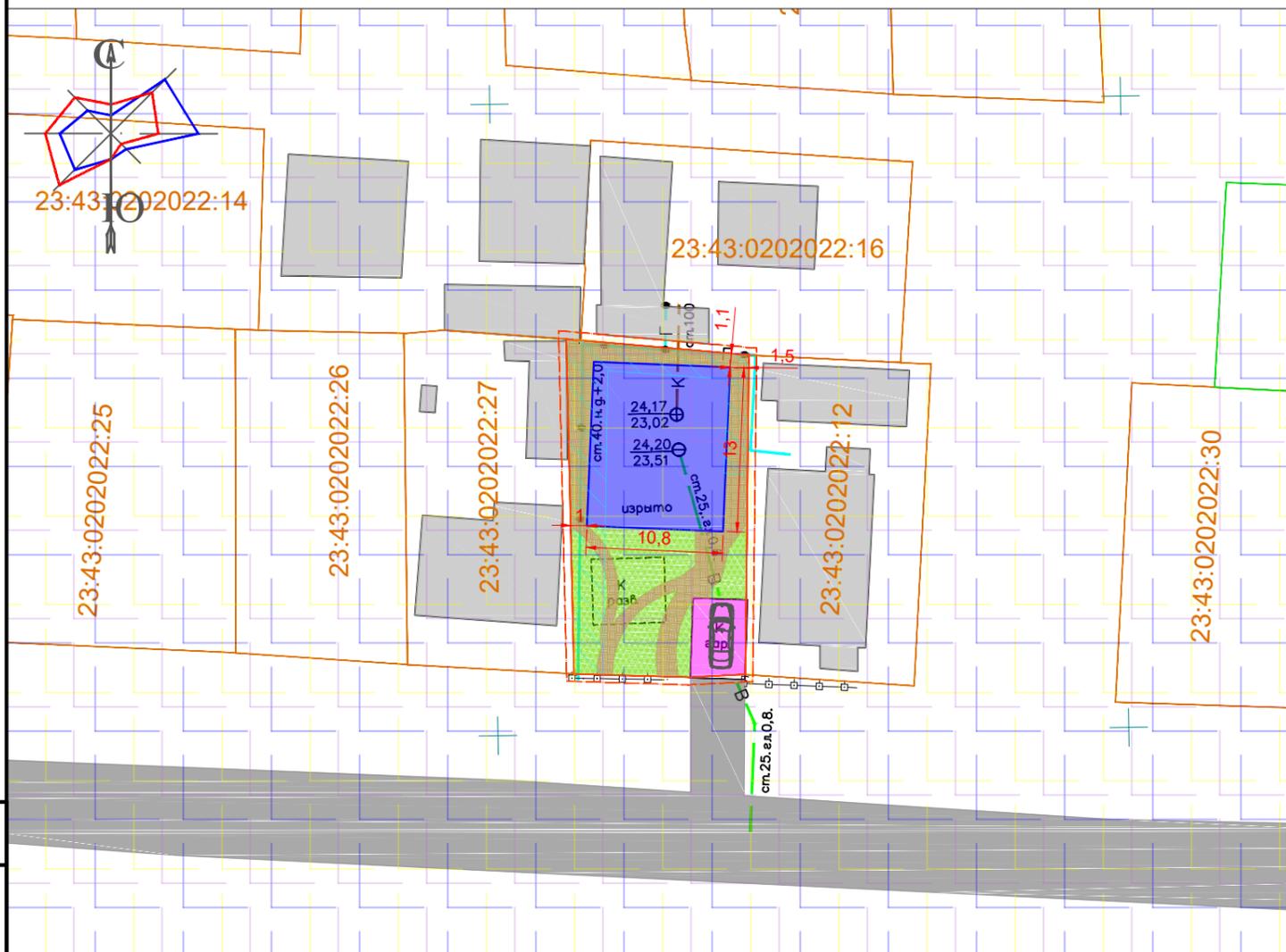
Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ООО «Альфа Строй» считает, что размещение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Морская, 32, Западный внутригородской округ, КН 23:43:0202022:28, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1.5 м от соседнего земельного участка ул. Морская, 30;
 отступ 1.0 м от соседнего земельного участка ул. Морская, 34;
 отступ 1.1 м от соседнего земельного участка пер. Ладожский, 5;

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода, охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории, праэродромная территория аэродрома «Краснодар-центральный», III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

						АСТ-0109/20-ОНПР	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		10

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



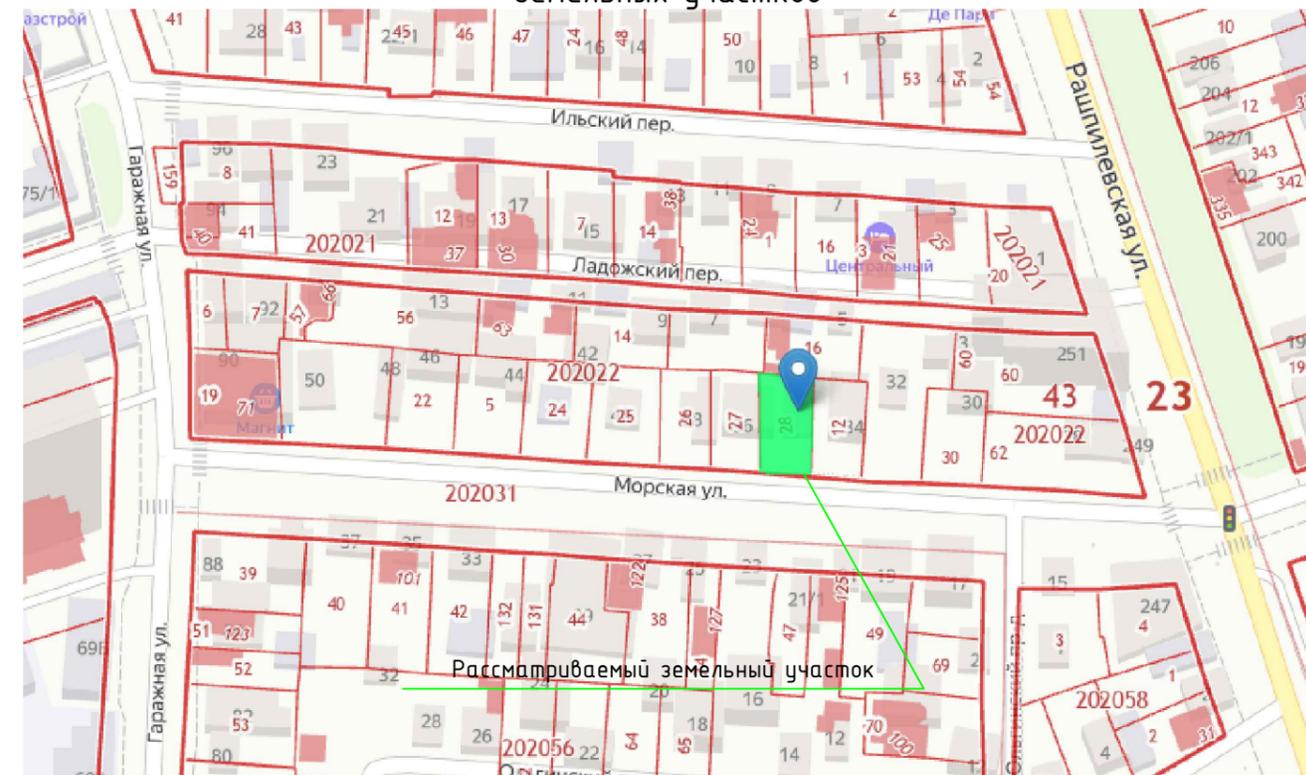
Условные обозначения

- | | | | |
|--|------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | граница земельного участка КН 23:43:0202022:28 | | существующие здания на соседних земельных участках |
| | проектируемый жилой дом | | зона подхода, подъезда к земельному участку |
| | существующие здания на земельном участке | | охранная зона газопровода |
| | зона размещения парковочных мест | | охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории |
| | зона благоустройства участка | | праэродромная территория аэродрома «Краснодар-центральный» |
| | зона озеленения участка | | III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов |

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.2 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: охранная зона газопровода, охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории, праэродромная территория аэродрома «Краснодар-центральный», III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.
- 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 23:43:0202022:28	м ²	364	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом существующий гараж	м ² м ² м ²	169,84 140,4 29,44	
3	Процент застройки	%	47	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	171,96	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1498	
6	Высота проектируемого здания	м	11,67	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Технико-экономические показатели посчитаны по предоставленному заказчиком эскизному проекту.

Заказчик: Андриевская Т.П.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Морская, 32, КН 23:43:0202022:28

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						Схема планировочной организации земельного участка			
Разработал			Галша						
Исп. дир.			Ворона						
Н. контр.			Ворона						

АСТ-0109/20-ОНПР-ГП

