



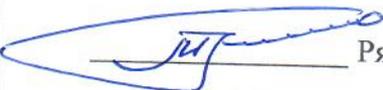
Организация и юридическое сопровождение
кадастровых, проектных и производственных
работ в строительстве

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)

 Рябчун В.Ю.

«12» 09 2021 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

АСТ-0604/21-ОНПР

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40, КН 23:43:0304039:19

Заказчик: Рябчун В.Ю.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2021

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ- 0604/21-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ- 0604/21-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 571 кв.м, кадастровый номер 23:43:0304039:19, расположенного по адресу Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Володарского, 40	
Графическая часть		
АСТ- 0604/21-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Володарского, 40, КН 23:43:0304039:19	

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

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

Разраб.	Гапша				
Проверил	Шорохова				
Н.контр.	Шорохова				

АСТ- 0604/21-ОНПР			
Содержание	Стадия	Лист	Листов
	П	2	
			

**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции земельного участка**

**площадью 571 кв.м, кадастровый номер 23:43:0304039:19
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40**

В ООО «Альфа Строй» обратился гражданин Рябчун В.Ю. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар реконструируемого объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Володарского, 40, КН 23:43:0304039:19.

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 Решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п. 19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», земельный участок площадью 571 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Володарского, 40, КН 23:43:0304039:19, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0604/21-ОНПР

Лист

1

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "Основные виды разрешённого использования" Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Ж-1 с видом использования «Бытовое обслуживание; Магазины»:

1. *Предельные размеры земельных участков:*

минимальная площадь - 600 кв. м;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

2. *Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;*

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.

2.1. *Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.*

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. *Максимальное количество надземных этажей - 9.*

4. *Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.*

6. *Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.*

7. *Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.*

Основным видом разрешенного использования для данной территориальной зоны, соответствующим в полной мере реконструируемому объекту: «Здание литер А,А1 по адресу: г. Краснодар, центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40. Реконструкция» является: «Бытовое обслуживание; Магазины». В ходе реконструкции объекта – здание литер А,А1 – планируется произвести изменение его функциональное назначение на Предприятие тор-

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-0604/21-ОНПР

Лист

2

говли, что также будет соответствовать разрешенному виду использования земельного участка.

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: *Гр.30 Бытовое обслуживание; Магазины*

Участки 23:43:0304039:19

Земельный участок 23:43:0304039:19
 Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40
 Бытовое обслуживание; Магазины
 План ЗУ → Создать участок ЛС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Бид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:43:0304039:19
Кадастровый квартал:	23:43:0000000
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40
Площадь участка:	571 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Бытовое обслуживание; Магазины
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 841 183,27 руб.
дата обращения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	28.12.2020
дата прекращения:	01.01.2021

Участок площадью 571 м² под реконструкцию объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: III пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины №36434/470; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1). Земельный участок расположен в зоне ограничения застройки РТРС «Краснодарский КРТПЦ» - РТС Краснодар; частично расположен в охранной зоне ВЛ-0,4 кВ от РП-38 и в охранных зонах газопровода, водопровода, канализации.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-0604/21-ОНПР

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

Для реконструкции объекта: «Здание литер А,А1 по адресу: г. Краснодар, центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40. Реконструкция» на земельном участке КН 23:43:0304039:19, 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: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Володарского, 40, КН 23:43:0304039:19, площадью 571 кв.м.

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

-небольшая площадь земельного участка (571 кв.м при нормативной 600 кв.м);

-наличие охранных зон на земельном участке – охранный зона газопровода, охранный зона водопровода; охранный зона канализации.

Небольшая площадь земельного участка (571 кв.м при нормативной 600 кв.м), а также наличие охранных зон на земельном участке (охранный зона газопровода, охранный зона водопровода; охранный зона канализации) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Володарского, 40, КН 23:43:0304039:19 при реконструкции здания литер А,А1, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ реконструируемого здания предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ от 22.07.2008

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.								Лист
			Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	4	

АСТ-0604/21-ОНПР

№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 Володарского и улицы Кузнечная.

Параметрами отклонения для реконструируемого здания являются: отступ 1,12 м от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования ул. Володарского; без отступа от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования ул. Кузнечная; максимальный процент застройки 61%.

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»;

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Как видно на схеме планировочной организации з.у., объект исторически размещен по квартальной линии застройки, проходящей по границе с ул. Кузнечная, а на з.у. проходят междомовые сети. В связи с чем, для сохранения объекта реконструкции в существующих габаритах, необходимо превысить предельные параметры по минимальным отступам строения до границы с территорией общего пользования. При этом, предусматривается разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к реконструируемому объекту со стороны улицы Володарского и улицы Кузнечная.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ-0604/21-ОНПР	Лист 5

Установлено, что реконструируемое здание лит.А,А1 на з.у. на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40, КН 23:43:0304039:19 является нежилым и не эксплуатируется, в связи с неудовлетворительным (аварийным) техническим состоянием строительных конструкций.

Для зданий данного функционального назначения существуют требования к площадям и составу помещений, которые описаны в СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения». Состав и площадь помещений определяется заданием на проектирование. СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения» п.6.27 «Ширина коридоров административных зданий и иных учреждений с аналогичной коридорной планировкой должна быть не менее 1,2 м при длине 10 м; не менее 1,5 м - при длине свыше 10 м и не менее 2,4 м - при использовании их в качестве кулуаров или помещений ожидания для посетителей». Проведем подсчет минимальной ширины здания: 0,5м (толщина наружной стены) + 3,5м (минимально необходимая ширина помещения) + 0,2м (толщина стены) + 1,5м (ширина коридора) + 0,2м (толщина стены) + 3,5м (минимально необходимая ширина помещения) + 0,5 (толщина наружной стены) = 9,9м.

Также учитываются требования СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» п.6.8. «Все размеры проходов должны обеспечивать возможность полного разворота на 360 градусов, а также фронтального обслуживания инвалидов на кресле – коляске вместе с сопровождающим». При реконструкции нежилого здания обеспечиваются требования безопасности, достаточная высота потолков, удобство въезда, выезда, входной группы в здание, с учетом требований, предъявляемых для обеспечения удобства и безопасности мало-мобильных граждан.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» п.8.3. «Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной продольной стороны к зданиям и сооружениям в случаях: меньшей высоты,

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0604/21-ОНПР

чем указано в пункте 8.1» (в п.8.1 указаны высоты зданий 18м и 28 м). Высота проектируемого здания 11,39м. Следовательно, отступы меньше нормативных (1,12 м от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования ул. Володарского; без отступа от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования ул. Кузнечная) не нарушают действующее законодательство, подъезды пожарной техники к зданию обеспечены с фасадных сторон участка по улицам Володарского и Кузнечная. При этом, согласно СП 4.1313.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» п.8.6. «ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 метров – при высоте здания или сооружения до 13 м включительно;
- 4,2 метров – при высоте здания от 13 метров до 46 метров включительно;
- 6,0 метров – при высоте зданий более 46 метров.

Высота реконструируемого объекта лит. А,А1 - 11,39м. Таким образом, объект имеет даже более широкий боковой отступ (3,77м), чем того требует законодательство, что позволяет обеспечить максимальную ширину, необходимую для подъезда пожарной техники.

Реконструируемое здание исторически построено по границе участка в створе застройки улиц Володарского и Кузнечная, здание не нарушит сложившуюся линию застройки, а после завершения реконструкции улучшит архитектурный облик, сформировав градостроительную обстановку, благоприятную для дальнейшего улучшения облика улиц Володарского и Кузнечная.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, позволит реконструировать объект, сделав его удобным для работы и обслуживания населения, улучшит благоустройство рассматриваемого земельного участка и прилегающей территории, обеспечит безопасность

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0604/21-ОНПР

Лист

7

эксплуатации инженерных коммуникаций, не осложнит эксплуатацию объектов на смежных земельных участках.

Реконструируемое здание предполагает наличие паркинга на территории участка с возможностью въезда/выезда со стороны улиц Володарского и Кузнечная. При этом, для обеспечения въезда/выезда со стороны ул. Кузнечная будет выполнен демонтаж здания ГРБ, находящегося в нерабочем состоянии (письмо АО «Краснодаргоргаз» №16/2743 от 11.05.2018).

Для обеспечения парковочных мест необходимо предусмотреть 7 машино-мест. Предусмотрен паркинг на 11 машино-мест (7 - на территории земельного участка, 4 - на прилегающей территории, согласно ТУ Департамента транспорта и дорожного хозяйства Администрации МОГК, №9260/39 от 25.08.2020).

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

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка	м ²	571	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	347,1	
3	Процент застройки	%	61	
4	Общая площадь здания	м ²	634,6	
5	Строительный объем здания	м ³	9724	
6	Высота здания	м	11,39	
7	Количество этажей здания в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Технико-экономические показатели приняты согласно проекту 2020-05/01-АР, выполненному ООО "Конструкторское бюро Авангард".

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							Лист
Инв. № подл.							Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-0604/21-ОНПР	

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 объекта: «Здание литер А,А1 по адресу: г. Краснодар, центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40. Реконструкция» на земельном участке с КН 23:43:0304039:19, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

отступ 1,12 м от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования ул. Володарского;

без отступа от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования ул. Кузнечная;

максимальный процент застройки 61%

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (III пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины №36434/470; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зона ограничения застройки РТРС «Краснодарский КРТПЦ» - РТС Краснодар; охранная зона ВЛ-0,4 кВ от РП-38; охранная зона газопровода, водопровода, канализации) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-0604/21-ОНПР

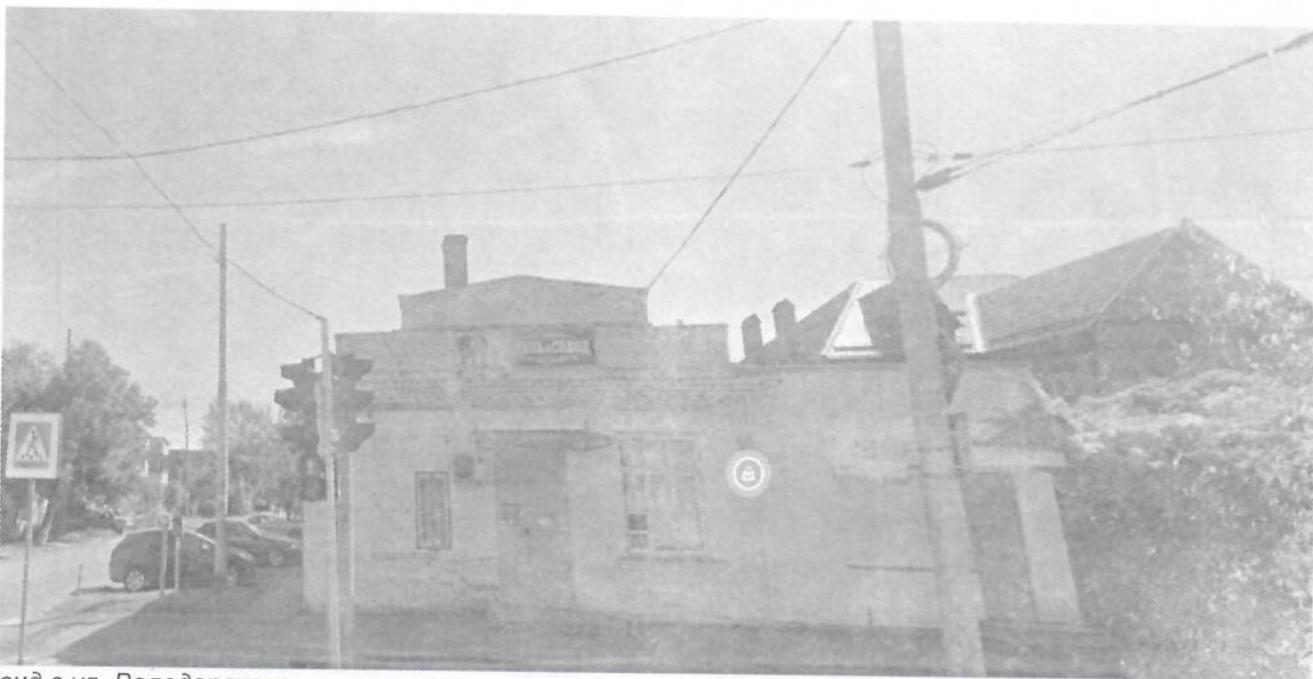
Лист

9

текущая ситуация



вид с ул. Кузнечная



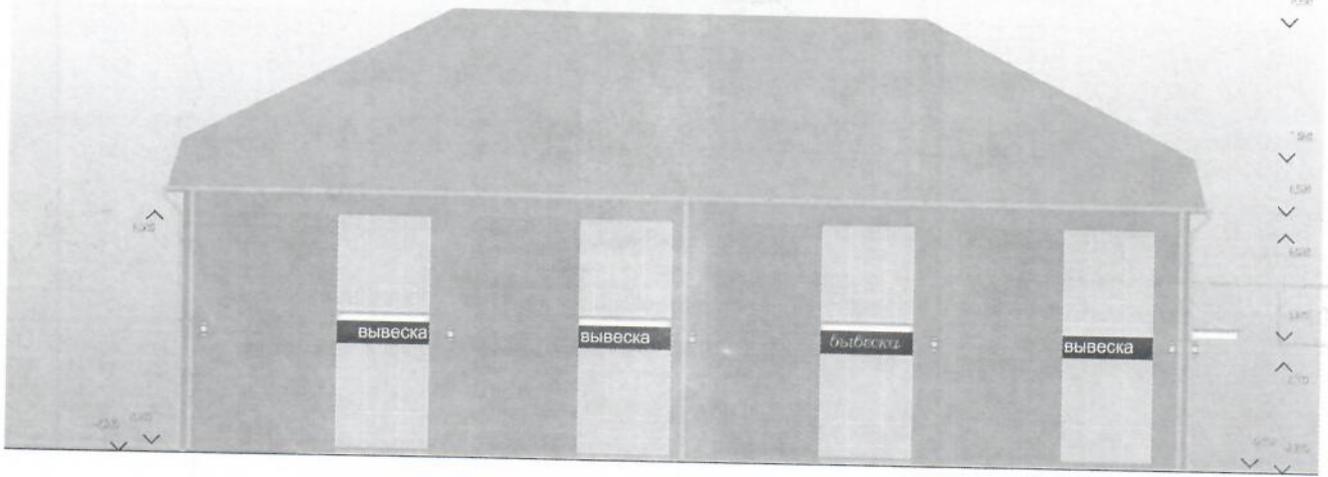
вид с ул. Володарского

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0604/21-ОНПР

архитектурная концепция объекта реконструкции



вид с ул. Кузнечная



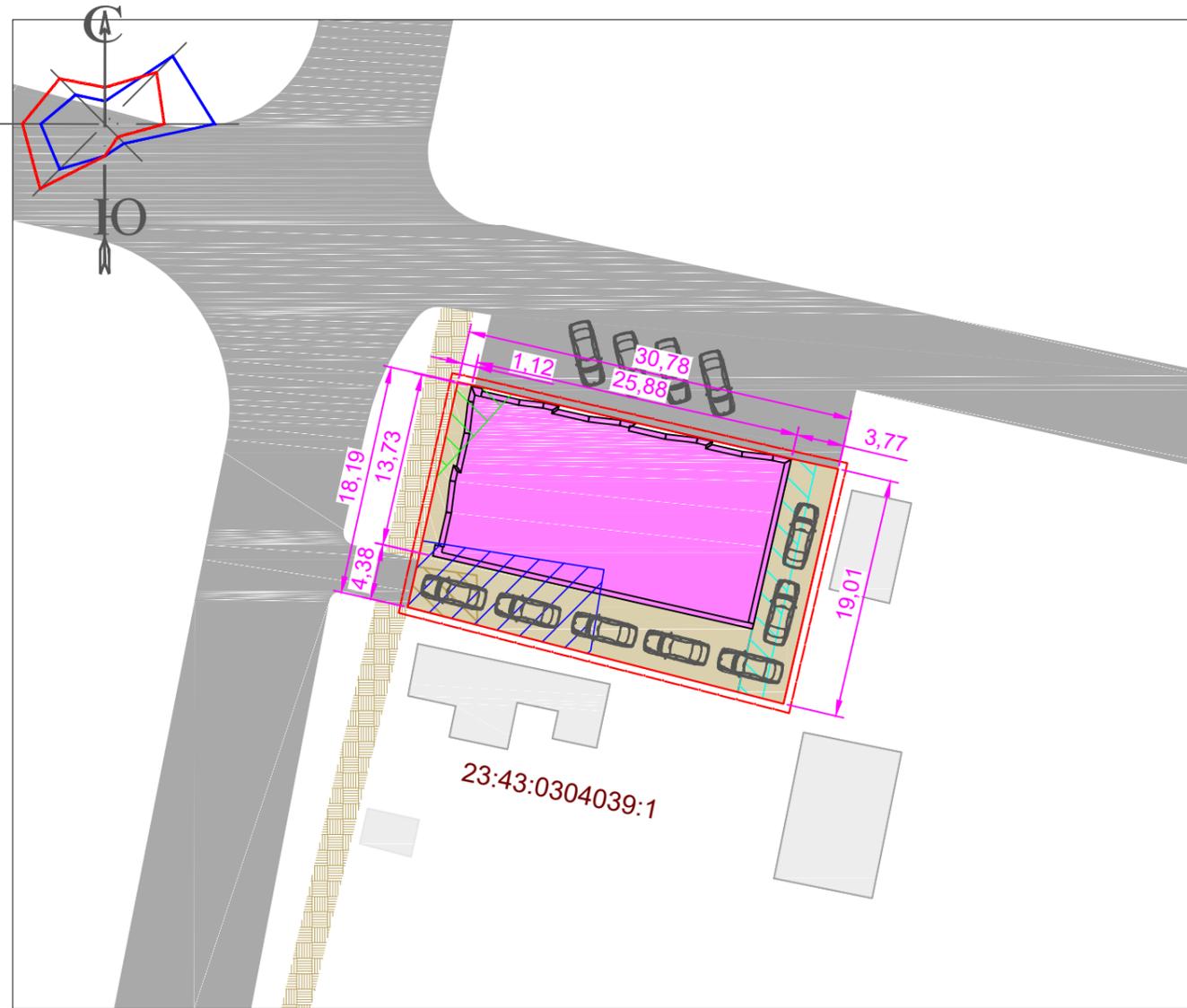
вид с ул. Володарского

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	-------	------	-------	-------	------

АСТ-0604/21-ОНПР

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



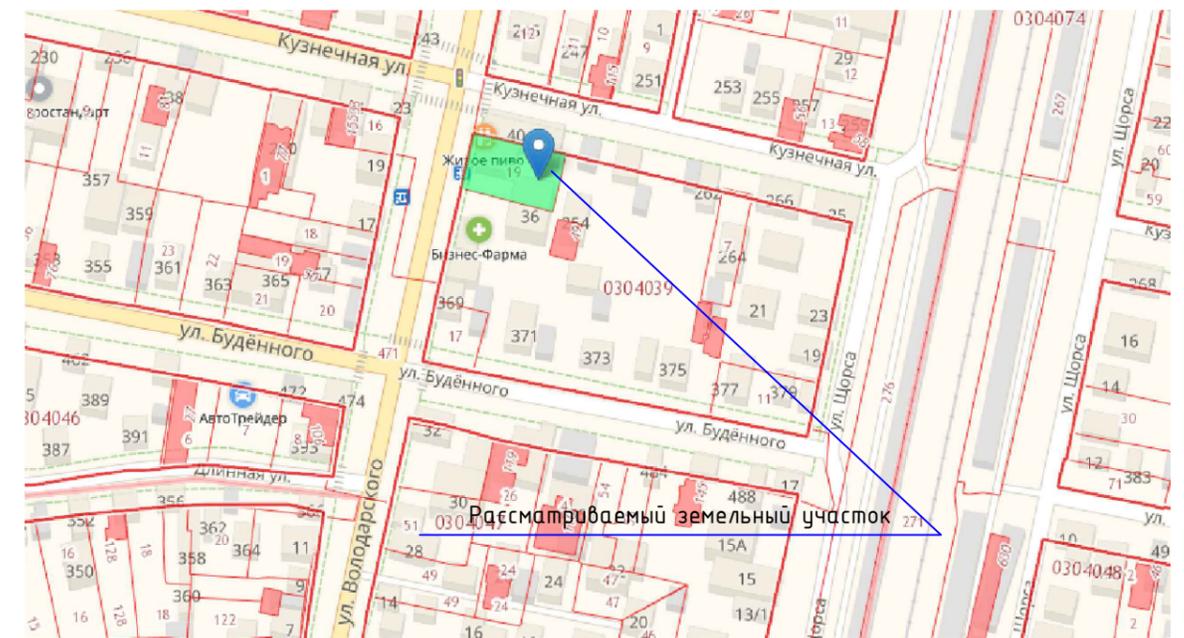
Земельный участок с КН 23:43:0304039:19 полностью расположен:
 -III пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины №36434/470;
 -подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
 -подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48);
 -подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
 -зона ограничения застройки РТС "Краснодарский КРТПЦ" – РТС Краснодар на высоте 75м от поверхности земли. R=800 м

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. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Условные обозначения

- граница земельного участка
- Реконструируемый объект капитального строительства
- охранная зона канализации
- существующие здания на соседних земельных участках
- охранная зона газопровода
- Охранная зона ВЛ-0,4 кВ от РП-38
- зона благоустройства и озеленения участка
- зона размещения парковочных мест
- зона подъезда к земельному участку
- зона подхода к земельному участку
- охранная зона водопровода

Ситуационный план



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка	м ²	571	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	347,1	
3	Процент застройки	%	61	
4	Общая площадь здания	м ²	634,6	
5	Строительный объем здания	м ³	9724	
6	Высота здания	м	11,39	
7	Количество этажей здания		2	
	в т.ч. наземных		2	
	подземных		0	

Технико-экономические показатели приняты согласно проекту 2020-05/01-АР, выполненному ООО "Конструкторское бюро Авангард".

						Заказчик: Рябчун В.Ю.			
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40, КН 23:43:0304039:19			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Галша					АСТ-0604/21-ОНПР			
Зам.дир.	Шорохова								
Н.контр.	Шорохова								