



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)

Лелеко Ю.К.

«20» 07 2020 г.

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

**АСТ-0106/20-ОНПР**

**Адрес:** г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Власова, 229

**Кадастровый номер:** 23:43:0204028:28

**Заказчик:** Лелеко Ю.К.

Судебно-строительный эксперт, архитектор  
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2020

## Содержание

| Обозначение         | Наименование   | Примечание |
|---------------------|--|------------|
| АСТ-0106/20-ОНПР-С  | Содержание тома  |            |
| АСТ-0106/20-ОНПР-ПЗ | Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 305 кв.м, кадастровый номер 23:43:0204028:28, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Власова, 229. |            |

### Графическая часть

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| АСТ-0106/20-ОНПР-ГП | Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Власова, 229, КН 23:43:0204028:28. |  |
|---------------------|---|--|

### Приложение

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | Свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации № СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г. |  |
|--|---|--|

|                |        |   |                         |         |      |        |      |   |         |         |
|----------------|--------|---|-------------------------|---------|------|--------|------|---|---------|---------|
| Взам. инв. №   |        |   |                         |         |      |        |      |   |         |         |
| Подпись и дата |        |   |                         |         |      |        |      |   |         |         |
| Инов. № подл.  |        |   |                         |         |      |        |      |   |         |         |
| Разраб.        | Гарша  |  | <b>АСТ-0106/20-ОНПР</b> |         |      |        |      |   |         |         |
| Проверил       | Борова |   | Изм.                    | Кол.уч. | Лист | № док. | Дата | Разраб.   | Провер. | Утверд. |
| Н.контр.       | Борова |   | Подписи                 |         |      |        |      |   |         |         |
|                |        |   | Содержание              |         |      | Стадия | Лист | Листов  |         |         |
|                |        |   |                         |         |      | П      | 2    |   |         |         |
|                |        |   |                         |         |      |        |      |  |         |         |

**Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции земельного участка площадью 305 кв.м, кадастровый номер 23:43:0204028:28 расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Власова, 229**

В ООО «Альфа Строй» поступило обращение от Лелеко Ю.К. (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, Западный внутригородской округ, ул. Власова, 229, КН 23:43:0204028:28.

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 305 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Власова, 229, КН 23:43:0204028:28, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

|              |                |              |                         |       |      |  |  |  |      |
|--------------|----------------|--------------|-------------------------|-------|------|--|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |                         |       |      |  |  |  | Лист |
|              |                |              | <b>АСТ-0106/20-ОНПР</b> |       |      |  |  |  | 1    |
| Изм.         | К.уч.          | Лист         | №док                    | 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

|              |                |              |                         |       |      |  |  |  |      |
|--------------|----------------|--------------|-------------------------|-------|------|--|--|--|------|
| Изн. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |                         |       |      |  |  |  | Лист |
|              |                |              | <b>АСТ-0106/20-ОНПР</b> |       |      |  |  |  | 2    |
| Изм.         | К.уч.          | Лист         | Недок                   | Подп. | Дата |  |  |  |      |

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

23:43:0204028:28  
Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Власова, 229

План ЗУ → План КК →

| Информация                   | Услуги   |
|------------------------------|--|
| Тип:                         | Объект недвижимости  |
| Вид:                         | Земельный участок  |
| Кадастровый номер:           | 23:43:0204028:28   |
| Кадастровый квартал:         | 23:43:0204028  |
| Статус:                      | Ранее учтенный   |
| Адрес:                       | Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Власова, 229 |
| Категория земель:            | Земли населённых пунктов   |
| Форма собственности:         | -  |
| Кадастровая стоимость:       | 2 737 347,55 руб.  |
| Дата определения КС:         | 24.06.2019   |
| Дата внесения сведений о КС: | 24.06.2019   |
| Дата утверждения КС:         | -  |
| Дата применения КС:          | -  |
| Уточненная площадь:          | 305 кв. м  |
| Разрешенное использование:   | Для индивидуальной жилой застройки   |
| по документу:                | Индивидуальное жилищное строительство  |



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 305 м<sup>2</sup> под строительство индивидуального жилого дома, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке, с западной, восточной и северной стороны ограничен соседними участками с жилой застройкой.

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

|      |       |      |      |       |      |
|------|-------|------|------|-------|------|
| Изм. | К.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата |
|      |       |      |      |       |      |

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

Для проектирования индивидуального жилого дома, расположенного на участке КН 23:43:0204028:28, 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. Власова, 229, КН 23:43:0204028:28, площадью 305 кв.м.

Неблагоприятными условиями являются:  
-площадь земельного участка – 305 кв.м (при нормативной 600кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (305 кв.м при минимальной нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Власова, 229, КН 23:43:0204028:28 при проектировании индивидуального жилого дома, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого индивидуального жилого дома 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 Власова.

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

|      |       |      |       |       |      |  |                         |      |
|------|-------|------|-------|-------|------|--|-------------------------|------|
|      |       |      |       |       |      |  | <b>АСТ-0106/20-ОНПР</b> | Лист |
| Изм. | К.уч. | Лист | Недок | Подп. | Дата |  |                         | 4    |
|      |       |      |       |       |      |  |                         |      |

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1 м от соседнего земельного участка ул им. Михаила Власова, уч 231; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. им. Рылеева, дом 216/ул. им. Михаила Власова, дом 227; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Воровского, 89; отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Рылеева, 218.

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 проектируемого жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций и составляют 10x8,57 м.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а так же 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, полностью удовлетворяет 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%).

|              |                |              |                         |       |      |  |  |  |      |
|--------------|----------------|--------------|-------------------------|-------|------|--|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |                         |       |      |  |  |  | Лист |
|              |                |              | <b>АСТ-0106/20-ОНПР</b> |       |      |  |  |  | 5    |
| Изм.         | К.уч.          | Лист         | №док                    | Подп. | Дата |  |  |  |      |

Вместе с тем, размещение планируемого объекта 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 жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. 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 объекта общественно-делового значения (магазин) – С0.

Степень огнестойкости проектируемого объекта общественно-делового значения (магазин) – 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.

К проектируемому жилому дому существует подъезд и подход с ул. им. Власова. Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки.

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

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

|      |       |      |       |       |      |
|------|-------|------|-------|-------|------|
| Изм. | К.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата |
|      |       |      |       |       |      |

**АСТ-0106/20-ОНПР**

Лист

6



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 на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Власова, 229, КН 23:43:0204028:28, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

-отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. им. Михаила Власова, уч. 231;

-отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. им. Рылеева, дом 216/ул. им. Михаила Власова, дом 227;

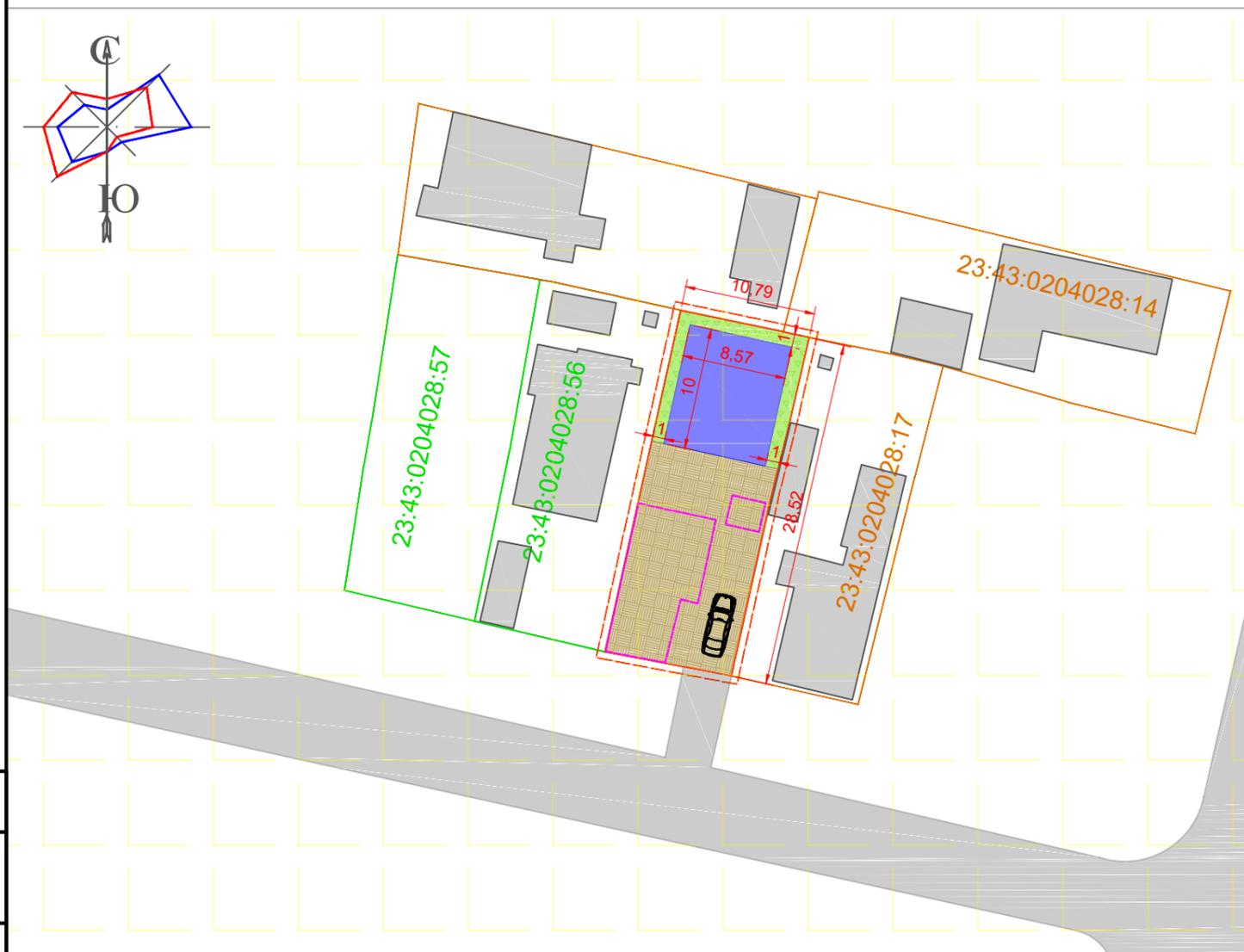
-отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Воровского, 89;

-отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. Рылеева, 218

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория, охранный зона аэропорта и аэродрома) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

|              |                |              |                         |       |      |  |  |  |      |
|--------------|----------------|--------------|-------------------------|-------|------|--|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |                         |       |      |  |  |  | Лист |
|              |                |              | <b>АСТ-0106/20-ОНПР</b> |       |      |  |  |  | 8    |
| Изм.         | К.уч.          | Лист         | №док                    | Подп. | Дата |  |  |  |      |

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



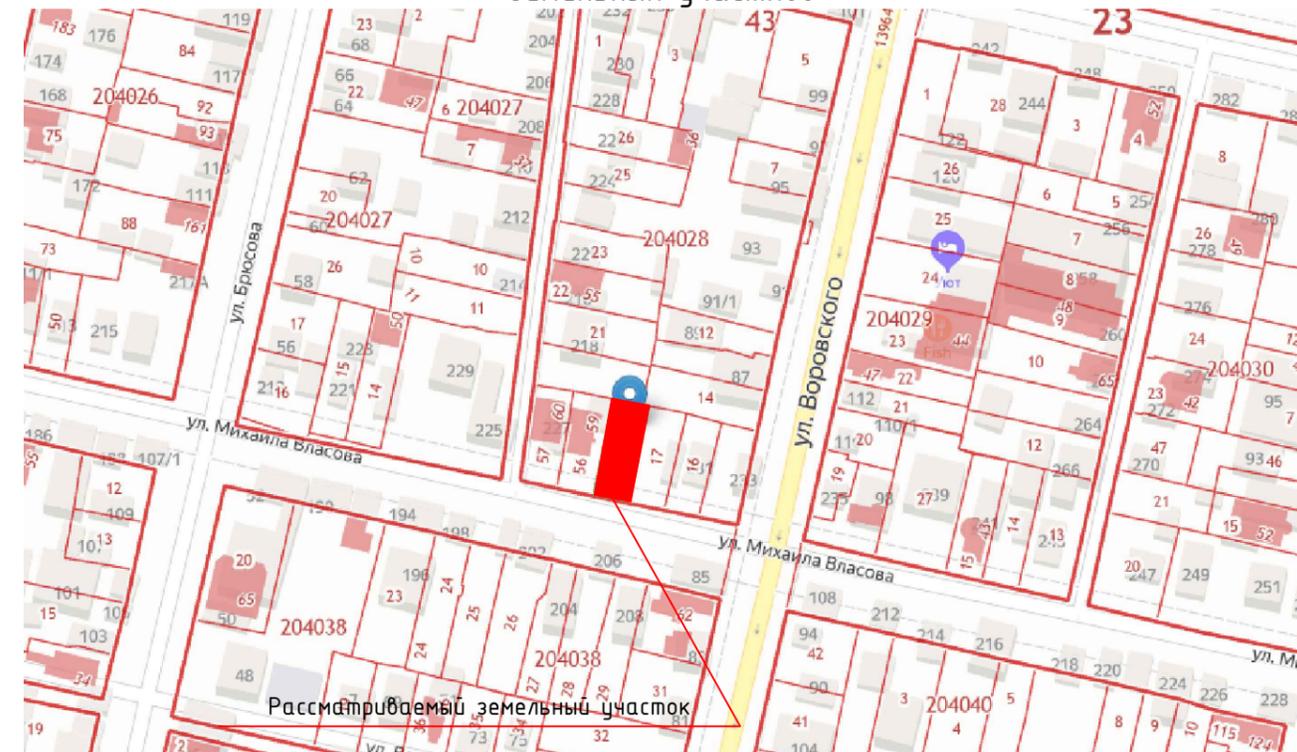
Условные обозначения

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | граница земельного участка КН 23:43:0204028:28                         |  | зона подхода, подъезда к земельному участку |
|  | существующие здания, сооружения на земельном участке, подлежащие сносу |  | зона размещения парковочных мест            |
|  | проектируемый жилой дом  |  | зона благоустройства участка                |
|  | существующие здания на соседних земельных участках                     |  | зона озеленения участка                     |
|  | приаэродромная территория, охранная зона аэропорта и аэродрома         |  |   |

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: приаэродромная территория, охранная зона аэропорта и аэродрома.
- 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 23:43:0204028:28 | м <sup>2</sup> | 305    |            |
| 2 | Площадь застройки земельного участка           | м <sup>2</sup> | 85.7   |            |
| 3 | Процент застройки                              | %              | 28     |            |
| 4 | Общая площадь проектируемого жилого дома       | м <sup>2</sup> | 189.19 |            |
| 5 | Строительный объем проектируемого жилого дома  | м <sup>3</sup> | 865.6  |            |
| 6 | Высота проектируемого здания                   | м              | 7.5    |            |
| 7 | Количество этажей проектируемого жилого дома   |                | 3      |            |
|   | в т.ч. наземных                                |                | 2      |            |
|   | подземных                                      |                | 1      |            |

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Лелеко Ю.К.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Власова, 229, КН 23:43:0204028:28

| Изм.       | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп.  | Дата | Схема планировочной организации земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
|------------|---------|------|--------|--------|------|--|--------|------|--------|
|            |         |      |        |        |      | Схема планировочной организации земельного участка |        |      |        |
|            |         |      |        |        |      |  |        |      |        |
|            |         |      |        |        |      |  |        |      |        |
| Разработал |         |      |        | Галша  |      | АСТ-0106/20-ОНПР-ГП                                |        |      |        |
| Исп. дир.  |         |      |        | Ворона |      |  |        |      |        |
| Н. контр.  |         |      |        | Ворона |      |  |        |      |        |

