



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)

 Долгополова Ю.Н.

«04» марта 2021 г.

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

АСТ-0802/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Западный внутригородской округ,
ул. 1-й Пластунский, 156, КН 23:43:0202039:3

Заказчик: Долгополова Ю.Н.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2021

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ- 0802/21-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ- 0802/21-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 356 кв.м, кадастровый номер 23:43:0202039:3, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156	
Графическая часть		
АСТ- 0802/21-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156, КН 23:43:0202039:3	

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

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

Разраб.	Гапша			
Проверил	Щорохова			
Н.контр.	Щорохова			

АСТ- 0802/21-ОНПР

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	2	



**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции земельного участка
площадью 356 кв.м, кадастровый номер 23:43:0202039:3
расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный
внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156**

В ООО «Альфа Строй» поступило обращение от Долгополовой Ю.Н. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар проектируемой пристройки к индивидуальному жилому дому по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156, КН 23:43:0202039:3.

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 356 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156, КН 23:43:0202039:3, расположен в территориальной зоне Ж.2 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-0802/21-ОНПР

Лист

1

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 - 60%.

Минимальная площадь земельных участков в данной зоне 300 кв.м.

Участок площадью 356 м² под строительство пристройки к индивидуальному жилому дому, 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, расположенного на участке КН 23:43:0202039:3, 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 долевой собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156, КН 23:43:0202039:3, площадью 356 кв.м.

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

-конфигурация земельного участка – неправильная трапециевидная форма участка;

-наличие охранных зон на земельном участке – охранный зона газопровода, охранный зона ЛЭП.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0802/21-ОНПР

Лист

3

Конфигурация земельного участка, а именно его неправильная трапециевидная форма, а также наличие охранных зон на земельном участке (охранная зона газопровода, охранная зона ЛЭП) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156, КН 23:43:0202039:3 при проектировании пристройки к индивидуальному жилому дому, не позволяя застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемой пристройки 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 им. 1-й Пластунский.

Параметрами отклонения для проектируемой пристройки к индивидуальному жилому дому являются: отступ 1,57 м от соседнего земельного участка ул. Аэродромная, 169; отступ 1,57 м от соседнего земельного участка ул. Аэродромная, 167; отступ 1,8 м от соседнего земельного участка проезд 1-й Пластунский, 158; без отступа от территории общего пользования проезд 1-й Пластунский; без отступа от соседнего земельного участка 1-й пр. Пластунский, д. 154.

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».

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

АСТ-0802/21-ОНПР

Лист

4

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 проектируемой пристройки к индивидуальному жилому дому на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156, КН 23:43:0202039:3, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

отступ 1,57 м от соседнего земельного участка ул. Аэродромная, 169;

отступ 1,57 м от соседнего земельного участка ул. Аэродромная, 167;

отступ 1,8 м от соседнего земельного участка проезд 1-й Пластунский, 158;

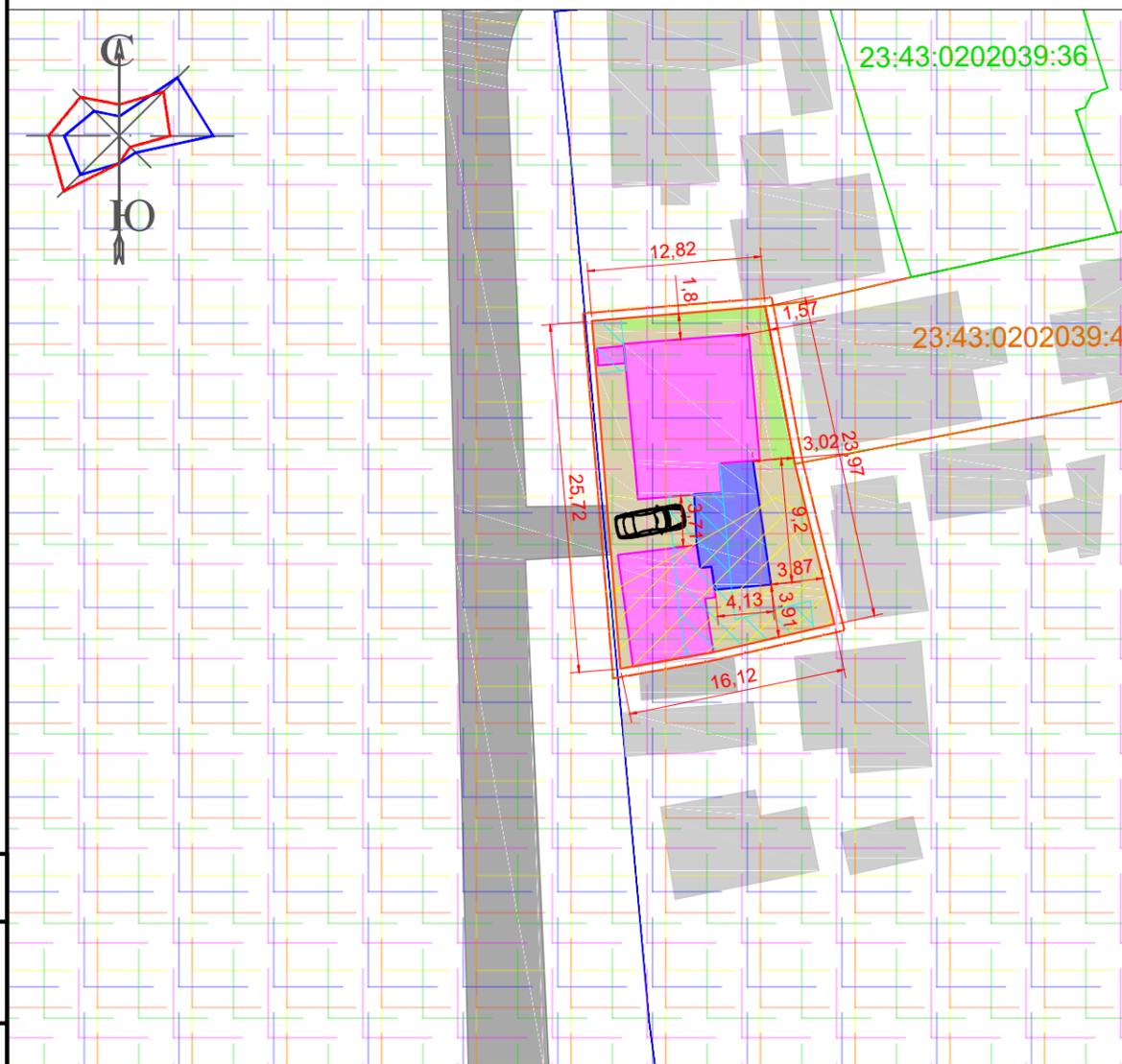
без отступа от территории общего пользования проезд 1-й Пластунский;

без отступа от соседнего земельного участка 1-й пр. Пластунский, д. 154

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранный зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.275; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.880; охранный зона газопровода; охранный зона ЛЭП) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ-0802/21-ОНПР	Лист
							7

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



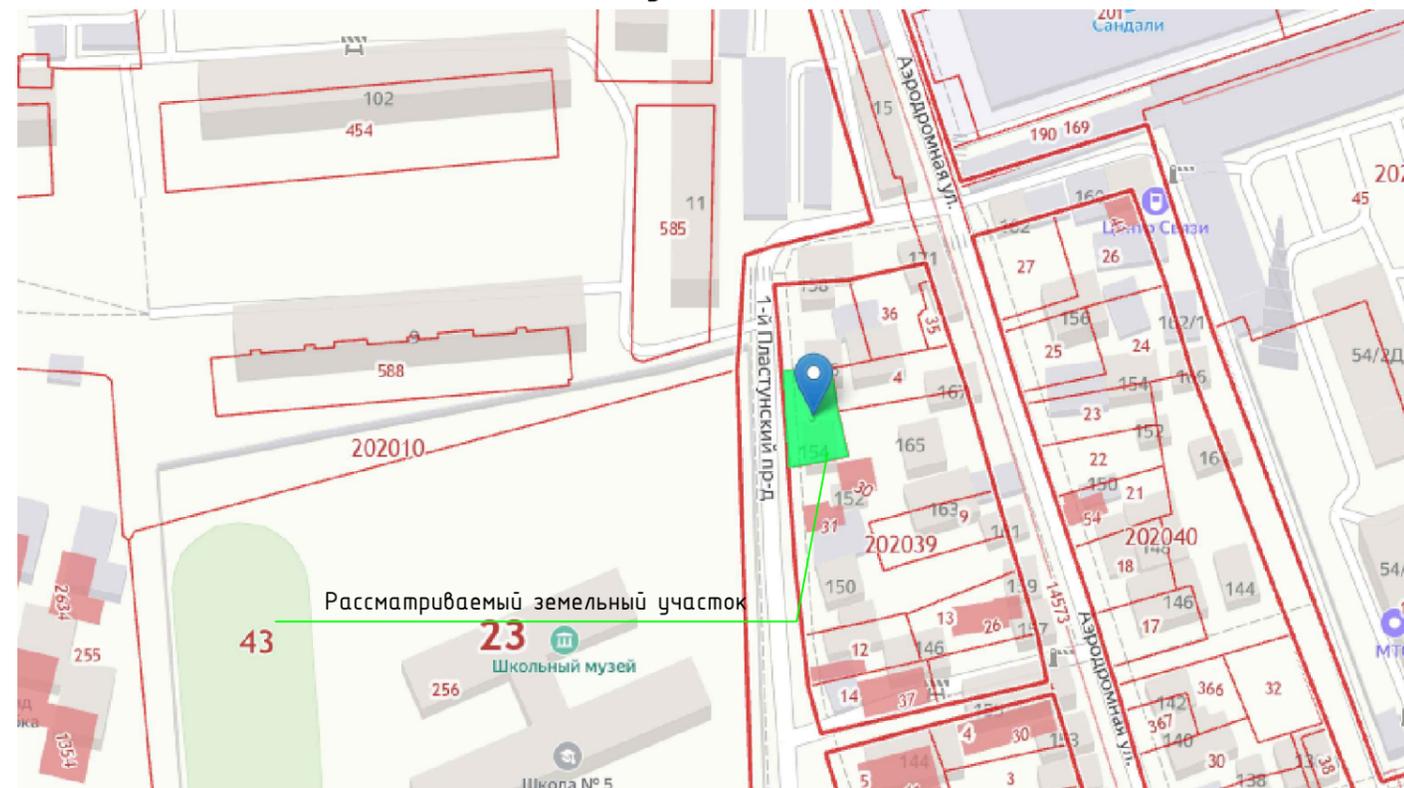
Условные обозначения

- | | |
|---|---|
| граница рассматриваемого земельного участка | зона подхода, подъезда к земельному участку |
| существующие здания, сооружения на земельном участке | зона размещения парковочных мест |
| проектируемая пристройка | зона благоустройства участка |
| существующие здания на соседних земельных участках | зона озеленения участка |
| приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный" | охранная зона ЛЭП |
| 3 пояс ЗСО артезианских скважин | охранная зона газопровода н.д. |
| охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории | |
| Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.275 | |
| Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.880 | |

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: приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.275; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.880.
- 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	356	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. существующие здания, сооружения проектируемый жилой дом	м ²	193.5	
		м ²	152.45	
		м ²	41.05	
3	Процент застройки	%	55	
4	Общая площадь проектируемой пристройки	м ²	80	
5	Строительный объем проектируемой пристройки	м ³	369.45	
6	Высота проектируемого здания	м	9	
7	Количество этажей проектируемой пристройки в т.ч. наземных подземных		2	
			2	
			0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Долгополова Ю.Н.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пастушский, 156, КН 23:43:0202039:3

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
						Схема планировочной организации земельного участка				
Разработал				Галша			АСТ-0802/21-ОНПР-ГП			
Исп. дир.				Шорохова						
Н. контр.				Шорохова						

