



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)


Бойко К.В.

«__» 2020 г.

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

АСТ-1227/19-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Западный внутригородской округ,
ул. Береговая, уч. 74

Кадастровый номер: 23:43:0209029:73

Заказчик: Бойко К.В.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2020

**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции земельного участка
площадью 303 кв.м, кадастровый номер 23:43:0209029:73
расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный
внутригородской округ, ул. Береговая, уч. 74**

В ООО «Альфа Строй» обратилась Бойко К.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 реконструируемой пристройки к жилому дому по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, уч. 74, КН 23:43:0209029:73.

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 303 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, уч. 74, КН 23:43:0209029:73, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

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

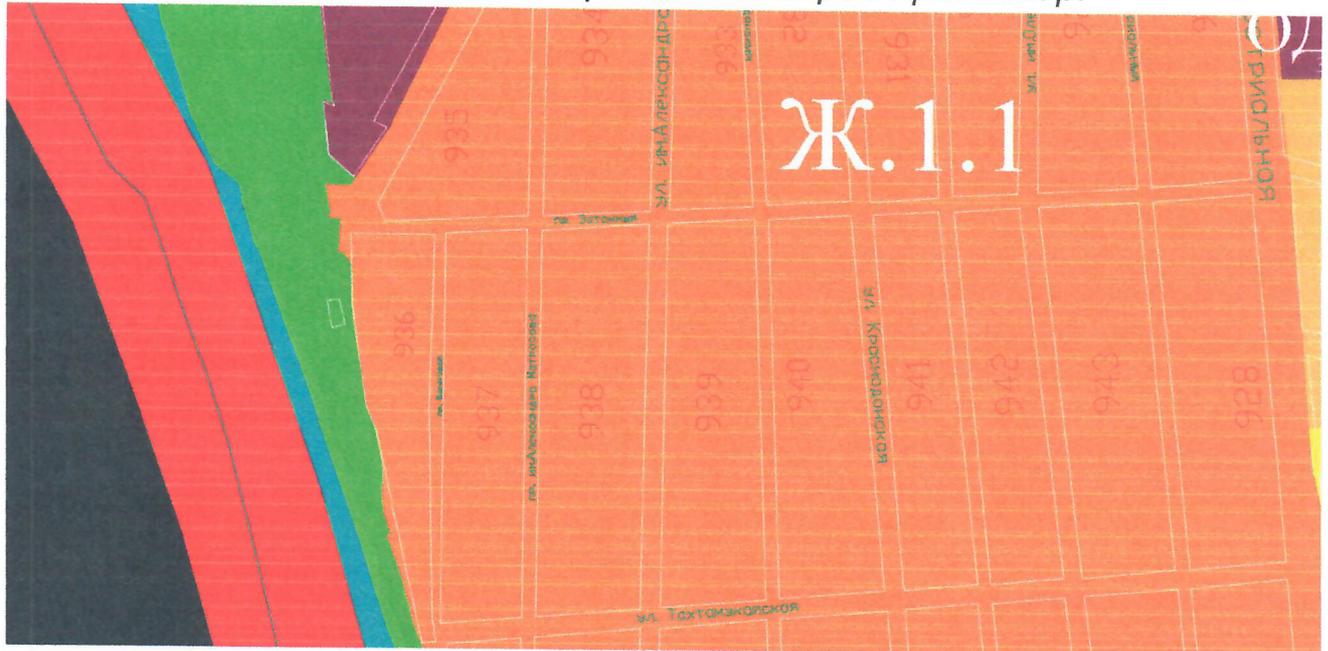
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-1227/19-ОНПР

Лист

1

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

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-1227/19-ОНПР			

Разрешенный вид использования для данного земельного участка:
индивидуальное жилищное строительство.

23:43:0209029:73

План ЗУ → План КК →

Информация

Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 Кадастровый номер: 23:43:0209029:73
 Кадастровый квартал: 23:43:0209029
 Статус: Учетный
 Адрес: г. Краснодар, ул. Береговая, уч. 74
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Форма собственности: -
 Кадастровая стоимость: 2 771 980,35 руб.
 Дата определения КС: 06.05.2016
 Дата внесения сведений о КС: 15.03.2017
 Дата утверждения КС: -
 Дата применения КС: -
 Уточненная площадь: 303 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 КН 23:43:0209029:73 площадью 303 м² расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке, с восточной, южной и северной стороны ограничен соседними участками с жилой застройкой.

Земельный участок КН 23:43:0209029:73 расположен в следующих зонах с особыми условиями использования: приаэродромная территория аэродрома "КЦ"; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации; III пояс ЗСО; водоохранная зона реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар ЗОУИТ №23.43.2.460; прибрежная защитная полоса реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар ЗОУИТ №23.43.2.459.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Лист 3

АСТ-1227/19-ОНПР

Расположение проектируемого жилого дома на земельном участке КН 23:43:0209029:73 принято с учетом ограничений использования земельного участка: проектируемый индивидуальный жилой дом расположен вне границы охранной зоны ЛЭП. Проектируемый индивидуальный жилой дом соответствует требованиям ограничений использования земельного участка - приаэродромная территория аэродрома "КЦ"; охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации; III пояс ЗСО; водоохранная зона реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар ЗОУИТ № 23.43.2.460; прибрежная защитная полоса реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар ЗОУИТ № 23.43.2.459.

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

Для проектирования индивидуального жилого дома, расположенного на участке КН 23:43:0209029:73, для индивидуального жилищного строительства, 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. Береговая, уч. 74, КН 23:43:0209029:73, площадью 303 кв.м.

Неблагоприятными условиями являются:

-площадь земельного участка – 303 кв.м (при нормативной 600кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (303 кв.м при минимальной нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, уч. 74, КН 23:43:0209029:73 при строительстве индивидуального жилого дома, не позволяют застройщику реализовать

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-1227/19-ОНПР

Лист

4

свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого здания 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 Береговая.

Параметрами отклонения для проектируемого жилого дома являются: отступ 2 м от границы соседнего земельного участка по ул. Береговая, 76; отступ 2,3 м от границы соседнего земельного участка по пр. Береговой, 17.

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 13 x 9,8 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

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-1227/19-ОНПР

Лист

5

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 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 семьи, состоящей из двух поколений. Планировочная структура помещений для проектируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания такой семьи 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 жилого дома – С0.

Степень огнестойкости проектируемого жилого дома– II.

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для реконструируемой пристройки к жилому дому, существующего жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003 и СанПин 2.1.1076-01.

К земельному участку КН 23:43:0209029:73 существует подъезд и подход с ул. Береговая. Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-1227/19-ОНПР

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

Расположение проектируемого жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 2 м от границы соседнего земельного участка по ул. Береговая, 76; отступ 2,3 м от границы соседнего земельного участка по пр. Береговой, 17) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

г) Техничко-экономические показатели реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0209029:73	м ²	303	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом	м ²	106	
		м ²	106	
3	Процент застройки	%	35	
4	Общая площадь проектируемого здания	м ²	239,1	
5	Строительный объем проектируемого здания	м ³	954	
6	Высота проектируемого здания	м	9	
7	Количество этажей в т.ч. наземных подземных		3	
			3	
			0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-1227/19-ОНПР

Лист

7

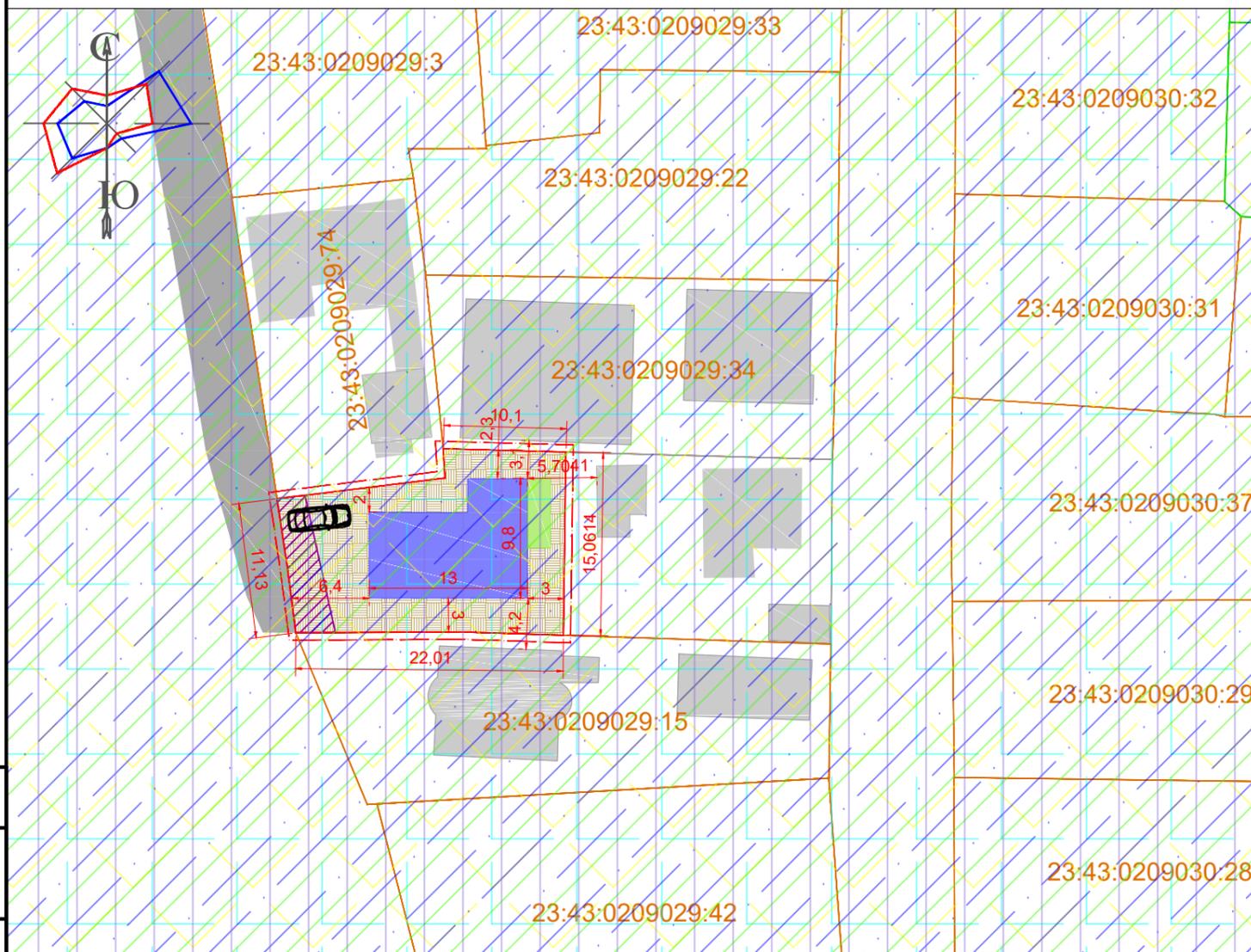
Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ООО «Альфа Строй» считает, что размещение проектируемого жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, уч. 74, КН 23:43:0209029:73, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

- отступ 2 м от границы соседнего земельного участка по ул. Береговая, 76;
- отступ 2,3 м от границы соседнего земельного участка по пр. Береговой, 17

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона ЛЭП; приаэродромная территория аэродрома "КЦ"; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации; III пояс ЗСО; водоохранная зона реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар ЗОУИТ №23.43.2.460; прибрежная защитная полоса реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар ЗОУИТ №23.43.2.459) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
	Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата
АСТ-1227/19-ОНПР						Лист
						8

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

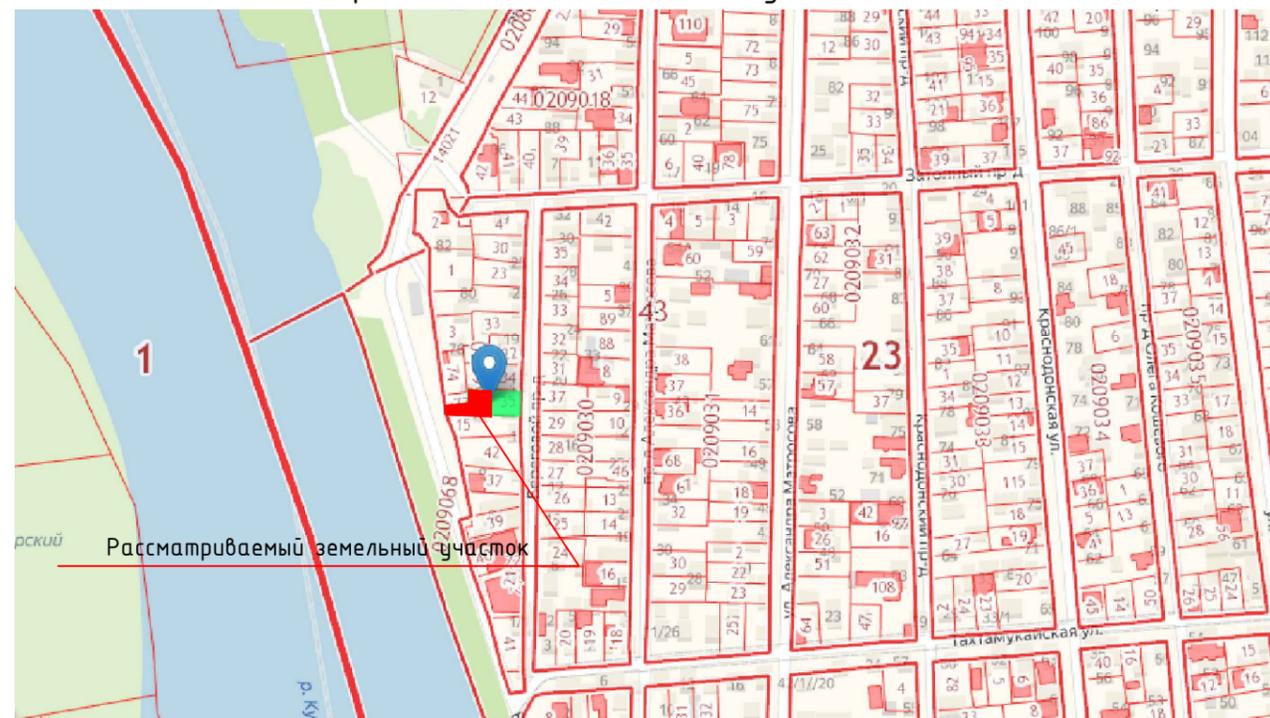


Условные обозначения

- граница земельного участка КН 23:43:0209029:73
- охранный зона ЛЭП
- проектируемый жилой дом
- существующие здания на соседних земельных участках
- III пояс ЗСО
- охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации
- прибрежная защитная полоса реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станции Елизаветинской муниципального образования город Краснодар ЗОУИТ №23.43.2.459
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест
- приаэродромная территория аэродрома "КЦ"
- водоохранная зона реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станции Елизаветинской муниципального образования город Краснодар ЗОУИТ №23.43.2.460

- 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 зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
 - Границы зон с особыми условиями использования территории:
 - приаэродромная территория аэродрома "КЦ";
 - охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации;
 - III пояс ЗСО;
 - водоохранная зона реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станции Елизаветинской муниципального образования город Краснодар ЗОУИТ №23.43.2.460;
 - прибрежная защитная полоса реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станции Елизаветинской муниципального образования город Краснодар ЗОУИТ №23.43.2.459.
 - Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
 - Технико-экономические показатели составлены примерно согласно указанным заказчиком параметрами жилого дома.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0209029:73	м ²	303	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом	м ² м ²	106	
3	Процент застройки	%	35	
4	Общая площадь проектируемого здания	м ²	239,1	
5	Строительный объем проектируемого здания	м ³	954	
6	Высота проектируемого здания	м	9	
7	Количество этажей в т.ч. наземных подземных		3 3 0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Бойко К.В.		
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: г Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, уч 74, КН 23:43:0209029:73		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал				Галша		Схема планировочной организации земельного участка		
Зам.дир.				Ворона				
Н.контр.				Ворона				
						АСТ-1227/19-ОНПР		