



от 14.06.2019г № 03-14/06.2019

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### **Заключение**

О соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка

#### **1. Общие сведения**

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка, с кадастровым номером (далее КН) 23:43:0123054:23, принадлежащего на праве аренды Захарову Виктору Алексеевичу, организацией ООО «ЮГ ГЕО Альянс», в июне 2019 года, было разработано обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 800 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, п Российский, г Краснодар, ул Ришельевская, д 13, категория земель участка - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Для индивидуальной жилой застройки.

В соответствии с Решением Городской Думы г. Краснодара от 30.01.2007г. №19 п.6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар» земельный участок с КН 23:43:0123054:23, площадью 800 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, п. Российский, г. Краснодар, ул. Ришельевская, д. 13, расположен в территориальной зоне – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара (Ж. 1.2).

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке, соответствует основному виду разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства, территориальной зоны Ж1.2. - Зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 800 кв.м., кадастровый номер 23:43:0123054:23, расположенного по адресу: Краснодарский край, п. Российский, г. Краснодар, ул. Ришельевская, д. 13 выполнено, на основании:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Постановления от 10 октября 2017 года №4604 «Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства».

Земельный участок с КН 23:43:0123054:23 расположен за границами исторического поселения муниципального образования город Краснодар, что удовлетворяет пункту 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации «*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*».

По земельному участку с кадастровым номером 23:43:0123054:23 расположенного по адресу: Краснодарский край, п. Российский, г. Краснодар ул. Ришельевская, д. 13 можно сообщить, что в соответствии со сведениями об инженерно-геологических условиях участка в материалах по обоснованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0123054:23, условия участка неблагоприятны, что соответствует условию п.1 ст.40 ГрК РФ.

Земельный участок с КН 23:43:0123054:23 расположен в третьей надпойменной террасе р. Кубань, которая характерна наличием песчано-глинистых отложения р. Кубань представленных суглинками и глинами от полутвёрдой до мягкопластичной консистенции, с песчаными линзами, с примесью органического вещества перекрытыми эолово-делювиальными лессовидными просадочными суглинками. Согласно приложению А СП 47.13330.2012 категория сложности инженерно-геологических условий соответствует III (сложной) в связи с наличием специфических грунтов оказывающих влияние на здания и сооружения.



К специфическим особенностям покровных эолово-делювиальных суглинков относится свойство просадочности. При замачивании при постоянной внешней нагрузке и (или) нагрузке от собственного веса просадочные грунты дают дополнительные деформации - просадки, происходящие в результате уплотнения грунта вследствие изменения его структуры.

В неблагоприятные периоды года, при обильном выпадении осадков, неорганизованности стоков с крыши, а также утечках из водовмещающих коммуникаций, попадание воды в грунт может привести к его проседанию и как следствие неравномерной осадке фундамента, появлению висячей части фундамента.

Инженерно-геологические условия земельного участка, это его неблагоприятные характеристики, которые являются главным основанием для получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. После обследования участка и анализа структуры почвы, выявлено, что свойства грунта не позволяют возвести двухэтажный жилой дом из-за просадочности грунтов, что приводит к строительству одноэтажного жилого дома. При установлении зоны, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар «*минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра*», застройщик не может рационально спроектировать расположение одноэтажного дома, со всеми необходимыми помещениями в нем, а так же прилегающих к нему вспомогательных сооружений (Например, гаражная пристройка). Данные условия не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме, препятствуют эффективному использованию земельного участка при



проектировании и строительстве индивидуального жилого дома.

При проектировании и расположении одноэтажного жилого дома, с учетом отклонений от предельных параметров разрешенного строительства разработанных организацией ООО «ЮГ ГЕО Альянс» в июне 2019 года планируемый объект позволяет обеспечить расположение всех необходимых помещений, вспомогательных пристроек, и выполнить все объемно планировочные решения. Процент застройки земельного участка 31%, что соответствует Зоне застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара (Ж. 1.2).

**Вывод:** Исходя из сведений об инженерно-геологических условиях земельного участка с КН 23:43:0123054:23 и из обоснований отклонений от предельных параметров разрешенного строительства участка, размещение проектируемого индивидуального одноэтажного жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, п. Российский, г. Краснодар, ул. Ришельевская, д. 13, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступом от границ соседних участков: от границ соседних участков по улице Ришельевская, 15 -1,0 м., ул. Батумская, 12 – 3,0 м позволяет обеспечить рациональное проектирование помещений в жилом доме проектирование вспомогательных пристроек и строительство жилого дома без рисков просадки грунтов под объектом строительства при дальнейшей эксплуатации здания. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанное ООО «ЮГ ГЕО Альянс» в июне 2019 года, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Главный инженер  
ООО «ЮГ ГЕО Альянс»



А.В.Яценко



**ЮГ ГЕО АЛИАНС**  
КОМПЛЕКСНОЕ АРХИТЕКТУРНО-КАДАСТРОВЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

e-mail: SG\_Alliance@mail.ru  
<http://uga23.ru/>  
+7 (861) 259-83-91



саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	-
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-

### 3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, **осуществлять подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства **по договору подряда** на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
15.01.2018	-	-

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	X	не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй		не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий		не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый		составляет триста миллионов рублей и более
д) пятый*		-
е) простой*		-

\*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договорам строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	X*	не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй		не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий		не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый		составляет триста миллионов рублей и более
д) пятый*		-

\*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство



4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	-
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ*	-

\* указывается сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия

И.о. исполнительного директора \_\_\_\_\_



(подпись)

Хурумова Эльмира Нурбиевна



Прошито,  
пролущено и скреплено печатью 8 листа (ов)

Калашников  
инженер \_\_\_\_\_ А. В. Яценко

