



Заказчик:
Захаров В.А.

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНОГОУЧАСТКА**

**площадью 800 кв.м., кадастровый номер 23:43:0123054:23,
расположенного по адресу: Краснодарский край, п. Российский,
г. Краснодар, ул. Ришельевская, д. 13**



Заказчик:
Захаров В.А.

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНОГОУЧАСТКА**

**площадью 800 кв.м., кадастровый номер 23:43:0123054:23,
расположенного по адресу: Краснодарский край, п. Российский,
г. Краснодар, ул. Ришельевская, д. 13**

Главный инженер

Ведущий специалист-эксперт



А.В. Яценко

А.С.Кузнецова

Краснодар, 2019

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*

1. Общие сведения

Земельный участок, с кадастровым номером (далее КН) 23:43:0123054:23, принадлежит на праве аренды Захарову Виктору Алексеевичу, 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» (в ред. Решений городской Думы Краснодара от 24.05.2007 №24 п.27, от 10.04.2008 №40 п.1, от 26.02.2009 №53 п.9, от 24.09.2009 №61 п.7, от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п.14, от 31.01.2013 №42 п.10, от 22.10.2013 № 54 п.8, от 19.06.2014 № 64 п.24, от 20.11.2014 № 70 п.2, от 26.03.2015 № 76 п.19, от 17.06.2015 № 81 п.17, от 25.02.2016 № 11 п.6, от 17.11.2016 № 26 п.5, от 28.11.2017 № 44 п.6, от 16.07.2018 № 57 п.12, с изм., внесенными Решениями городской Думы Краснодара от 27.06.2012 № 31 п.20, от 19.06.2014 № 64 п.23, от 28.05.2015 № 79 п.18, от 29.12.2015 № 8 п.7, от 29.12.2015 №8 п.8, от 29.12.2015 № 8 п.9, от 21.04.2016 № 15 п.17, от 08.12.2016 №27 п.6, от 22.06.2017 № 38 п.19, от 21.09.2017 № 41 п.7, от 16.11.2017 № 43 п.11, от 22.05.2018 № 55 п.9, от 21.06.2018 № 56 п.9, от 16.07.2018 № 57 п.13) 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).

Инв. N подл. Подп. и дата Взом. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-2019

Лист

3

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства и земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства - 600/2500 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, - в размерах, указанных федеральными законами);
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;
- минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;
- максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;
- максимальное количество надземных этажей для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 2;
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением административных и офисных зданий,

Инв. N подл. Подл. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-2019

Лист

- строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;
- максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 8 метров;
- максимальный процент застройки земельного участка - 50%;
- минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Коммунальное обслуживание" (код 3.1), не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0), не подлежат установлению.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-2019

Лист

5

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.

В соответствии с Решением Городской Думы г. Краснодара от 26.01.2012 г. №25п.15 с «Об утверждении Генерального плана муниципального образования город Краснодар» земельный участок с КН 23:43:0123054:23, расположен в функциональной зоне – Зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-2019

Лист

2. Основания и условия для подготовки заключения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства выполнено, на основании п.1. ст.40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Правообладатели земельного участка, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если размеры земельного участка, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки.

В соответствии с п.2. ст.40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации , отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

Земельный участок с КН 23:43:0123054:23 расположен за границами исторического поселения муниципального образования город Краснодар.

Инд. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата



3. Технические характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0123054:23

Гражданину Захарову Виктору Алексеевичу принадлежит земельный участок с КН 23:43:0123054:23 на праве аренды, площадью 800 кв.м., номер государственной регистрации 23:43:0123054:23-23/001/2018-2 от 20.12.2018г.

В соответствии со ст.1 "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ, объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие). В границах земельного участка не расположены объекты капитального строительства.

На территории земельного участка с КН 23:43:0123054:23 нет сетей инженерно-технического обеспечения. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения", сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения. При подключении объектов капитального строительства непосредственно к оборудованию по производству ресурсов либо к системам водоотведения и очистки сточных вод при отсутствии у организации, осуществляющей эксплуатацию такого оборудования, сетевой инфраструктуры указанная организация является организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в части предоставления технических условий и выполнения иных действий.

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на террито-

Инв. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-2019

Лист

8

рии муниципального образования город Краснодар», земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями территории: шумовая охранный зоны военного аэродрома, радиус 15 км от контрольной точки аэродрома (Краснодар Центральный), радиус 30 км от контрольной точки аэродрома (Краснодар Центральный).

Зона с особыми условиями использования территории, которая влияет на расположение объекта капитального строительства - отсутствует.

Объекты, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют.

Подъезд к земельному участку осуществляется с улицы Батумская.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Основные технико-экономические показатели

№	Характеристики	Значения	Ед.изм
1	Площадь застройки	246,6	кв.м.
2	Процент застройки земельного участка	31	%
3	Общая площадь земельного участка	800,0	кв.м.
4	Строительный объем	1195	куб.м.
5	Общая площадь проектируемого здания	178,9	кв.м.
6	Высота проектируемого здания	6,7	м
7	Количество этажей в том числе количество подземных этажей	1	Кол.
		0	

Инв. N подл.

Взам. инв. N

Подп. и дата

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-2019

Лист

9

4. Сведения об инженерно-геологических условиях участка с кадастровым номером 23:43:0123054:23

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 органоминеральных и органических грунтов относятся: высокая пористость и влажность; малая прочность и большая сжимаемость с длительной консолидацией при уплотнении; высокая гидрофильность и низкая водоотдача; существенное изменение деформационных, прочностных и фильтрационных свойств при нарушении их естественного сложения, а также под воздействием динамических и статических нагрузок; анизотропия прочностных, деформационных и фильтрационных характеристик; склонность к разжижению и тиксотропному разупрочнению при динамических воздействиях; наличие ярко выраженных реологических свойств; проявление усадки с образованием усадочных трещин в процессе высыхания (осушения); разложение растительных остатков в зоне аэрации; наличие природного газа (метана); повышенная агрессивность к бетонам и коррозионная активность к металлическим конструкциям.

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.

Инд. N подл. Подп. и дата Взам. инд. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-2019

Лист

10

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.

5. Обоснование, описание характеристик земельного участка с КН 23:43:0123054:23 , которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

Неблагоприятные характеристики земельного участка - это его инженерно-геологические условия. После разведки участка и изучения структуры почвы, определено, что свойства грунта не позволяют возвести двухэтажный жилой дом из-за просадочности грунтов (Сведения об инженерно-геологических условиях участка), 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.

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-2019

Лист

11

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, 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, планируемый объект позволяет обеспечить расположение всех необходимых помещений, все объемно - планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по 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", а так же соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288).

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



ЮГА-2019

Лист

12

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, 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, планируемый объект позволяет обеспечить расположение всех необходимых помещений, все объемно - планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по 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", а так же соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288).

Инв. N подл. Подп. и дата. Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



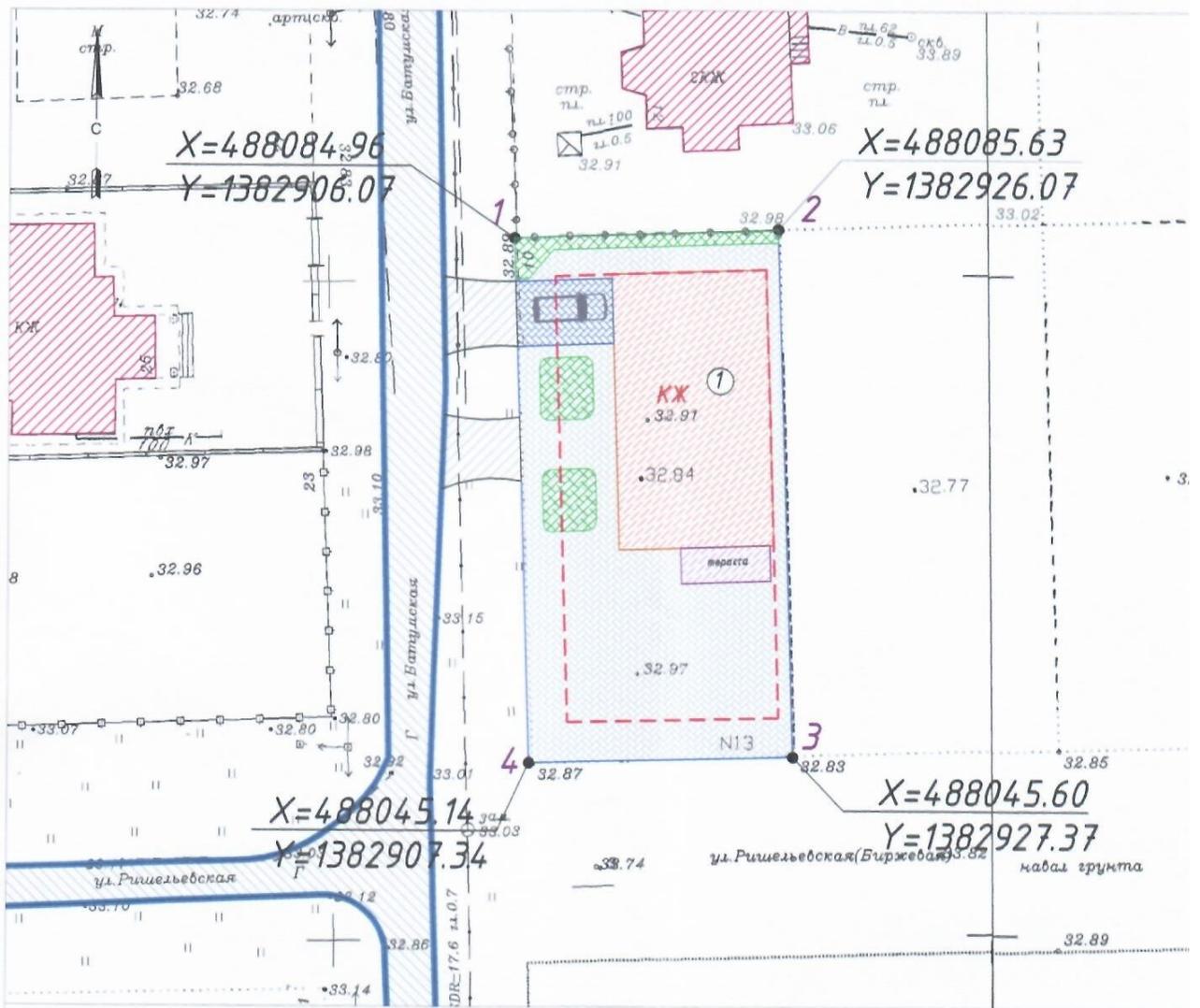
ЮГА-2019

Лист

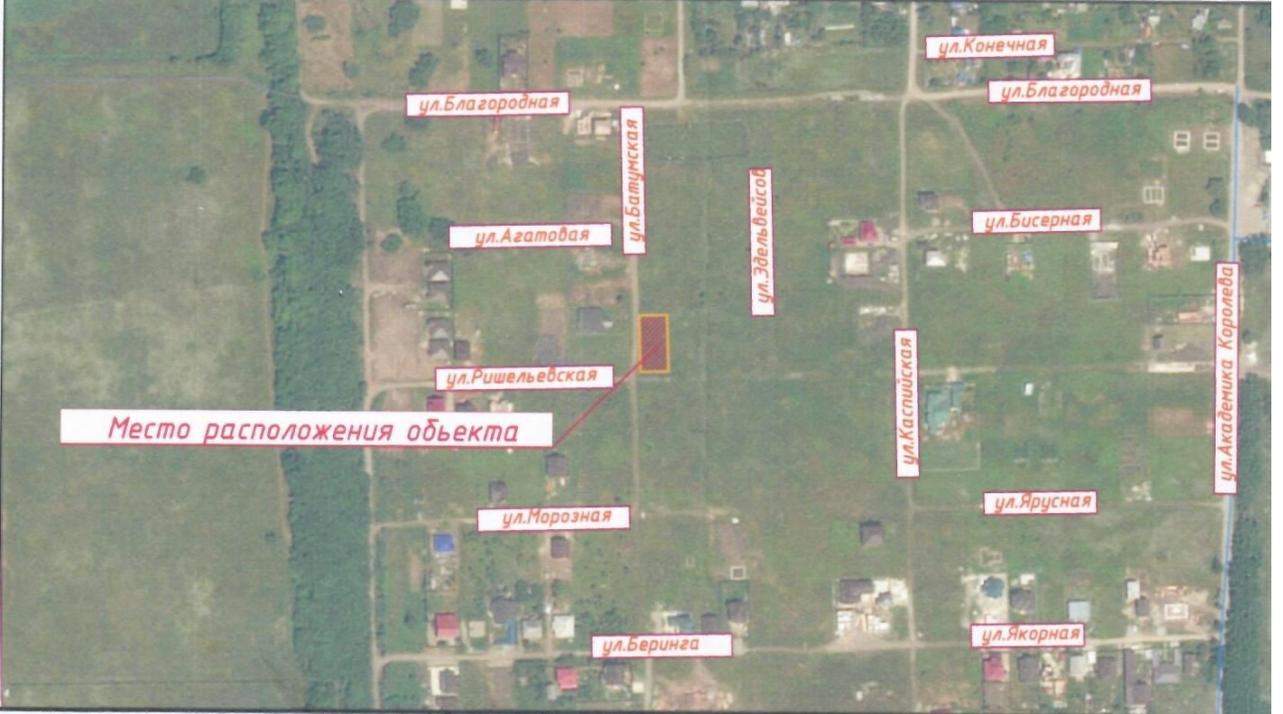
12

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНО

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Ситуационная схема



Место расположения объекта

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взаимн. инв. №

Согласовано

ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Экспликация земельного участка

№№	Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0123054:23	Здания, строения	Площадь застройки, кв.м
1	800 кв.м	проект. жилое здание	246,6

Технико-экономические показатели объектов недвижимости

№№	Кол-во этажей	Высота	Общая площадь дома, кв.м	Строительный объем, куб.м.
1	1	6,7м	178,9	1195

Баланс территории

№№	Наименование	Ед.изм.кв.м.	Ед.изм.%
1	Площадь земельного участка	800	100
2	Площадь застройки	247	31
3	Площадь покрытий (тротуары, отмостки т.п.)	474	59
4	Площадь озеленения	79	10

Условные обозначения

	Граница земельного участка с кадастровым номером 23:43:0123054:23, с указанием поворотных точек		Озеленение
	Граница мест допустимого размещения зданий		Тротуарное покрытие
	Проектируемое жилое здание		Существующие автомобильные дороги
	Проектируемое парковочное место		Здания расположенные на соседних земельных участках
	Проектируемая терраса		Существующие подъезды и подходы к объектам капитального строительства

Примечание

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). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства и земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства - 600/2500 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, - в размерах, указанных федеральными законами);
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;
- минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;
- максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;
- максимальное количество надземных этажей для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 2;
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;
- максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 8 метров;
- максимальный процент застройки земельного участка - 50%;
- минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями территории: шумовая охранный зоны военного аэродрома, радиус 15 км от контрольной точки аэродрома (Краснодар Центральный), радиус 30 км от контрольной точки аэродрома (Краснодар Центральный).
 Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства соответствует требованиям главы II раздела 2 "Схема планировочной организации земельного участка" постановления Правительства Российской Федерации от 16.01.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
 Схема разработана на основании СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", Федерального закона от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ, "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

Заказчик: Захаров Виктор Алексеевич

Земельный участок 23:43:0123054:23, расположенный по адресу: Краснодарский край, п. Российский, г. Краснодар, ул. Ришельевская, д. 13

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов	
ГИП		Яценко А.В.			06.19	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	П	1	1
Разработал		Кузнецова А.Г.			06.19				
Схема планировочной организации земельного участка							ООО "ЮГ ГЕО Альянс" св-во №1301.02-2016- 231151160-П-177 от 03.03.2016 г.		