

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЮЭС-ПРОЕКТ»

Заказчик: Шаршавицкая Н.А.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

реконструкция жилого дома 23:43:0206063:39  
с увеличением площади застройки  
и устройством второго этажа

*г. Краснодар, Западный внутригородской округ,  
ул. Мичурина, 3  
кадастровый номер 23:43:0206063:13*

Главный инженер  
ООО «ЮЭС-Проект»



Ершов Д. А.

Краснодар  
2021

## Содержание

### Пояснительная записка

1. Техничко-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров	2
2. Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров	3
3. Градостроительные и природные условия	5
4. Инженерные сети	5
5. Генеральный план	6
6. Вывод	7

### Графическое описание

7. Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков	8
8. Схема земельного участка с обозначением места размещения объекта кап. строительства реконструкции ж.д. М 1: 500	9
9. Фрагмент схемы земельного участка с обозначением места размещения объекта кап. строительства реконструкции ж.д.	10

Инв. N подл.		Подпись и дата.		Взам. инв. N		Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ул. Мичурина, 3  <b>Содержание</b>	стадия	лист	листов
								1	1
	ГИП	Ершов	подпись	дата					
				08.21					
							ООО "ЮЭС-Проект"		

Пояснительная записка

Правообладателем рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206063:13 по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Мичурина, 3, является: гр. Шаршавицкая Н.А. (собственность 23:43:0206063:13-23/165/2020-3 22.10.2020);

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар" (в редакции от 22.07.2021 №17п.19), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 2.11.2020 № КУВИ - 002/2020-35153158, земельный участок площадью 532 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0206063:13 имеет вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство.

*На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 31.12.2014) 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.*

Заказчиком выступает гр. Шаршавицкая Наталья Анатольевна для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции одноэтажного жилого дома, площадью 90,7 кв.м.1955 г. постройки КН 23:43:0206063:39 по адресу: г. Краснодар, ул. Мичурина, 3.

Инв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N				Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ул. Мичурина, 3		
			подпись	дата	Пояснительная записка	стадия	лист	листов
			ГИП	Ершов		ГП	1	
						ООО "ЮЭС-Проект"		



Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров

Реконструкцию существующего одноэтажного индивидуального жилого дома (№2 по схеме) планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206063:13 площадью - 532 кв.м., меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Размер и сложная криволинейная конфигурация земельного участка не позволяет организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Размеры и конфигурация земельного участка являются факторами неблагоприятными для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.

2. Согласно технического отчета по инженерно - геологическим изысканиям, № А32 от 24.01.2021г. выполненных ООО ПИ "Центрэкспертпроект" на рассматриваемом земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Мичурина, 3 при бурении инженерно-геологических выработок в январе 2021г до глубины 9,0м. из специфических грунтов получили распространение залегающие на поверхности техногенные грунты (Слой-1) образованные в результате отсыпки и планировки территории, а так же просадочные грунты Слой-2 и ИГЭ-1.

Слой-1 - (tQIV) - Техногенный грунт: суглинок тяжелый пылеватый, твердый с включением строительного мусора до 20%. Вскрытая мощность 0,4м. Залегает с поверхности до 0,4м.

К специфическим особенностям техногенных грунтов относится их неоднородность по составу, неравномерная сжимаемость, возможность уплотнения под действием внешних источников, изменения гидрологических условий, склонность к длительным изменениям структуры и свойств во времени.

Слой-2 - (eQIV) - ПРС: глина легкая пылеватая, полутвердая, среднепросадочная. Содержание органического вещества на глубине 1,0м - 2,18%. Вскрытая мощность 1,0-1,2м. Залегает в интервале глубин от 0,0-0,4м. до 1,2-1,4м.

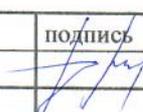
ИГЭ-1 - (vdQIII-IV) Суглинок легкий пылеватый, твердый, слабопросадочный. Вскрытая мощность 4,1-4,2м. Залегает в интервале глубин от 1,2-1,4м до 5,4-5,5м.

Тип просадочности I по грунтовым условиям, начальное просадочное давление Слая -2 - 52 кПа, ИГЭ-1 - 143 кПа.

Вскрытая мощность просадочных грунтов составляет 5,1-5,4м. По инженерно-геологическим условиям, в соответствии СП 47.13330.2016, площадка относится к III (сложной) категории сложности.

На данном участке изысканий развиты следующие инженерно-геологические и геологические процессы: сейсмичность и просадочность.

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

подпись	дата
	08.21

Пояснительная записка

лист

3

Фоновая сейсмичность составляет 8 (восемь) баллов по карте ОСР-2015-А.  
 В существующих инженерно-геологических условиях ООО ПИ "ЦЭП" рекомендует: Инженерную защиту территории выполнять в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов" основными из которых являются: регулирование и отвод поверхностных вод.

В результате анализа полученных данных:

*Инженерно-геологические характеристики рассматриваемого земельного участка неблагоприятны для застройки, без отклонений от предельных параметров.*

Инв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N					подпись	дата	Пояснительная записка	лист
							08.21	4		

## Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый объект реконструкции запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206063:13 по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Мичурина, 3.

Земельный участок расположен в зоне приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе ЗСО артезианской скважины №Д124-91/4/21.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций: 23:43-6.1278; 23:43-6.2460; 23:43-6.2010.

Участок граничит с запада и востока с соседними земельными участками для индивидуального жилищного строительства, с северной стороны участок граничит с проезжей частью - ул. Мичурина, с южной - ул. Тимирязева.

Подъезд к участку осуществляется с ул. Мичурина.

Участок с криволинейной конфигурацией, площадью - 532 кв.м.

На участке расположен жилой дом застройщика (реконструируемый, №2 по схеме).

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в южном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 24.65 до 24.78м.

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2018 г. Краснодар относится к III району и подрайону ШБ, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: Среднемесячная температура воздуха составляет в январе от -5 до +2\*С, в июле от +21 до +25\*С, среднегодовая температура +11,8\*С.

Согласно СП 20.13330.2016 для г. Краснодара принимаются:

- ветровой район -IV , расчетные значения ветрового давления -0,48 кПа;
- снеговой район- III, расчетные значения веса снегового покрова земли - 1,1 кПа.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, определенная согласно рекомендациям п.5.5.3 СП 22.13330.2016, составляет - 0,1м. По опыту строительства в Краснодарском крае, нормативная глубина промерзания составляет -0,8м.

Согласно СП 50.13330.2012 (приложение В), зона влажности - 3 (сухая).

Фоновая сейсмичность составляет 8 (восемь) баллов по карте ОСР-2015-А.

## Инженерные сети

Согласно данным схемы земельного участка на топографической съёмке (М1:500) с обозначением места размещения планируемого объекта капитального строительства, реконструкции существующего жилого дома, по территории общего пользования (ул. Мичурина и ул. Тимирязева), проходят сети электроснабжения, канализация, водопровод, подземная линия газопровода. Присутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций.

Проектируемый объект реконструкции не попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций.

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

				подпись	дата	Пояснительная записка	лист
					08.21		
							5

## Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения проектируемого объекта реконструкции, существующего жилого дома, выполнена привязка планируемого объекта реконструкции к границам земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с максимально возможными отступлениями от границ смежных земельных участков, в сложившейся планировочной ситуации.

Присутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций.

Размещение реконструируемого жилого дома, в комплексе с существующими объектами капитального строительства расположенными на смежных земельных участках, в границах рассматриваемого участка, с отступом - 1,0м. от границы смежного земельного участка по адресу: ул. Мичурина, 5; с отступом - 3,1м. от границы смежного земельного участка по адресу: ул. Мичурина, 1; с отступом - 3,5м. от территории общего пользования (ул. Мичурина); с отступом - 7,2м. от территории общего пользования (ул. Тимирязева) не нарушает сформированную линию застройки жилого квартала объектами капитального строительства и сохраняет противопожарные разрывы между зданиями.

Уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов при строительстве жилого дома в связи с конфигурацией места допустимого размещения зданий и сооружений обосновывается СП 4.13130-2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Проектируемый объект реконструкции существующего жилого дома с устройством второго этажа предполагается с - III степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий - С 1. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, CO), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП4.13130-2013, составляют 6 метров.

Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов до 50%, при условии соблюдения п.5.3.4.СП4.13130-2013.

Размещение объекта реконструкции не противоречит СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", исходя из предоставленной схемы земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме.

Реконструкция одноэтажного жилого дома с увеличением площади застройки, общей площади и этажности, запроектирована на нормативном расстоянии по отношению к существующим строениям, на смежных земельных участках и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции. Нормативная продолжительность инсоляции обеспечена в полном объеме.

Инов.Н подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. Н
--------------	-----------------	--------------

				подпись	дата
					08.21

Пояснительная записка

## Вывод

Проектируемое здание кирпичное с монолитным железобетонным перекрытием, ленточным фундаментом и скатной кровлей.

Проектируемый объект реконструкции включает в себя оптимальный набор жилых и подсобных помещений для комфортного проживания семьи, обслуживания инженерных коммуникаций.

Реконструкция индивидуального жилого дома с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства запроектирована с учетом исторически сложившихся отступов существующего объекта капитального строительства от границ смежных земельных участков и необходима в виду аварийного состояния несущих конструкций объекта реконструкции.

Увеличение площади застройки, и этажности является необходимым условием для решения задач по улучшению энергоэффективности здания, планировочных и конструктивных особенностей при организации реконструкции.

Учитывая фактическую площадь земельного участка- 532кв.м., его ломаную конфигурацию, инженерно-геологические характеристики, полное отсутствие возможности строительства нового жилого дома в месте допустимого размещения зданий в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, уменьшение отступов привязки объекта реконструкции к границам земельного участка, позволит организовать оптимальное расположение планируемого объекта капитального строительства, сформировать достойный внешний облик здания и внутреннее пространство помещений.

На основании вышеизложенного ООО "ЮЭС-Проект" делает вывод, что реконструкция одноэтажного индивидуального жилого дома с кадастровым номером 23:43:0206063:39 с увеличением площади застройки и устройством второго этажа, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206063:13 по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Мичурина, 3 , с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с учетом выше перечисленных характеристик земельного участка, препятствующих его эффективному использованию, с отступом - 1,0м. от границы смежного земельного участка по адресу: ул. Мичурина, 5, не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между планируемым объектом реконструкции и существующими строениями на смежных земельных участках, не расположено в охранных зонах и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Проектируемая реконструкция жилого дома **соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс ЗСО арт.скв.№Д124-91/4/21; охранные зоны инженерных коммуникаций: 23:43-6.1278; 23:43-6.2460; 23:43-6.2010 )**.

Инов. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N					лист
			подпись	дата	Пояснительная записка		
				08.21			



### Ситуационный план

### Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков

рассматриваемый участок  
КН 23:43:0206063:13



Инов. N подл.	
Подпись и дата.	
Взам. инв. N	

подпись \_\_\_\_\_ дата 08.21

Схема расположения земельного участка  
в окружении смежно расположенных земельных участков

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

12.08.2021

(дата)

421

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация  
(Союз "РОПК" СРО)  
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку  
проектной документации  
(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,  
[info@sropk.ru](mailto:info@sropk.ru)  
(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Общество с ограниченной ответственностью "ЮЭС-Проект"  
(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1 Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "ЮЭС-Проект" ООО "ЮЭСП"
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2308176868
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1112308002410
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 324, оф.8
1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	235
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	19.03.2018
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	01.02.2018, Протокол №199
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	19.03.2018
2.5 Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, ..	-

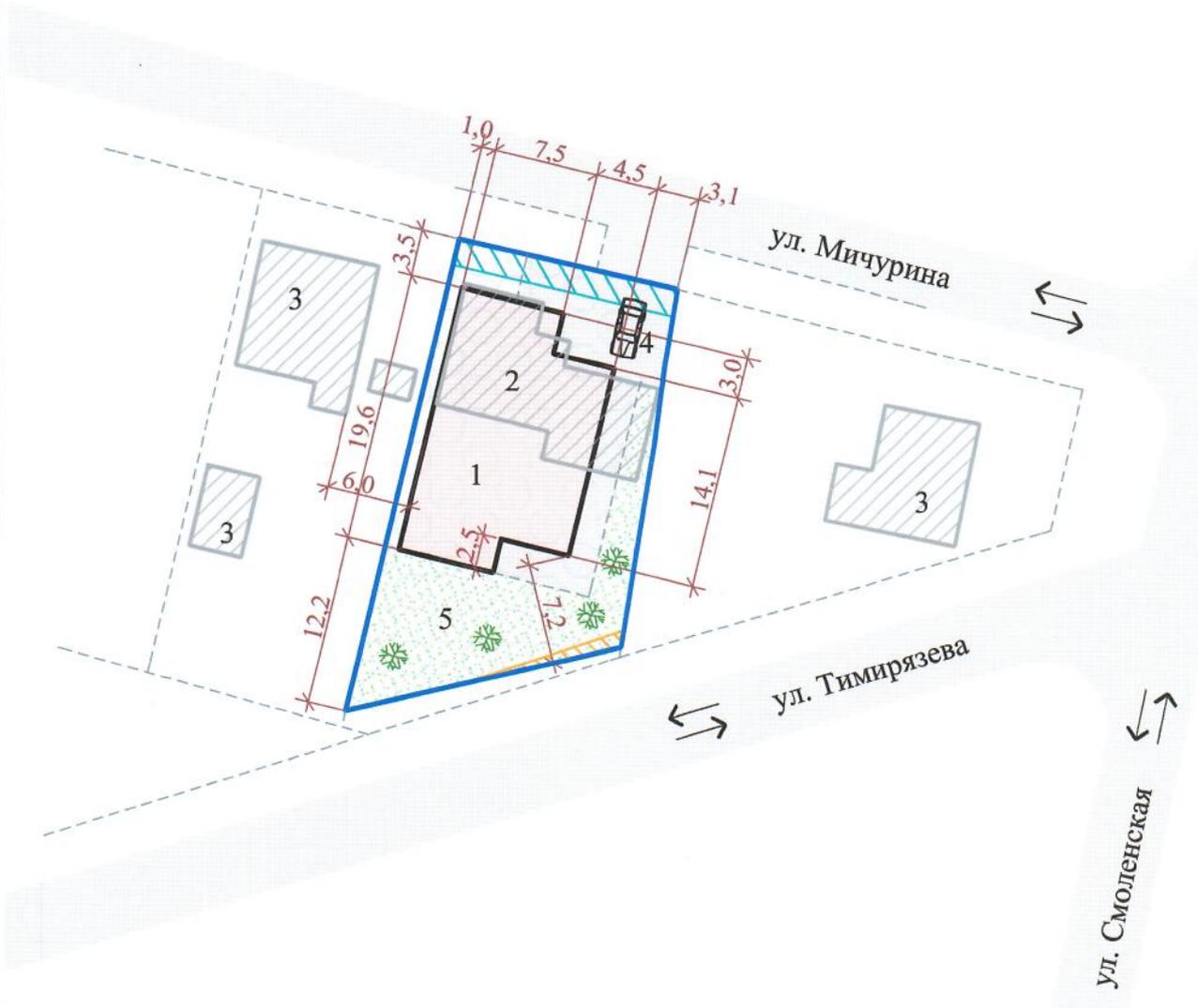
месяц, год)		
2.6 Основания прекращения членства в саморегулируемой организации		-
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>		
3.1 Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять <u>подготовку проектной документации</u> , 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:		
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
19.03.2018	-	-
3.2 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , 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:		
а) первый	<input checked="" type="checkbox"/>	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/>	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/>	не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более.
3.3 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:		
а) первый	<input type="checkbox"/>	не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/>	не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/>	не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей и более.
<b>4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:</b>		
4.1 Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)		Отсутствует
4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ		Отсутствует

Директор



В.Н. Малюк

Схема земельного участка  
с размещением объекта капитального строительства,  
реконструкции жилого дома М 1: 500



Экспликация зданий и сооружений

№ по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Двухэтажный индивидуальный жилой дом	Проектируемый
2	Одноэтажный индивидуальный жилой дом	Реконструируемый
3	Объекты капитального строительства на смежных земельных участках	Существующие
4	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
5	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая

Инов. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N

подпись	дата
	08.21

Графическое описание

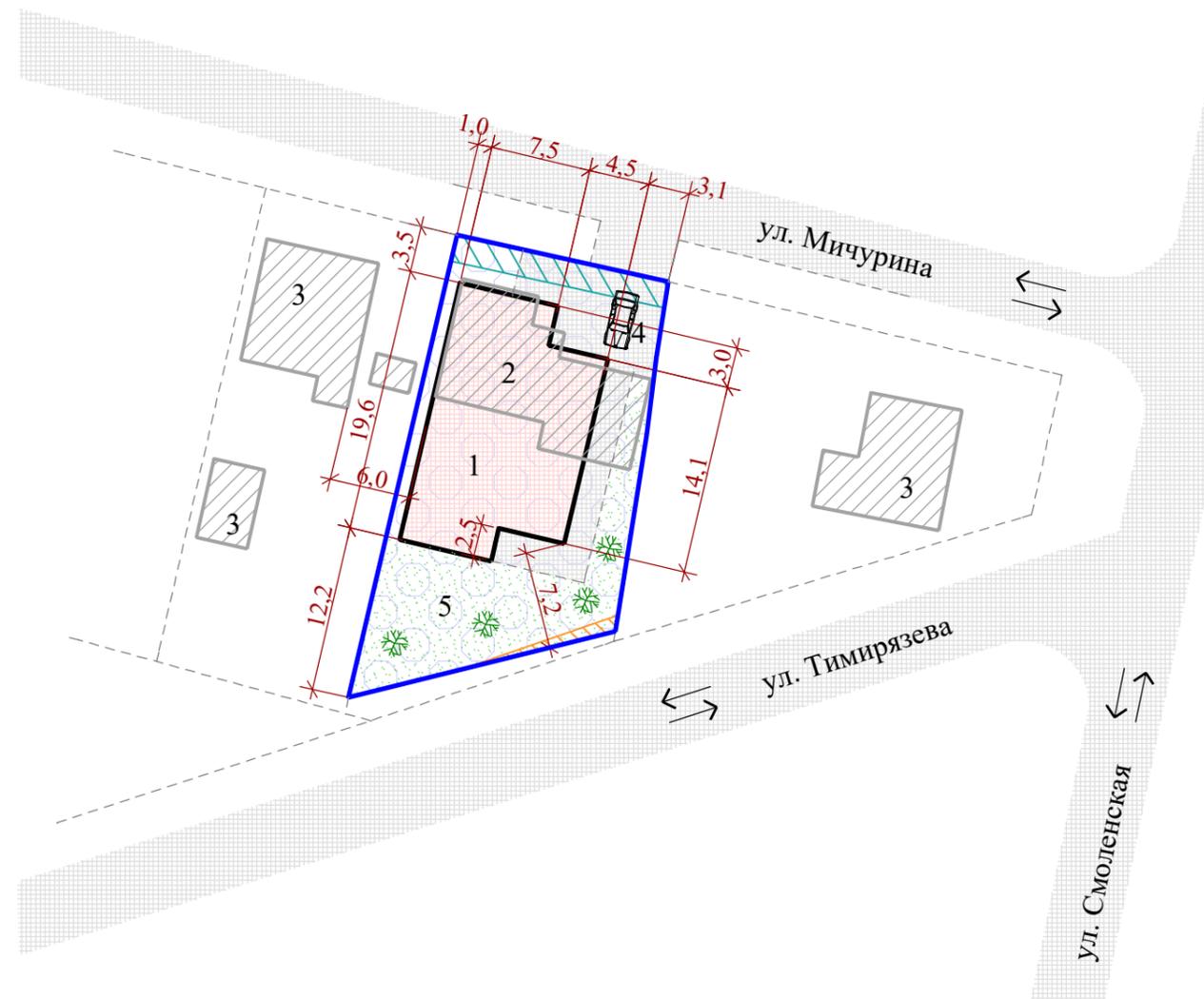
ЛИСТ



Схема земельного участка  
с размещением объекта капитального строительства,  
реконструкции жилого дома М 1: 500

Экспликация зданий и сооружений

№ по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Двухэтажный индивидуальный жилой дом	Проектируемый
2	Одноэтажный индивидуальный жилой дом	Реконструируемый
3	Объекты капитального строительства на смежных земельных участках	Существующие
4	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
5	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая



Зоны с особыми условиями использования территорий

- Земельный участок расположен в зоне приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).
- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе ЗСО артезианской скважины №Д124-91/4/21.
- Земельный участок частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций; Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛИ-0,4 кВ от ТП-22" (реестровый номер 23:43-6.1278); Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-22 (реестровый номер 23:43-6.2460); Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛИ-0,4 кВ от ТП-1325" (реестровый номер: 23:43-6.2010).

Условные обозначения

	Граница земельного участка		3 пояс ЗСО артезианской скважины
	Проектируемый объект реконструкции		Зона подъездных и пешеходных путей
	Существующие объекты капитального строительства		Территория озеленения с элементами благоустройства
	Охранная зона инженерных коммуникаций 23:43-6.1278; 23:43-6.2460.		Охранная зона инженерных коммуникаций 23:43-6.2010

*\*Примечание.  
Привязка объекта реконструкции к границам земельного участка  
выполнена по наружным граням стен*

				Схема земельного участка с обозначением места размещения объекта реконструкции жилого дома по адресу: г.Краснодар, ул. Мичурина, 3		
		подпись	дата			
			08.21			
ГИП	Ершов			стадия	лист	листов
				ГП		
				ООО "ЮЭС-Проект"		

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