



Организация и юридическое сопровождение  
кадастровых, проектных и производственных  
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 2427733  
mail@astroj.net www.astroj.net +7 (900) 2529955

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009

**Проект административного здания по адресу: г. Краснодар,  
Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 217,  
КН 23:43:0302015:574**

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

Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции объектов  
капитального строительства

АСТ-0211/20-ОНПР

Изм.	№ док.	Подп.	Дата



Организация и юридическое сопровождение  
кадастровых, проектных и производственных  
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 2427733  
mail@astroy.net www.astroy.net +7 (900) 2529955

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009

УТВЕРЖДАЮ  
Заказчик (представитель заказчика)

 Мурисов В.В.

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Проект административного здания по адресу: г. Краснодар,  
Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 217,  
КН 23:43:0302015:574**

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

Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции объектов  
капитального строительства

АСТ-0211/20-ОНПР

Исполнительный директор

Исполнитель



Шорохова О.Г.

Гапша А.С.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022

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

## Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-0211/20-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ-0211/20-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 825 кв.м, кадастровый номер 23:43:0302015:574, расположенного по адресу г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 217	
Графическая часть		
АСТ-0211/20-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 217, КН 23:43:0302015:574.	
Приложение		
	Свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации № СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.	

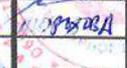
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

АСТ-0211/20-ОНПР.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Издок	Подп.	Дата
Разраб.		Гапша			04.22
Проверил		Шорохова			04.22
Н.контр.		Шорохова			04.22

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	3	



**Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции земельного участка  
площадью 825 кв.м, кадастровый номер 23:43:0302015:574  
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,  
Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 217**

В ООО «Альфа Строй» поступило обращение от Мурисова В.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 проектируемого административного здания по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 217, КН 23:43:0302015:574.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021), 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 Решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п. 19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», земельный участок площадью 825 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 217, КН 23:43:0302015:574, расположен в территориальной зоне Ж-3 – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									1
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	<b>АСТ-0211/20-ОНПР</b>			



право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 8.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: для эксплуатации административного здания.

23:43:0302015:574

Сведения об объекте недвижимости, кадастровый номер: 23:43:0302015:574

План ЗУ — План КИ —

Информация

Услуги

Статус: Ученный  
 Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 217  
 Категория земель: Земли населенных пунктов  
 Форма собственности: -  
 Кадастровая стоимость: 19 205 934 руб.  
 Дата определения КС: 01.01.2020  
 Дата внесения сведений о КС: 22.12.2020  
 Дата утверждения КС: -  
 Дата применения КС: -  
 Уточненная площадь: 825 кв. м  
 Разрешенное использование: -  
 По документу: для эксплуатации административного здания



Участок площадью 825 м<sup>2</sup> под строительство административного здания, расположен в г. Краснодар в существующей застройке, с западной, южной и северной стороны ограничен соседними участками с нежилой застройкой. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины N57/433/присв.адр.; III пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

АСТ-0211/20-ОНПР

3

Изм. К.уч. Лист Недок Подп. Дата

"Лотос"; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 6 (сектор 3); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; охранная зона водопровода; охранная зона канализации; охранная зона газопровода; Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-248.

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

Для проектирования административного здания, расположенного на участке КН 23:43:0302015:574, 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, Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 217, КН 23:43:0302015:574, площадью 825 кв.м.

Требования части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ в части характеристик, неблагоприятных для застройки, помимо конфигурации, инженерно-геологических факторов, предполагает возможность наличия иных характеристик, которые неблагоприятны для застройки для обоснования права обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (открытый список подобного рода характеристик).

Взам. инв. №							Лист
Инв. № подл.							4
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	<b>АСТ-0211/20-ОНПР</b>	



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»;

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Объемно-планировочные решения проектируемого административного здания разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата помещений в соответствии с СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Габаритные размеры проектируемого административного здания обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого административного здания обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для административного здания, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение проектируемого административного здания – размещение помещений для коммерческой деятельности. Планировочная структура помещений для проектируемого административного здания разработана с учетом требований для помещений административных зданий. 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.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-0211/20-ОНПР

Лист

6



Системы пожаротушения, класс функциональной и конструктивной пожарной опасности проектируемого здания принять в соответствии с требованиями технических регламентов исходя из цели гарантированного обеспечения пожарной безопасности проектируемого здания и зданий, находящихся в радиусе их возможного влияния.

В соответствии с Приложением Ж\* «Нормы расчета стоянок автомобилей» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для административно-управленческих учреждений, иностранных представительств, представительств субъектов Российской Федерации, зданий и помещений общественных организаций предусматривается 1 машино-место на 100-120 кв.м. Согласно предварительным данным общая площадь проектируемого здания 1636,8 кв.м. Нормативное количество машино-мест – 13. На участке предусмотрено 14 машино-мест.

Площадку под размещение машино-мест на земельном участке предполагается выполнить в концепции экопарковки (территория для парковки транспортных средств засеивается газонной травой и укрепляется газонной решёткой, которая предотвращает повреждение корневой системы растений автомобильными шинами, сохраняя эстетичный вид участка), что позволит максимально озеленить территорию земельного участка.

**г) Технико-экономические показатели проектируемого административного здания с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.**

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0302015:574	м <sup>2</sup>	825	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	490,45	
3	Процент застройки	%	59,4	
4	Общая площадь проектируемого здания	м <sup>2</sup>	1636,8	
5	Строительный объем проектируемого здания	м <sup>3</sup>	8337,6	
6	Высота проектируемого здания	м	17	
7	Количество этажей проектируемого здания в т.ч. наземных подземных		4 4 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	19	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

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

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 административного здания на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 217, КН 23:43:0302015:574, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

- отступ 1 м от территории общего пользования с северной границы земельного участка;
- без отступа от территории общего пользования ул. Коммунаров;
- процент озеленения земельного участка 19%

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины N57/433/присв.адр.; III пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО "Лотос"; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 6 (сектор 3); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; охранный зона водопровода; охранный зона канализации; охранный зона газопровода; Охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-248) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

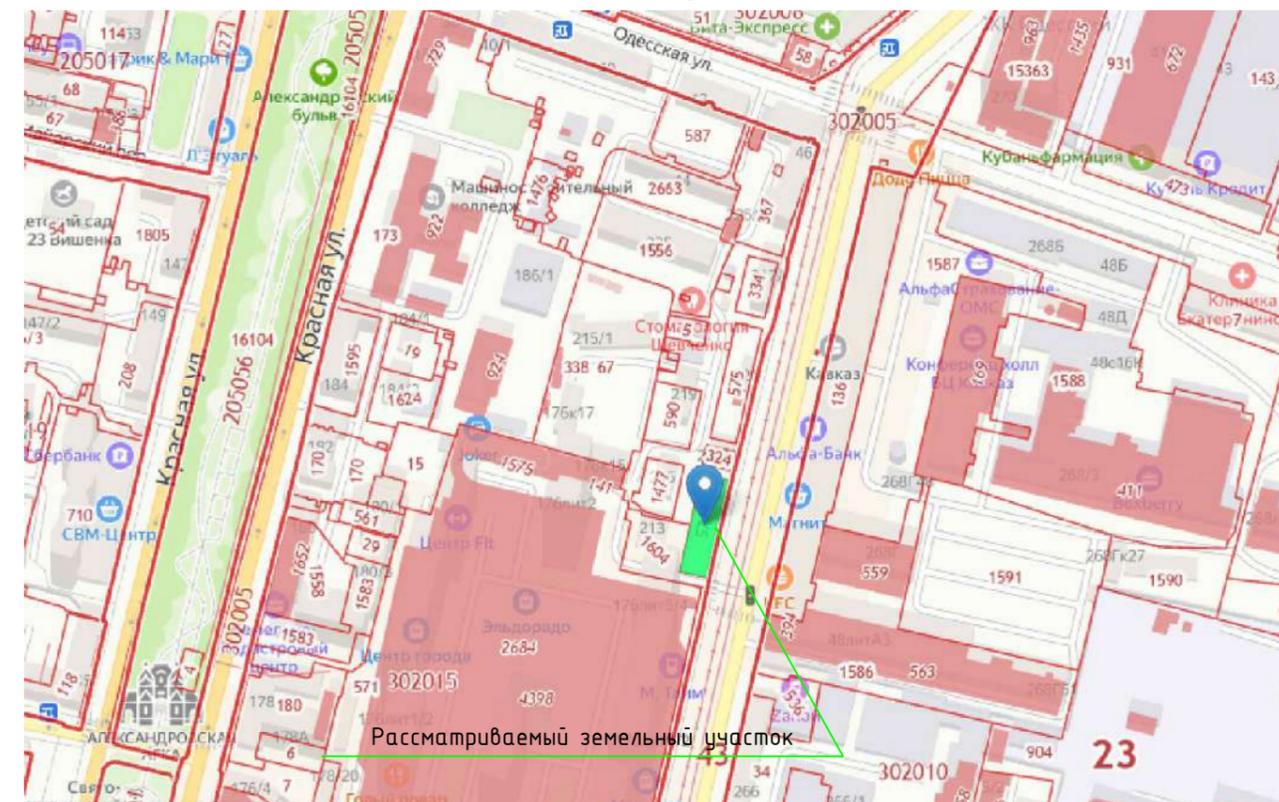
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Земельный участок с КН 23:43:0302015:574 полностью расположен:  
 -III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины N57/433/присв.адр.;  
 -III пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО "Лотос";  
 -общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);  
 -подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);  
 -подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 6 (сектор 3);  
 -подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;  
 -подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

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-3. «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами».

Условные обозначения

- граница земельного участка КН 23:43:0302015:574
- проектируемое здание
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест
- зона озеленения участка - экопарковка
- зона озеленения участка - газон
- охранная зона водопровода
- охранная зона канализации
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-248
- охранная зона газопровода
- зона благоустройства участка - экопарковка
- зона благоустройства участка - брусчатка

Примечание:

1. Получить разрешение на перенос коммуникаций: канализация, газопровод, водопровод.

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0302015:574	м <sup>2</sup>	825	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	490,45	
3	Процент застройки	%	59,4	
4	Общая площадь проектируемого здания	м <sup>2</sup>	1636,8	
5	Строительный объем проектируемого здания	м <sup>3</sup>	8337,6	
6	Высота проектируемого здания	м	17	
7	Количество этажей проектируемого здания		4	
	в т.ч. наземных		4	
	подземных		0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	19	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Мурисов В.В.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 217, КН 23:43:0302015:574			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Галша					АСТ-0211/20-ОНПР-ГП			
Исп.дир.	Шорохова								
Н.контр.	Шорохова								