

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)



Тололин И.И.

«11» ноября 2020 г.

## ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

АСТ- 2602/20 -ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,  
ул. им. Крупской, уч. 59

Кадастровый номер: 23:43:0301048:10

Заказчик: Тололин И.И.

Судебно-строительный эксперт, архитектор  
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2020



**Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции земельного участка  
площадью 456 кв.м, кадастровый номер 23:43:0301048:10  
расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный  
внутригородской округ, ул. им. Крупской, уч. 59**

В ООО «Альфа Строй» обратился гражданин Тололин И.И. (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 индивидуального жилого дома и здания вспомогательного использования по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Крупской, уч. 59, НК 23:43:0301048:10.

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 456 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Крупской, уч. 59, НК 23:43:0301048:10, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	<b>АСТ-2602/20-ОНП</b>			



Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: для индивидуального жилищного строительства; по документу: для индивидуального жилищного строительства.

**23:43:0301048:10**  
Земельный участок

План ЗУ → План КК →

**Информация**      Услуги

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: **23:43:0301048:10**

Кадастровый квартал: **23:43:0301048**

Статус: Ранее учтенный

Адрес: г Краснодар, ул им Крупской, уч 59

Категория земель: Земли населённых пунктов

Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 4 184 889,84 руб.

Дата определения ИС: 01.01.2016

Дата внесения сведений о КС: 01.02.2017

Дата утверждения ИС: 16.12.2016

Дата применения ИС: -

Уточненная площадь: 456 кв. м

Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки

по документу: Для индивидуального жилищного строительства

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 площадью 456 м<sup>2</sup> под строительство индивидуального жилого дома и здания вспомогательного использования, расположен в г.Краснодар в существующей жилой застройке, с западной, северной и южной стороны ограничен соседними участками с жилой застройкой.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата
------	-------	------	------	-------	------

АСТ-2602/20-ОНПР

Лист

3

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

Для проектирования индивидуального жилого дома и здания вспомогательного использования, расположенного на участке КН 23:43:0301048:10, 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. им. Крупской, уч. 59, НК 23:43:0301048:10, площадью 456 кв.м.

Неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ являются:

-площадь земельного участка – 456 кв.м (при нормативной 600кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (456 кв.м при минимальной нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Крупской, уч. 59, НК 23:43:0301048:10 при проектировании индивидуального жилого дома и здания вспомогательного использования, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого индивидуального жилого дома и здания вспомогательного использования 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

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

**АСТ-2602/20-ОНПР**

Лист

4

беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту со стороны улицы им. Крупской.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома и здания вспомогательного использования являются: отступ 0,5 м от соседнего земельного участка ул. Крупской 61; отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Крупской 57; отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Серова 51; отступ 0,5 м от соседнего земельного участка ул. Серова, 49.

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 одноквартирные». Габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций и составляют 12х8,96 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».

Инв. № посл.	Подпись и дата	Взам. и							Лист
			<b>АСТ-2602/20-ОНПР</b>						
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

Объект капитального строительства, планируемый к возведению на земельном участке, полностью удовлетворяет предельным параметрам 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 одной семьи. Планировочная структура помещений для проектируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи заказчика 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, сохранение 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 объекта общественно-делового значения (магазин) – С0.

Степень огнестойкости проектируемого объекта общественно-делового значения (магазин) – II.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. ил							Лист
			<b>АСТ-2602/20-ОНПР</b>						
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

К проектируемому жилому дому существует подъезд и подход с ул. им. Крупской. Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки.

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

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома и здания вспомогательного использования с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (для проектируемого индивидуального жилого дома и здания вспомогательного использования являются: отступ 0,5 м от соседнего земельного участка ул. Крупской 61; отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Крупской 57; отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Серова 51; отступ 0,5 м от соседнего земельного участка ул. Серова, 49) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания 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».

Инв. № п.с.дл.	Подпись и дата	Взам. и. №							Лист
			<b>АСТ-2602/20-ОНПР</b>						
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				



Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



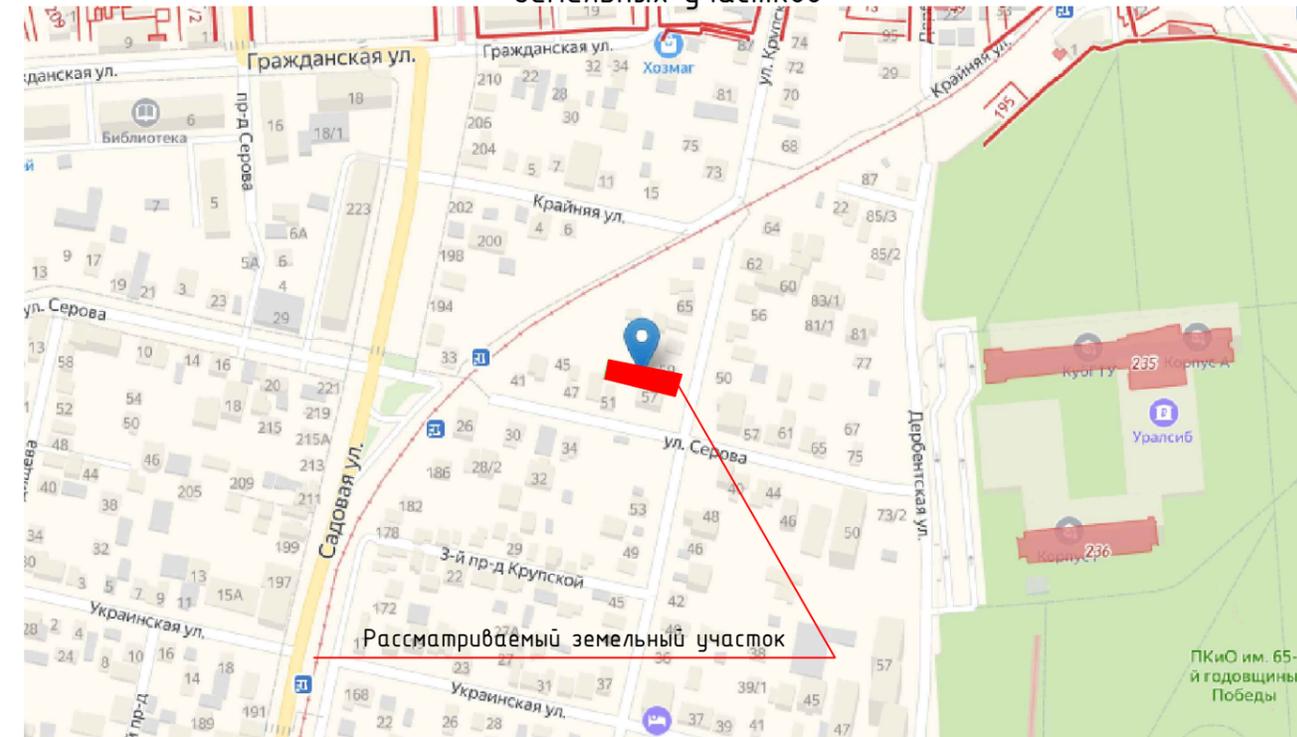
Условные обозначения

- граница земельного участка КН 23:43:0301048:10
- существующие здания, сооружения на земельном участке, подлежащие сносу
- проектируемый жилой дом
- проектируемое здание вспомогательного использования
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона охраны искусственных объектов, охранная зона инженерных коммуникаций реестровый номер: 23:43-6.1392 учётный номер: 23.43.2.2095
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест
- зона благоустройства участка
- охранный зона газопровода н.д.
- приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"
- охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации
- третий пояс ЗСО скважины № не установлен

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 территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации; третий пояс ЗСО скважины № не установлен; зона охраны искусственных объектов, охранная зона инженерных коммуникаций реестровый номер: 23:43-6.1392 учётный номер: 23.43.2.2095.
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0301048:10	м <sup>2</sup>	456	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом проектируемое здание вспомогательного использования	м <sup>2</sup>	144.2	
		м <sup>2</sup>	108.2	
		м <sup>2</sup>	36.0	
3	Процент застройки	%	32	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м <sup>2</sup>	176.4	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м <sup>3</sup>	865.6	
6	Высота проектируемого здания Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных	м	9	
			3	
			2	
			1	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Тололин И.В.				
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Крупской, уч. 59, НК 23:43:0301048:10				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал	Галша					Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Зам.дир.	Ворона									
Н.контр.	Ворона									
						АСТ-2602/20-ОНПР-ГП				