



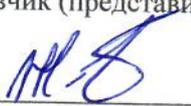
Организация и юридическое сопровождение
кадастровых, проектных и производственных
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 242 77 33
mail@astro.net www.astro.net +7 (900) 252 99 55

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Жигачёва С.В.

«23» 08 2021 г.

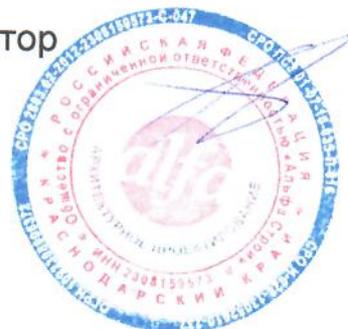
**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

АСТ-0810/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19

Заказчик: Жигачёва С.В.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2021

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-0810/21-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ-0810/21-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 572 кв.м, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19	
Графическая часть		
АСТ-0810/21-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19	

Взам. инв. №																						
Подпись и дата																						
Инва. № подл.																						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб.	Провер.	Утверд.	Подписи														
								АСТ- 0810/21-ОНПР														
Разраб.	Гапша	<i>Гапша</i>						Содержание														
Проверил	Шорохова	<i>Шорохова</i>					Стадия														Лист	Листов
Н.контр.	Шорохова	<i>Шорохова</i>					П														2	
																						

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка

площадью 572 кв.м, кадастровый номер 23:43:0136063:19, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4

В ООО «Альфа строй» поступило обращение от Жигачёвой С.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 реконструируемого индивидуального жилого дома, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 10.01.2021), 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 572 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

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

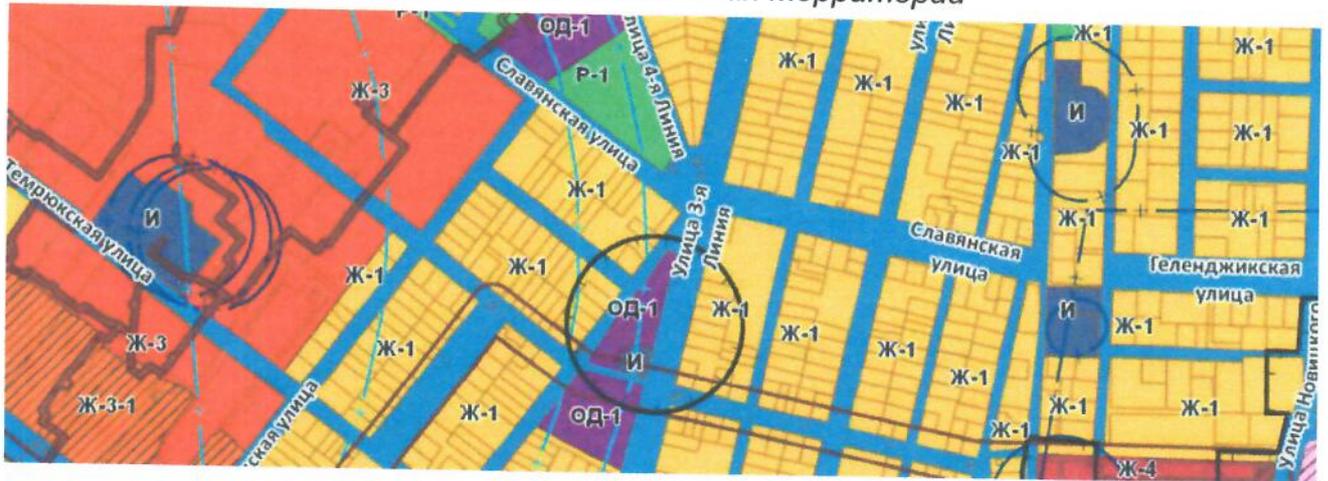
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

0810/21-ОНПР

Лист

1

Выкопировка из карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории



Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "Основные виды разрешённого использования" Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Ж-1 с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства»:

Для индивидуального жилищного строительства

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

0810/21-ОНПР

Лист

2

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (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. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: индивидуальное жилищное строительство.

Земельный участок 23:43:0136063:19

край Краснодарский, Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, Промышленный, 4

индивидуальное жилищное строительство

План ЗУ → Создать участок ИС →

Информация

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:43:0136063:19
Кадастровый квартал	23:43:0000000
Адрес	край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4
Площадь учтенная	572 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
Идентификатор документа	индивидуальное жилищное строительство



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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Участок площадью 572 м² под реконструкцию объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: III пояс ЗСО артезианской скважины; III пояс ЗСО Ново-Западного водозабора; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Земельный участок частично расположен в охранной зоне газопровода.

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

Для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0136063:19, 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, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19, площадью 572 кв.м.

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

-небольшая площадь земельного участка (572 кв.м при нормативной 600 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (572 кв.м при нормативной 600 кв.м), препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19 при реконструкции объекта, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ реконструируемого объекта 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 беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

0810/21-ОНПР

Лист

4

Параметрами отклонения для реконструируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1 м от соседнего земельного участка проезд Крымский, 6.

Данный параметр определен 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 реконструируемого 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.

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

Функциональное назначение реконструируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для реконструируемого 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, 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 территории общего пользования не эффективным.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0

Степень огнестойкости - II

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									5
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	0810/21-ОНПР			

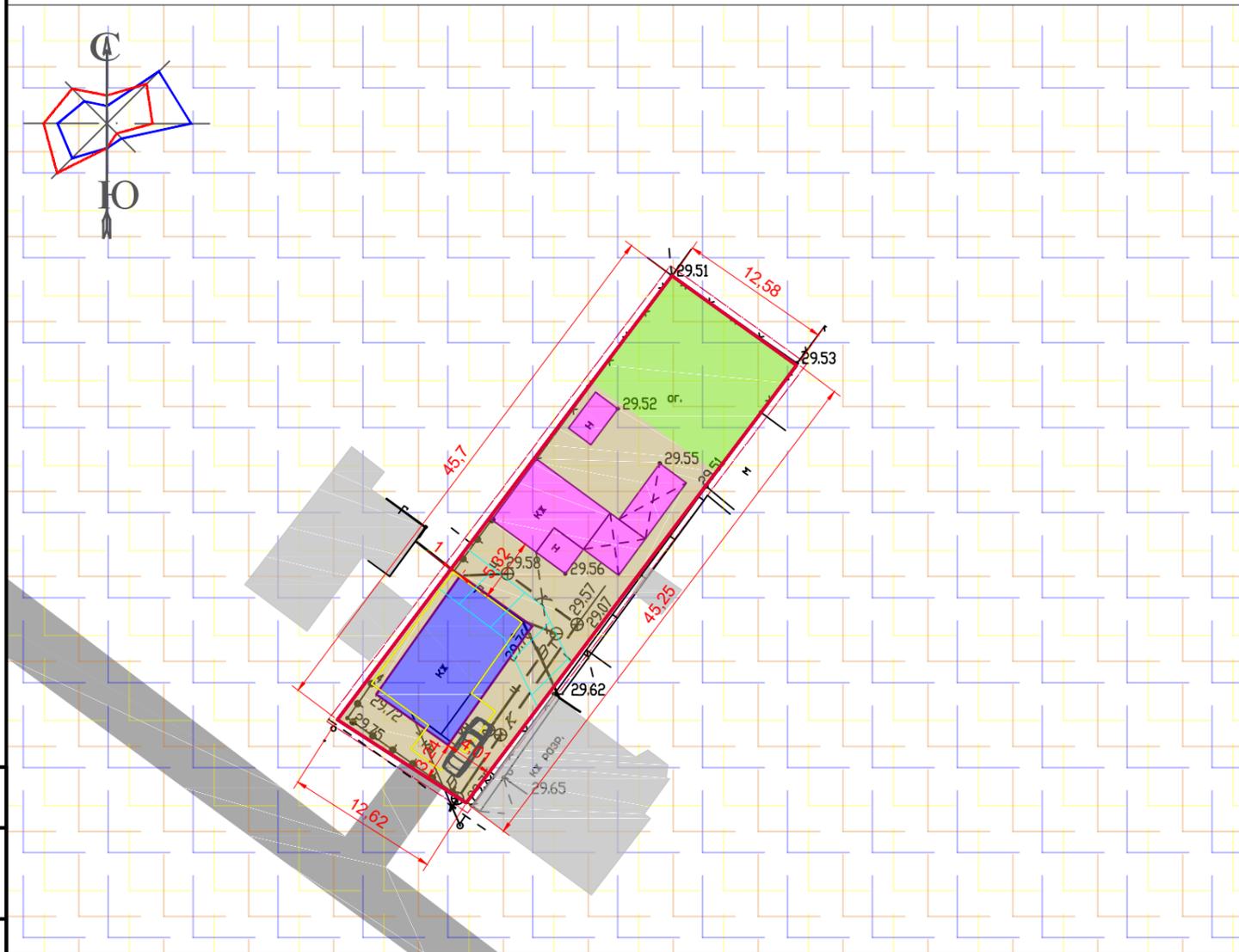
Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ООО «Альфа строй» считает, что размещение реконструируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1 м от соседнего земельного участка проезд Крымский, 6

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (III пояс ЗСО артезианской скважины; III пояс ЗСО Ново-Западного водозабора; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранная зона газопровода) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	0810/21-ОНПР			

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



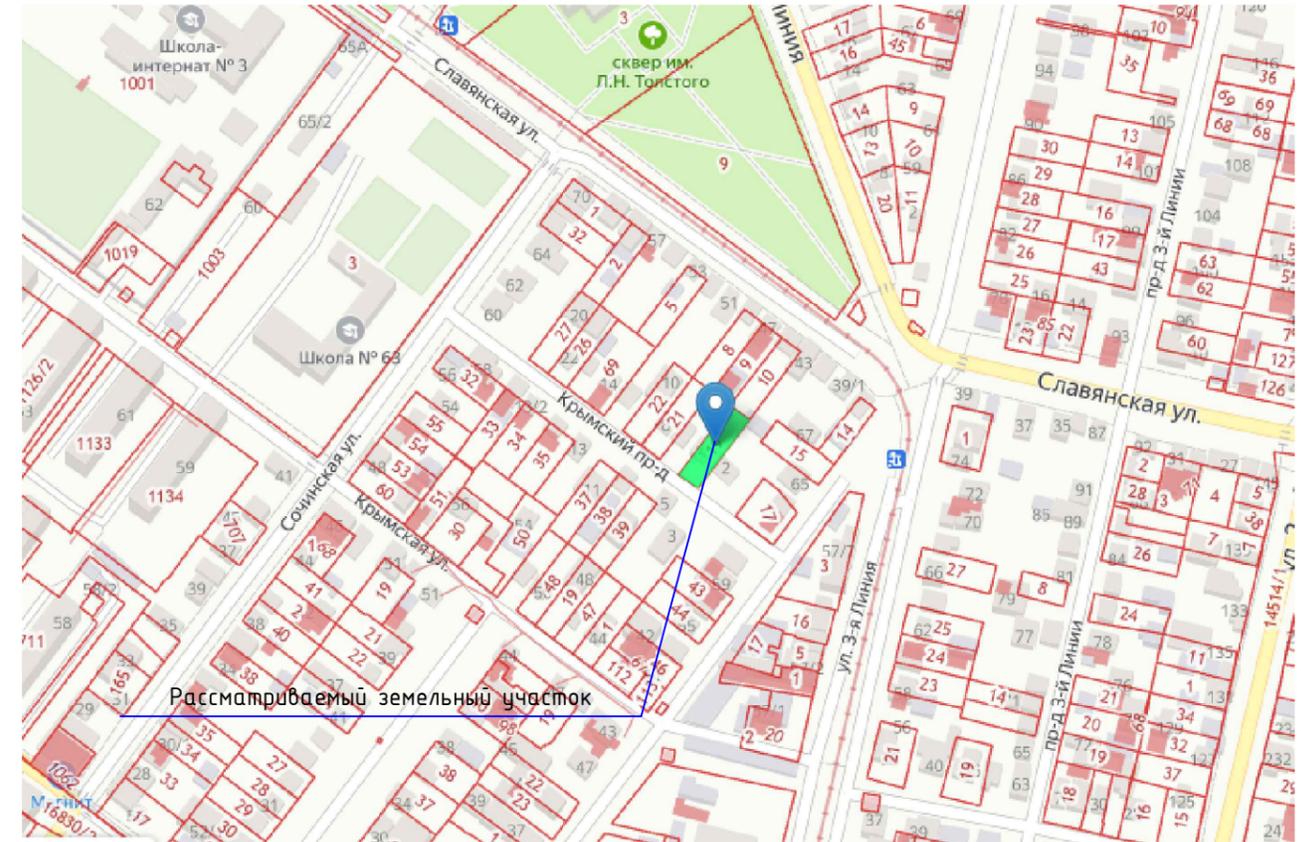
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- существующие здания сооружения на земельном участке
- рассматриваемый жилой дом до реконструкции
- рассматриваемый жилой дом после реконструкции
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- III пояс ЗСО артезианской скважины
- III пояс ЗСО Ново-Западного водозабора
- зона размещения парковочных мест
- приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)
- зона благоустройства участка
- охранный зона газопровода

Примечание:

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-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами..
2. Границы зон с особыми условиями использования территории: III пояс ЗСО артезианской скважины; III пояс ЗСО Ново-Западного водозабора; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).
3. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
4. Получить разрешение на сокращение охранной зоны газопровода.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	572	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. реконструируемый жилой дом существующие здания, строения	м ² м ² м ²	172 88.3 83.7	
3	Процент застройки	%	30	
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	м ²	85	
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	м ³	706.4	
6	Высота реконструируемого здания	м	9	
7	Количество этажей реконструируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Жигачёва С.В.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал							СМ-1201/21-ОНПР-ГП		
Директор									
Н.контр.									

