

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

По доверенности В.В. Зосина

Зосина Доровских И.А.

«18» 09 2020 г.

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

АСТ-0308/20-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис,
ул. Садовая, 7/3

Кадастровый номер: 23:43:0415008:39

Заказчик: Доровских И.А.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2020

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-0308/20-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ-0308/20-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 947 кв.м, кадастровый номер 23:43:0415008:39, расположенного по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3.	
Графическая часть		
АСТ-0308/20-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3, КН 23:43:0415008:39.	
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.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб.	Провер.	Утверд.	Подписи		

Взам. инв. №	
Подпись и дата	Инв. № подл.
Разраб.	Гарша
Проверил	Ворона
Н.контр.	* Ворона



АСТ-0308/20-ОНПР

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	2	



**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции земельного участка
площадью 947 кв.м, кадастровый номер 23:43:0415008:39
расположенного по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский
округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3**

В ООО «Альфа Строй» поступило обращение от Доровских И.А. (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 по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3, КН 23:43:0415008:39.

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 947 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3, КН 23:43:0415008:39, расположен в территориальной зоне Ж.1.2 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара; Ж.2 – зоны застройки многоэтажными жилыми домами.

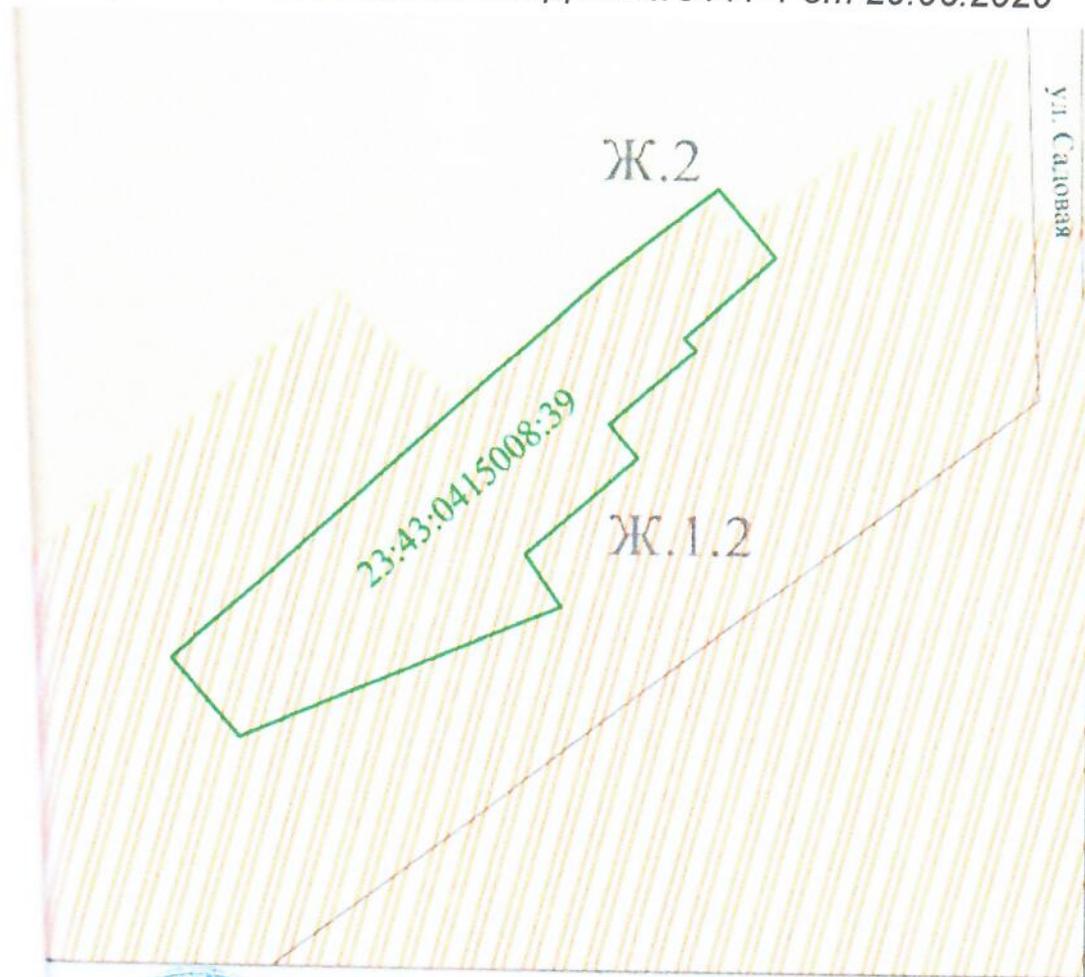
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-0308/20-ОНПР

Лист

1

Выкопировка из сведений ИСОГД №29/5441-1 от 29.06.2020



А.А.Кравченко
Я.И.Белова

Условные обозначения:

-  Рассматриваемый участок
-  Ж.1.2. Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара
-  Ж.2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами

Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.2.1 «Основные виды разрешенного использования» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, устанавливаются следующие виды разрешенного использования в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.2):

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-0308/20-ОНПР

Для индивидуального жилищного строительства

- Для ведения личного подсобного хозяйства
- Коммунальное обслуживание
- Социальное обслуживание
- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Среднее и высшее профессиональное образование
- Культурное развитие
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Магазины
- Спорт
- Охота и рыбалка
- Обеспечение внутреннего правопорядка
- Историко-культурная деятельность
- Общее пользование водными объектами
- Земельные участки (территории) общего пользования

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

23:43:0415008:39

Муниципальное образование Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3

План ЗУ → План НК →

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:43:0415008:39
Кадастровый квартал:	23:43:0415008
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 580 524,06 руб.
Дата определения КС:	01.01.2016
Дата внесения сведений о КС:	31.01.2017
Дата утверждения КС:	16.12.2016
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	947 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
По документу:	Для индивидуального жилищного строительства



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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-0308/20-ОНПР

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж.1.2 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 947 м² под строительство индивидуального жилого дома, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке, с западной, восточной и северной стороны ограничен соседними участками с жилой застройкой.

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

Для проектирования индивидуального жилого дома, расположенного на участке КН 23:43:0415008:39, 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, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3, КН 23:43:0415008:39, площадью 947 кв.м.

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

-конфигурация земельного участка – сложная, сильно вытянутая форма участка с изломанной линией границы.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-0308/20-ОНПР

Конфигурация земельного участка (сложная, сильно вытянутая форма участка с изломанной линией границы) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3, КН 23:43:0415008:39 при проектировании индивидуального жилого дома, не позволяя застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого индивидуального жилого дома 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 со стороны улицы Садовая.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1 м от соседнего земельного участка ул им. Васильченко В.Т., уч. 18; отступ 1 м от северной границы земельного участка; отступ 1 м от южной границы земельного участка.

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 8,26x12,5 м.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0308/20-ОНПР

Лист

5

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».

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, 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 – С0.

Степень огнестойкости проектируемого объекта – 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.

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

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

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0308/20-ОНПР

Лист

6

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 индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3, КН 23:43:0415008:39, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

- отступ 1 м от соседнего земельного участка ул им. Васильченко В.Т., уч 18;

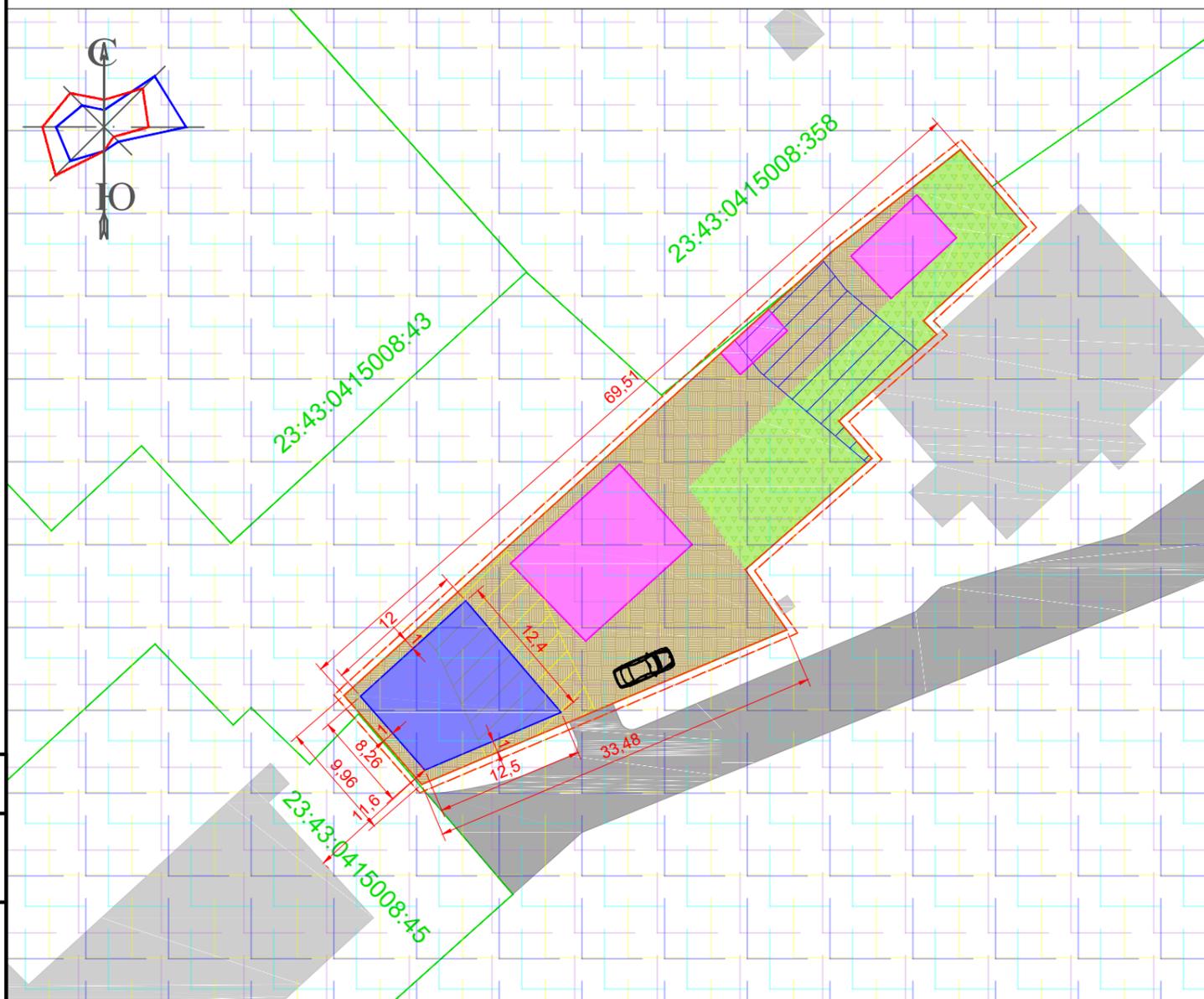
- отступ 1 м от северной границы земельного участка;

- отступ 1 м от южной границы земельного участка

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; II пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов, проектируемого водозабора; охранная зона водопровода; охранная зона теплотрассы) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-0308/20-ОНПР						8
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



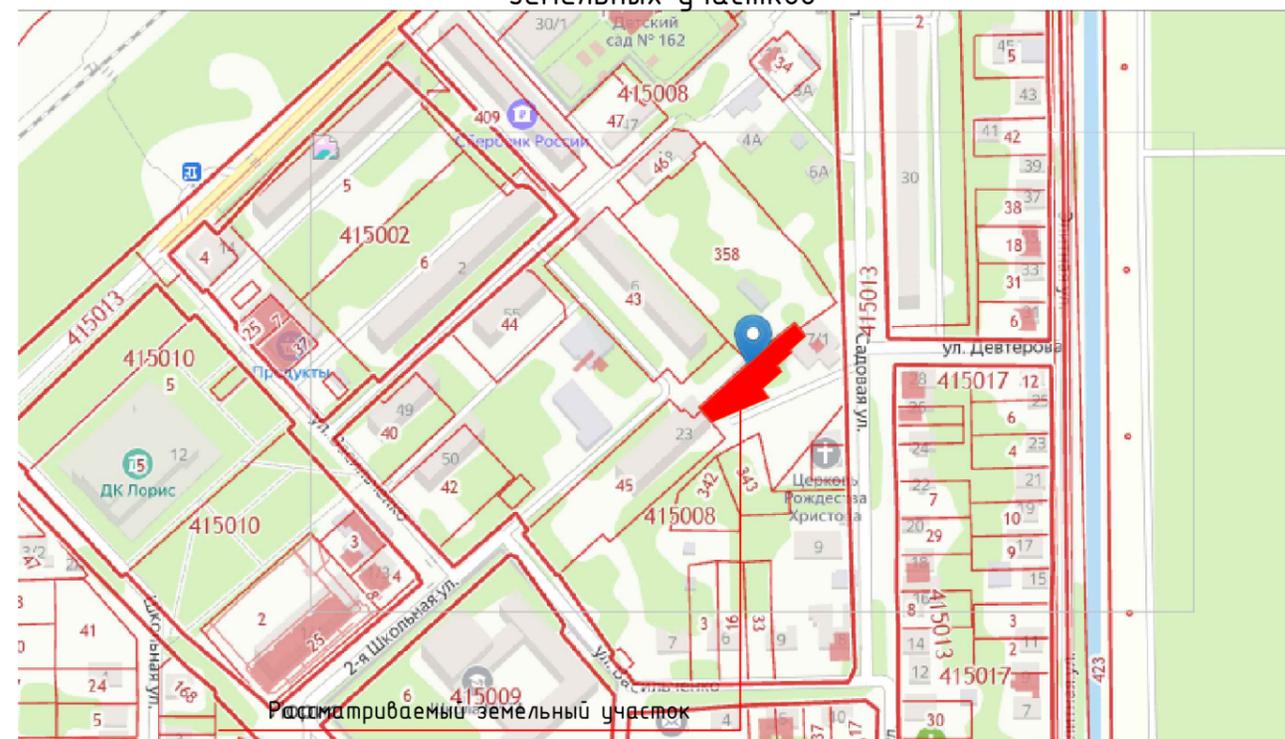
Условные обозначения

	граница земельного участка		зона подхода, подъезда к земельному участку
	существующие здания, сооружения на земельном участке		зона размещения парковочных мест
	проектируемый жилой дом		зона благоустройства участка
	существующие здания на соседних земельных участках		зона озеленения участка
	охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории		охранная зона водопровода
	приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"		охранная зона теплосетей
	II пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин		III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов, проектируемого водозабора

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.1.2 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара; Ж.2 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.
- Границы зон с особыми условиями использования территории:
 - Участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории;
 - Участок полностью расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный";
 - Участок полностью расположен во II поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин;
 - Участок полностью расположен в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов, проектируемого водозабора.
- 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 23:43:0415008:39	м ²	947	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. существующие здания проектируемый жилой дом	м ²	286	
		м ²	163	
		м ²	123	
3	Процент застройки	%	30	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	294	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1476	
6	Высота проектируемого здания Количество этажей проектируемого жилого дома	м	12	
			4	
			3	
7	в т.ч. наземных подземных		1	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Доровских И.А.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3, КН 23:43:0415008:39

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Гапша		Схема планировочной организации земельного участка		
Исп. дир.				Шорохова				
Н. контр.				Шорохова				
АСТ-0308/20-ОНПР-ГП								