

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЮЭС-ПРОЕКТ»

Заказчик: Комиссарова Е.А.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

двухэтажного индивидуального  
жилого дома

*г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская,  
ул. Майская, 70  
кадастровый номер 23:43:0132076:13*

Главный инженер  
ООО «ЮЭС-Проект»



Ершов Д.А.

2021 г

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

14.01.2021

(дата)

15

(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 "ЮЭС-П"
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, -	-



## 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 М 1: 500	9
9. Фрагмент схемы земельного участка с обозначением места размещения объекта кап. строительства.	10

Инв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N				
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Майская, 70  <b>Содержание</b>
			подпись	дата		
			ГИП	Ершов	01.21	
						стадия      лист      листов 1            1 ООО "ЮЭС-Проект"

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132076:13 принадлежит на праве общей долевой собственности: Комиссаровой Е.А. ; Комиссарову Е.Г.; Комиссаровой В.Е.; Комиссаровой М.Е.; Комиссарову П.Е. и расположен по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Майская, 70.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 18.11.2020 № КУВИ-002/2020-40283266 земельный участок площадью 857 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0132076:13 имеет виды разрешенного использования: личное подсобное хозяйство, для ведения личного подсобного хозяйства.

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 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.1.2. - Зона застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара.

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.

*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.*

Инв.№ подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата.		подпись	дата	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Майская, 70	стадия	лист	листов
		ГИП	Ершов				01.21	Пояснительная записка	ГП

Заказчиком выступает гр. Комиссарова Е.А. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального двухэтажного жилого дома, размером 10,0м. х 15,0м. (№1 по схеме) вместо существующего объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка: одноэтажного жилого дома с КН 23:43:0132076:57 (№2 по схеме) 1975 г. постройки, строительные конструкции которого находятся в аварийном состоянии.

Новое строительство с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства на рассматриваемом земельном участке планируется с отступом -1,0м. от границы смежного зем. уч-ка по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Майская, 72; с отступом - 1,5м. от границы смежного зем. уч-ка по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Майская, 68.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного индивидуального жилого дома выполнено на основании: Градостроительного плана земельного участка, разработанного в декабре 2020г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГК "Градинформ"; Топографической съемке, выполненной в январе 2021г. ПКП "Геоплан".

Технико-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

1	Площадь застройки жилого дома	150 м2
2	Общая площадь жилого дома	240 м2
3	Строительный объем жилого дома	900 м3
4	Высота жилого дома	7,5 м.
5	Этажность жилого дома	2 эт.
6	Подземных этажей	0 эт.
7	Процент застройки земельного участка	17,5 %

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

подпись	дата
	01.21

Пояснительная записка

лист

2

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

Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома (№1 по схеме) планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132076:13 площадью - 857 кв.м. , в пределах устоявшихся градостроительным регламентом минимальных / максимальных размеров земельных участков. Не смотря на площадь рассматриваемого земельного участка, фактическая ширина фасада, равная - 4,7 м., является меньше минимальной ширины земельных участков устоявшихся градостроительным регламентом. Сложная ломаная конфигурация земельного участка не позволяет организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

*Конфигурация земельного участка является фактором неблагоприятным для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.*

2. На участке расположен и эксплуатируется объект капитального строительства - одноэтажный индивидуальный жилой дом, площадью 46,7 кв.м. 1975 г. постройки КН 23:43:0132076:57 (№2 по схеме).

Ввиду того, что расположенный в границах земельного участка существующий жилой дом эксплуатируется собственником и до окончания нового строительства не может быть демонтирован, размещение проектируемого жилого дома предполагается на территории свободной от застройки.

Расположение существующего объекта капитального строительства в границах земельного участка № 70 по ул. Майская, в непосредственной близости от границ смежных земельных участков не позволяет организовать безопасную раздельную эксплуатацию зданий в случае нового строительства в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, ввиду обязательного сохранения противопожарных разрывов между зданиями, согласно СП4.13130-2013. "Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям". ; СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства запроектировано с учетом исторически сложившихся отступов существующих объектов капитального строительства от границ смежных земельных участков и необходима в виду аварийного состояния несущих конструкций существующего жилого дома.

*Наличие существующего и эксплуатируемого объекта капитального строительства является фактором относящимся к иным характеристикам, неблагоприятным для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.*

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

подпись	дата
	01.21

Пояснительная записка

3. Рассматриваемый земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории: зона охраны искусственных объектов, охранная зона инженерных коммуникаций уменьшает границы в пределах которых разрешено строительство объектов капитального строительства. Рассматриваемый земельный участок пересекает линия газопровода низкого давления ст. 57 н.д., охранная зона инженерной коммуникации уменьшает границы в пределах которых разрешено строительство объектов капитального строительства.

*Наличие зон с особыми условиями использования территории, охранных зон инженерных коммуникаций, является фактором относящимся к иным характеристикам, неблагоприятным для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.*

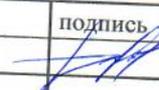
4. Строительство индивидуального жилого дома является необходимостью для улучшения жилищно-коммунальных условий проживания собственника.

По завершении нового строительства запланированный снос существующего одноэтажного жилого дома (№2 по схеме) позволит увеличить расстояние от проектируемого двухэтажного жилого дома (№1 по схеме) к проектируемой парковки личного автотранспорта (№5 по схеме), освободившаяся площадь будет являться территорией общего пользования в домовладении и осуществлять функции для максимально удобной эксплуатации и обслуживания собственниками земельного участка, индивидуального жилого дома и инженерных коммуникаций.

Размещение объекта капитального строительства с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, ( согласно схемы земельного участка ) позволит организовать площадку для парковки личного автотранспорта (№5 по схеме), эффективно выполнить мероприятия по благоустройству земельного участка, использовать часть его для озеленения и садово - огороднической деятельности (№6 по схеме).

*Отсутствие условий обеспечивающих соблюдение технических регламентов при эксплуатации объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в пределах рассматриваемого земельного участка, является фактором относящимся к иным характеристикам, неблагоприятным для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.*

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

					подпись	дата
						01.21

Пояснительная записка

## Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый объект капитального строительства запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с КН 23:43:0132076:13, расположенном в западной части г. Краснодара по адресу: ст-ца Елизаветинская, ул. Майская, 70.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".

Земельный участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.

Земельный участок частично расположен в границах памятника археологии.

Земельный участок частично расположен в зоне охраны искусственных объектов, охранная зона инженерных коммуникаций (реестровый номер 23:43-6.2684).

Участок граничит с запада, востока и юга с соседними земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства, с северной стороны участок граничит с проезжей частью - ул. Майская.

Подъезд к участку осуществляется с улицы Майская.

Участок с криволинейной конфигурацией, площадью - 857 кв.м.

На участке расположен жилой дом застройщика (№2 по схеме) и объект капитального строительства вспомогательного назначения (№3 по схеме).

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в северо-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 21.62м - 21.26м.

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).

Нормативная (исходная) интенсивность сейсмических воздействий района согласно СП 14.13330.2018 приложение "А" оценивается на основе карты ОСР - 2016 А и составляет 7 баллов.

### Инженерные сети

Инженерные коммуникации: водопровод, электрические сети, расположены на землях общего пользования и проходят по улице Майская.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов). Участок пересекает линия газопровода ст.57 н.д.

Проектируемый индивидуальный жилой дом не попадает в охранные зоны транзитных инженерных сетей.

Изм. инв. N	
Подпись и дата.	
Изм. N подл.	

				подпись	дата	Пояснительная записка	лист 5
					01.21		

## Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения двухэтажного индивидуального жилого дома, выполнена привязка планируемого объекта капитального строительства к границам земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с максимально возможными отступами от фасада и границ смежных земельных участков, в сложившейся планировочной ситуации.

Красная линия не утверждена.

Присутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций.

Размещение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома в границах рассматриваемого участка, с отступом -1,0м. от границы смежного зем. уч-ка по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Майская, 72; с отступом - 1,5м. от границы смежного зем. уч-ка по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Майская, 68, не нарушает сформированную линию застройки жилыми домами по ул. Майская и сохраняет противопожарные разрывы между зданиями.

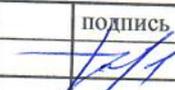
Уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов при строительстве жилого дома в связи с конфигурацией места допустимого размещения зданий и сооружений обосновывается СП 4. 13130-2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Проектируемый индивидуальный жилой дом 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 двухэтажного жилого дома не противоречит СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме. Требования к инсоляции жилых зданий, в случае их строительства на соседних земельных участках не нарушаются.

Проектируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом расположен на нормативном расстоянии по отношению к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.

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

					подпись	дата
						01.21

Пояснительная записка

ЛИСТ

6

## Вывод

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

Жилой дом включает в себя оптимальный набор жилых и подсобных помещений для комфортного проживания семьи, обслуживания инженерных коммуникаций.

Учитывая сложную ломаную конфигурацию рассматриваемого земельного участка, наличие эксплуатируемого объекта капитального строительства, наличие охранных зон инженерных коммуникаций, фактическую ширину фасада земельного участка - 4,7м. и полное отсутствие возможности строительства нового жилого дома размером 10,0м. x 15,0 в месте допустимого размещения зданий в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, уменьшение отступов привязки жилого дома к границе земельного участка, позволит организовать оптимальное расположение планируемого объекта капитального строительства, сформировать достойный внешний облик здания и внутреннее пространство помещений.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства несомненно улучшит условия проживания собственника, решит вопрос благоустройства земельного участка и безопасности эксплуатации инженерных коммуникаций, не будет осложнять эксплуатацию объектов на смежных земельных участках.

На основании вышеизложенного ООО "ЮЭС-Проект" делает вывод, что строительство двухэтажного индивидуального жилого дома, размером 10,0м. x 15,0м. по адресу: г.Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Майская, 70. 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 зем. уч-ка по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Майская, 72; с отступом - 1,5м. от границы смежного зем. уч-ка по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Майская, 68, не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым жилым домом и существующими строениями на рассматриваемом и соседних 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.

Проектируемое строительство жилого дома **соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка** ( приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; границы памятника археологии; зона охраны искусственных объектов, охранный зона инженерных коммуникаций 23:43-6.2684; охранный зона газопровода низкого давления).

				подпись	дата
					01.21

Пояснительная записка

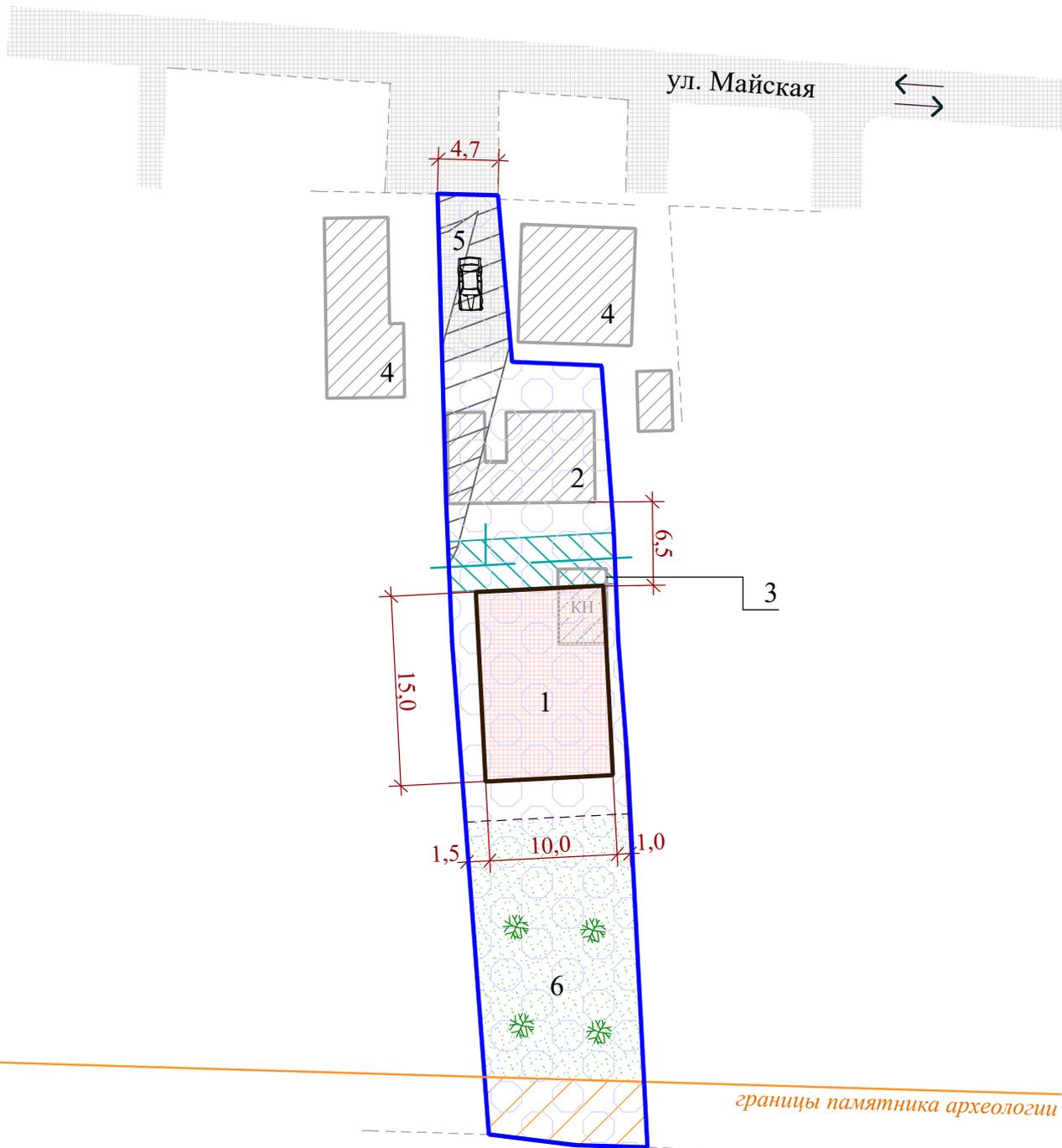
лист

7

Взам. инв. N

Подпись и дата.

Инв. N подл.



**Экспликация зданий и сооружений**

№ по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Двухэтажный индивидуальный жилой дом	Проектируемый
2	Одноэтажный индивидуальный жилой дом (подлежит сносу)	Существующий
3	Объект капитального строительства в границах земельного участка	Сносимый
4	Объекты капитального строительства на смежных земельных участках	Существующие
5	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
6	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая

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

подпись	дата
	01.21

Графическое описание

ЛИСТ
------