



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)

Миронова А.В.

« ___ » _____ 2021 г.

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

АСТ-0102/21-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
ул. им. Братьев Черников, 23/1

Кадастровый номер: 23:43:0142061:190

Заказчик: Миронова А.В.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2021

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ- 0102/21-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ- 0102/21-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 462 кв.м, кадастровый номер 23:43:0142061:190, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Братьев Черников, 23/1	
Графическая часть		
АСТ- 0102/21-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Братьев Черников, 23/1, КН 23:43:0142061:190	

Взам. инв. №										
Подпись и дата										
Инов. № подл.										
Разраб.	Гапша	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Изм. Кол.уч. Лист № док. Дата </div> <div style="display: flex; justify-content: flex-end; margin-top: 5px;"> Разраб. Провер. Утверд. </div>								
Проверил	Шорохова									
Н.контр	Шорохова									
		АСТ- 0102/21-ОНПР								
		Содержание						Стадия	Лист	Листов
								П	2	
										



Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции земельного участка площадью 462 кв.м, кадастровый номер 23:43:0142061:190 расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Братьев Черников, 23/1

В ООО «Альфа Строй» поступило обращение от Мироновой А.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 индивидуального жилого дома по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Братьев Черников, 23/1, КН 23:43:0142061:190.

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 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 462 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Братьев Черников, 23/1, КН 23:43:0142061:190, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-0102/21-ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.1.1 «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.1.1):

Для индивидуального жилищного строительства

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

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 ведения личного подсобного хозяйства.*

23:43:0142061:190

Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Братьев Черников, 23/1

План ЗУ → План КК →

Информация

Услуги

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Братьев Черников, 23/1

Категория земель: Земли населённых пунктов

Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 3 283 013,58 руб.

Дата определения КС: 01.01.2020

Дата внесения сведений о КС: 09.12.2020

Дата утверждения КС: -

Дата применения КС: -

Уточненная площадь: 462 кв. м

Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства

По документу: Для ведения личного подсобного хозяйства



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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-0102/21-ОНПР

Лист

2

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 305 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 23:43:0142061:190, 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, ул. им. Братьев Черников, 23/1, КН 23:43:0142061:190, площадью 462 кв.м.

Неблагоприятными условиями являются:

-площадь земельного участка – 462 кв.м (при нормативной 600кв.м).

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
	Изм. К.уч. Лист Недок Подп. Дата					
АСТ-0102/21-ОНПР						Лист
						3

Небольшая площадь земельного участка (462 кв.м при минимальной нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Братьев Черников, 23/1, КН 23:43:0142061:190 при проектировании индивидуального жилого дома, не позволяют 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 им. Братьев Черников.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 0,5 м от соседнего земельного участка ул. Братьев Черников, 23; отступ 0,5 м от соседнего земельного участка ул. им. Братьев Черников, 25.

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

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-0102/21-ОНПР

Лист

4

жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций и составляют 13.5 x 7 м.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого 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».

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, 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-0102/21-ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

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 СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

К проектируемому жилому дому существует подъезд и подход с ул. им. Братьев Черников. 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.

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 0,5 м от соседнего земельного участка ул. Братьев Черников, 23; отступ 0,5 м от соседнего земельного участка ул. им. Братьев Черников, 25) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания в соответствии с требованиями в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-0102/21-ОНПР						6
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

г) **Технико-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.**

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	462	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. существующие здания, сооружения проектируемый жилой дом	м ² м ² м ²	127.3 32.8 94.5	
3	Процент застройки	%	28	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	186.4	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	850.5	
6	Высота проектируемого здания	м	9	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

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, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Братьев Черников, 23/1, КН 23:43:0142061:190, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

-отступ 0,5 м от соседнего земельного участка ул.
Братьев Черников, 23;

-отступ 0,5 м от соседнего земельного участка ул. им.
Братьев Черников, 25

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория, охранная зона аэропорта и аэродрома) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0102/21-ОНПР

Лист

7

