

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"Проект Сервис"

Регистрационный номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций:

СРО-П-133-01022010

Телефон ООО «Проект Сервис» 8(918) 399-12-14

Заказчик —

Бурлакова Е.В.

Заключение о соблюдении требований технических регламентов при реализации разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

**Объект: Земельный участок, расположенный по адресу:
Краснодарский край, Абинский район, Абинское городское
поселение, город Абинск, ул. Абрикосовая, 23. Кадастровый
№23:01:0505083:1658**

003-022 ПД -ЗСТТР

Директор

ГАН



И.А. Зворыкина

г. Абинск 2022г.

СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА:

1. Пояснительная записка:

- | | |
|-----|--|
| 1.1 | Общие положения..... |
| 1.2 | Существующее положение |
| 1.3 | Перечень характеристик не благоприятных для застройки территории и требующих |
| 1.4 | отклонения от предельных параметров разрешенного строительства |
| 1.5 | Заключение |
| 1.6 | Используемые законодательные и нормативно-методические акты |

2. Графическая часть:

- 2.1 Ситуация до принятия решения об отклонении от предельных параметров.....
- 2.2 Ситуация с учетом принятого решения об отклонении от предельных параметров.....

3. Приложения:

- 3.1 ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.....
- 3.2 Договор №0110100853 от 01 октября 2020г.....
- 3.3 Постановление администрации Абинского городского поселения Абинского района №1024 от 01.10.2020г. о предоставлении в аренду земельного участка.....
- 3.4 Выписка из ЕГРН выданная Управлением ФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на земельный участок кадастровый номер 23:01:0505083:1685 от 25.09.2020г. №КУВИ-002/2020-23858870.....
- 3.5 Дополнительное соглашение от 27.11.2020г. к Договору №0110100853 от 01 октября 2020г.
- 3.6 Выписка из ЕГРН выданная Управлением ФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на земельный участок кадастровый номер 23:01:0505083:1685 от 30.11.2020г. №КУВИ-002/2020-44210383.....

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

г. Абинск 2022г.

1. Пояснительная записка

1.1 Общие положения

Объект расположен в Краснодарском крае, Абинский районе, городе Абинск, ул. Абрикосовой, 23 и имеет следующие природно-климатические условия, согласно СНиП 231.-01-99:

- климатический район III (подрайон IIБ);
- расчетная зимняя температура - минус 19° С;
- снеговая нагрузка для II района - 120 кг/м²;
- скоростной напор ветра для IV района - 48 кг/м²;
- нормативная глубина промерзания грунта - 0,8 м;
- сейсмичность района – 8 баллов.

Согласно правилам землепользования и застройки Абинского городского поселения Абинского района, утвержденным решением Совета Абинского городского поселения от 25 октября 2012 г. № 353-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 29 апреля 2021 г. № 94-с) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0505083:1658 расположен в территориальной зоне Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства: Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м.

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м.

Минимальный отступ строений от красной линии - 5 м.

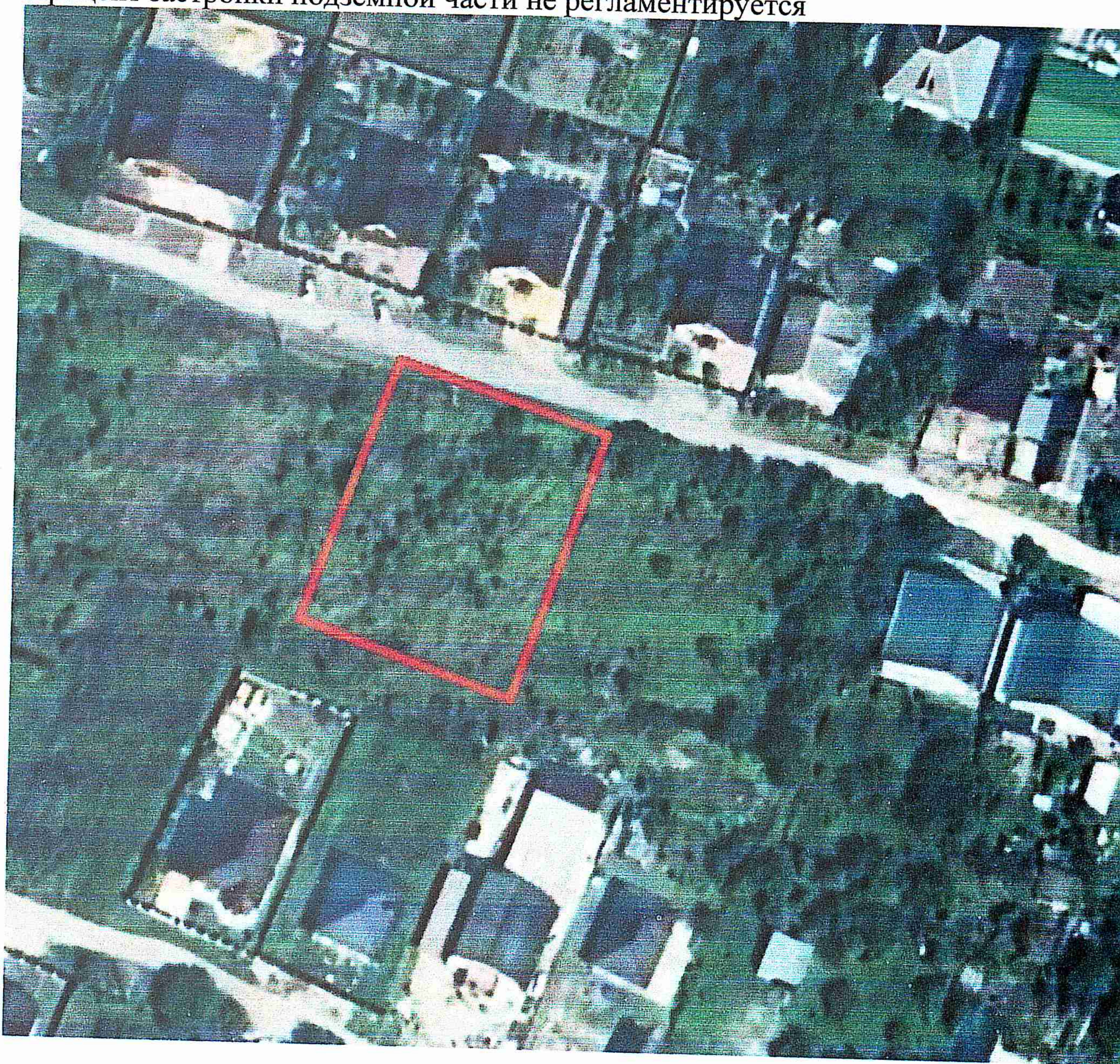
Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).

Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%

						003-022 пд -ЗСТТР		4
Изм.	К.уч.	Лист	Нодок	Подп.	Дата			

Процент застройки подземной части не регламентируется



Ситуационный план

1.2. Существующее положение.

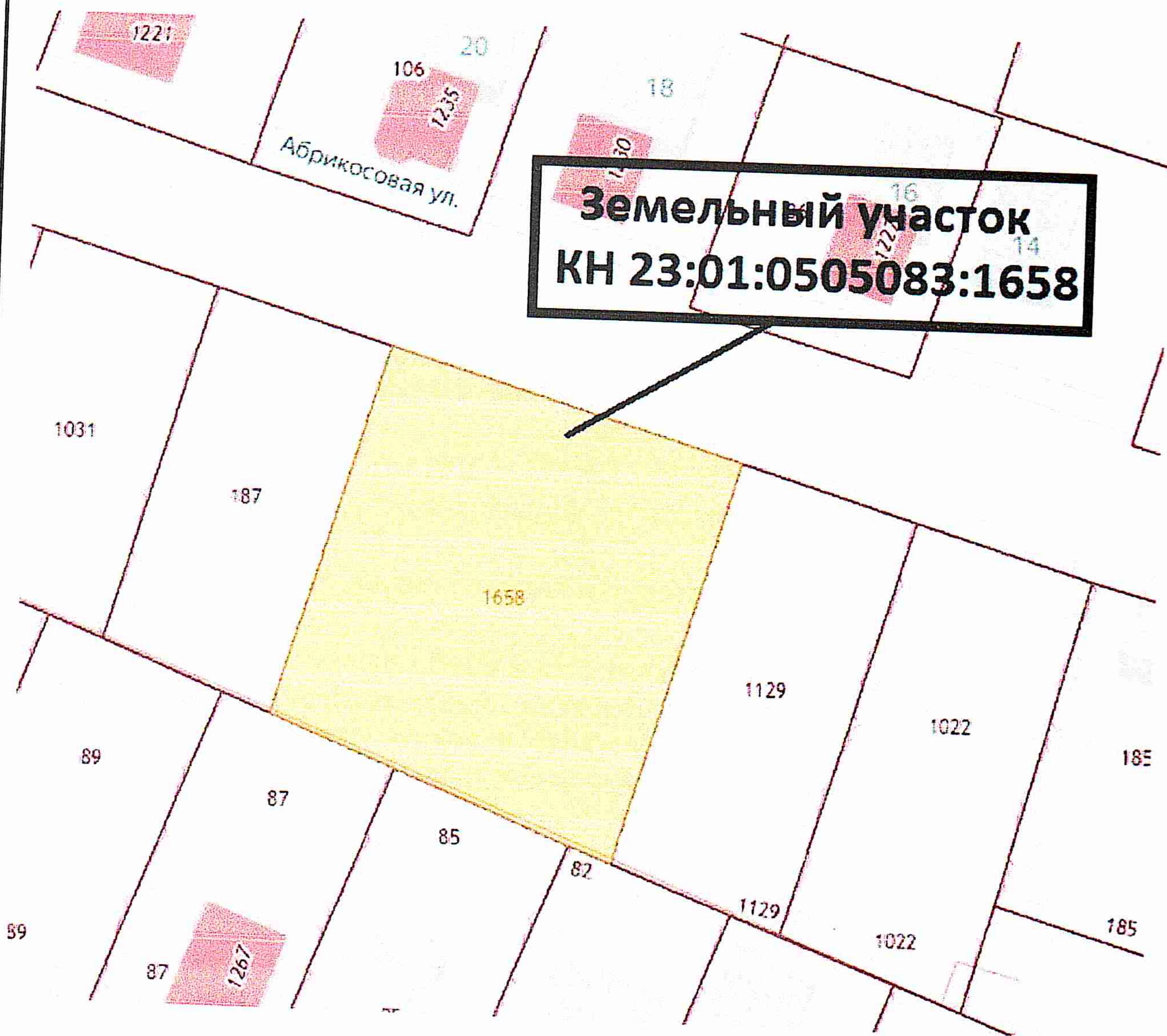
Земельный Участок расположен в южной части города Абинска и ограничен с юга, востока и запада индивидуальной жилой застройкой, с севера участок граничит с проезжей частью ул. Абрикосовая. Для участка характерен умеренно спокойный рельеф с перепадом отметок в северном направлении, а также низкая степень освоения территории – на момент приобретения участка застройщиком, согласно на нем строения и благоустройство отсутствует.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

003-022 пд -ЗСТТР

- Адрес (местоположение): Краснодарский край, Абинский район, Абинское городское поселение, город Абинск, ул. Абрикосовая, 23.
 - Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:01:0505083:1658 - 0,1748 га.



Расположение участка кадастровый №23:01:0505083:1658 в существующей застройке.

1.3 Перечень характеристик не благоприятных для застройки территории и требующих отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

1. Конфигурация земельного участка, неблагоприятная для застройки.

Участок с кадастровым номером **23:01:0505083:1658** имеет неблагоприятные для застройки размеры земельного участка (ст.40 п.1 ... размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков ...), это выражено ограниченной площадью земельного участка, в связи с чем невозможно произвести застройку, предусмотренную

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

003-022 пд -3СТТР

утвержденной градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами:

1. Обременением для его использования с достаточной эффективностью является условие соблюдения охранной зоны нефтепровода 159мм (ограничивает площадь 1441,0 м²);
2. Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:
Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м.
Минимальный отступ строений от красной линии - 5 м.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м/25 м;
- 2) от пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);
- 3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;
- 4) от остальных зданий и сооружений - 3 м;
- 5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

Расстояние до границ земельного участка (не менее):

- 1) от вспомогательных построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- 2) от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- 3) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- 4) от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- 5) от кустарника - 1 м. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:
в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1) 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 2) 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 3) 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Содержание скота и птицы допускается лишь на земельных участках размером не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее:

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	003-022 пд -ЗСТТР		

Нормативны й разрыв							
	свинь и	Коров ы, бычки	Овцы и козы	Кролик и-матки	птиц а	лошад и	Нутри и, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики должны размещаться на расстоянии: от соседнего жилого дома не менее - 12 м., от красной линии не менее - 10 м., от границы смежного земельного участка не менее - 4 м.

Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Ограждения земельных участков со стороны улицы должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,25 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

3. Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:01:0505083:1658 1748,00м2. Общая площадь застройки со всеми ограничениями и минимальными отступами составляет 82,0 кв. м. - **что не соответствует разрешенным параметрам ПЗЗ.** Таким образом при соблюдении всех ограничений невоз-

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

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

можно, при строительстве использовать более 4,7 % земельного участка, а не 30% как предусмотрено ПЗЗ.

2. Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

Участок с кадастровым номером 23:01:0505083:1658 имеет неблагоприятные для застройки экономические характеристики (ст.40 п.1 ...иные характеристики которых неблагоприятны для застройки...), это выражено:

- 1. Затраты инвестора-застройщика на приобретение земельного участка;
- 2. Проведение вертикальной планировки на всем земельном участке и за его пределами;
- 3. Вынос инженерных коммуникаций, создание новой инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Неблагоприятные для застройки инженерно-геологические условия

Участок с кадастровым номером 23:01:0505083:1658 имеет неблагоприятные для застройки инженерно-геологические условия (ст.40 п.1 ... инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки...), это выражено:

Сейсмической интенсивностью территории в баллах шкалы MSK-64, и составляет 8 баллов. Повышенная сейсмичность участка проектирования относится к неблагоприятным инженерно-геологическим характеристикам.

Объемно-пространственное решение жилого дома не соответствует предельным параметрам разрешённого строительства в части минимального отступа от границ земельного участка.

В соответствии с п.1 ст. 40 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» 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.

4. Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства и технических регламентов.

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров.

Таблица №1

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<u>строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</u>										
			<u>4.Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства и технических регламентов.</u>										
			В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров.										
Таблица №1													
№		Наименование предельно-разрешённого					Показатели		Показатели застройки		Вывод о соответствии ил		
Изм.		К.уч.		Лист		№док		Подп.		Дата		003-022 пд -ЗСТТР	

	параметра	регла- ментов соглас- но ПЗЗ	Объекта	несоответствию
1.	Минималь- ная/максимальная пло- щадь земельных участков	300/2000 м2	1748м2	Соответствует
2.	Максимальный процент застройки в границах зе- мельного участка	30%	3,4%	Соответствует
3.	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ зе- мельных участков	С север- ной сто- роны 5,0м С южной стороны 3,0м С восточ- ной сто- роны 3,0м С запад- ной сто- роны 3,0м	2,00 м 3,00 3,00м 3,00м	Не соответству- ет Соответствует Соответствует Соответствует
4.	Максимальное количе- ство этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей вклю- чаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соот- ветствующими строительными нормами и правилами как надземные.	3эт.	До 3 эт.	Соответствует
5.	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на террито- рии земельных участков.	20м	До 20м	Соответствует

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

003-022 пд -3СТТР

На комиссию по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства выносятся следующие параметры:

1. Отступ от границ земельного участка до здания:
с северной стороны – 2,00 м.

1.4. Заключение.

В результате оценки схемы планировочной организации земельного участка следует сделать вывод, что архитектурно-планировочное решение по размещению объекта в пределах границ земельного участка кадастровым номером 23:01:0505083:1658, площадью 1748 кв. м , местоположение: Краснодарский край, Абинский район, Абинское городское поселение, город Абинск, ул. Абрикосовая, 23 необходимо принимать с учетом охранных зон существующих расположенных коммуникаций и окружающей застройки и в соответствии требованиям нормативных документов.

1. Участок с кадастровым номером 23:01:0505083:1658 имеет неблагоприятные для застройки размеры земельного участка (ст.40 п.1 ... размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков ...).

Общая площадь застройки со всеми ограничениями и минимальными отступами составляет 82,0 кв. м - что не соответствует разрешенным параметрам ПЗЗ. Таким образом при соблюдении всех ограничений невозможно, при строительстве использовать более 4,7 % земельного участка, а не 30% как предусмотрено ПЗЗ.

Следовательно необходимо привести в соответствие с ПЗЗ (до 30%) общую площадь застройки земельного участка с кадастровым номером 23:01:0505083:1658 (вместо 4,7%). Для этого необходимо осуществить сокращение отступов от границ земельного участка.

Установлено, что для завершения строительства объекта капитального строительства, отвечающего требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, установленных для зданий жилого назначения, а также с учетом габаритов земельного участка существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участков точках:

1. Участок в точках 1-2-3 граничит с территорией общего пользования (ул.Абрикосовая), отступ составляет 2,00м.

Границы места допустимого размещения объектов приняты:
Сокращение отступа до указанных показателей позволит эффективно использовать земельный участок.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемый к размещению объект капитального строительства не

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

003-022 пд -ЗСТТР

окажет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности помещений, существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них ОКС.

Права граждан, проживающих на соседних домовладениях, а также права иных субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемым объектом капитального строительства, не будут нарушены.

С учетом соблюдения:

- градостроительных,
 - противопожарных,
 - санитарно-гигиенических и иных нормативных требований,
 - действующих законодательных и нормативно-методических актов,
- испрашиваемая инициатива является допустимой.

Уменьшение минимального отступа от границ земельного участка не повлечёт за собой ужесточение требований технических регламентов.

Все требования технических регламентов и иных нормативных документов при отклонении от предельных параметров разрешённого строительства в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка соблюдаются.

1.5. Используемые законодательные и нормативно-методические акты:

- Федеральный Закон РФ от 30.11.1994 №51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007г. №74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Правила землепользования и застройки утверждены Решением Совета муниципального образования Абинский район от 26.05.2021 № 102.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

003-022 пд -ЗСТТР