

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-0121/20-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ-0121/20-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 340 кв.м, кадастровый номер 23:43:0144058:9, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Достоевского, 4	
Графическая часть		
АСТ-0121/20-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Достоевского, 4, КН 23:43:0144058:9.	
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.	

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

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

Разраб.	Гапша
Проверил	Шорохова
Н.контр.	Шорохова



АСТ-0121/20-ОНПР

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	2	



Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции земельного участка площадью 340 кв.м, кадастровый номер 23:43:0144058:9 расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Достоевского, 4

В ООО «Альфа Строй» обратилась Кацеба Л.Г. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар реконструируемой пристройки к жилому дому по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Достоевского, 4, КН 23:43:0144058:9.

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.

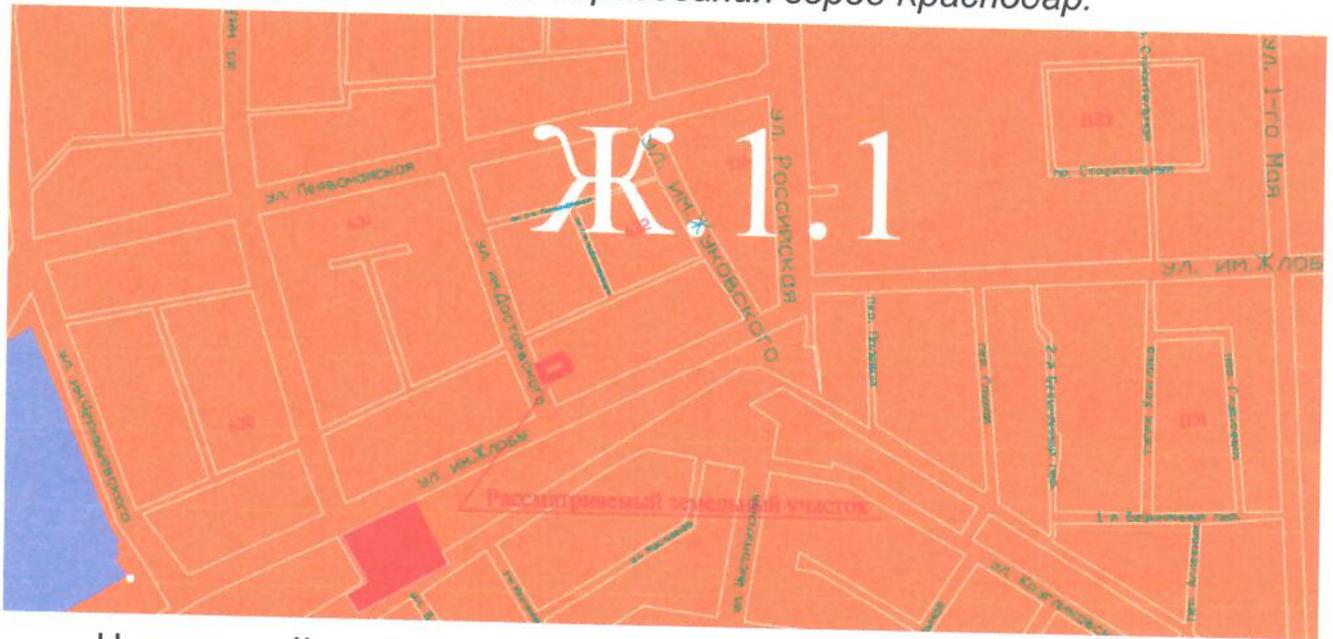
а) Характеристика земельного участка

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 340 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Достоевского, 4, КН 23:43:0144058:9, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

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

						АСТ-0121/20-ОНПР	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		1

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории
муниципального образования город Краснодар.



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

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-0121/20-ОНПР

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 КН 23:43:0144058:9 площадью 340 м² расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке, с восточной, южной 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 23:43:0144058:9, для индивидуального жилищного строительства, 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. Достоевского, 4, КН 23:43:0144058:9, площадью 340 кв.м.

Неблагоприятными условиями являются:

-площадь земельного участка – 340 кв.м (при нормативной 600кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (340 кв.м при минимальной нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Достоевского, 4, КН 23:43:0144058:9 при реконструкции индивидуального жилого дома, не позволяя застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-0121/20-ОНПР

Лист

3

проектируемого здания 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 Достоевского.

Параметрами отклонения для реконструируемого жилого дома являются: отступ 1,37 м от границы соседнего земельного участка по ул. Достоевского, 6; отступ 0,79 м от границы соседнего земельного участка по ул. им. Жлобы, д. 37; отступ 1,71 м от территории общего пользования ул. Достоевского.

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 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 проектируемой надстройки над существующим жилым домом обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций и составляют 7,4x10,96 м.

Геометрия и габаритные размеры проектируемой надстройки над существующим жилым домом 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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-0121/20-ОНПР

Лист

4

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 реконструируемого жилого дома – для постоянного проживания семьи, состоящей из трех поколений. Планировочная структура помещений для реконструируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания такой семьи 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, сохранение 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 реконструируемого жилого дома – С0.

Степень огнестойкости проектируемого жилого дома– II.

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для реконструируемой пристройки к жилому дому, существующего жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

АСТ-0121/20-ОНПР

Лист

5

К земельному участку КН 23:43:0144058:9 существует подъезд и подход с ул. Достоевского. Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки.

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

Расположение проектируемого жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1,37 м от границы соседнего земельного участка по ул. Достоевского, 6; отступ 0,79 м от границы соседнего земельного участка по ул. им. Жлобы, д. 37; отступ 1,71 м от территории общего пользования ул. Достоевского) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

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

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0144058:9	м ²	340	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемая жилая надстройка	м ²	165.3	
		м ²	72.4	
3	Процент застройки	%	49	
4	Общая площадь проектируемой надстройки	м ²	70	
5	Строительный объем реконструируемого здания	м ³	782,4	
6	Высота реконструируемого здания	м	8	
7	Количество этажей в т.ч. наземных подземных		2	
			2	
			0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-0121/20-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 жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Достоевского, 4, КН 23:43:0144058:9, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

- отступ 1,37 м от границы соседнего земельного участка по ул. Достоевского, 6;
- отступ 0,79 м от границы соседнего земельного участка по ул. им. Жлобы, д. 37;
- отступ 1,71 м от территории общего пользования ул. Достоевского

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"; III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	Лист
АСТ-0121/20-ОНПР									

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



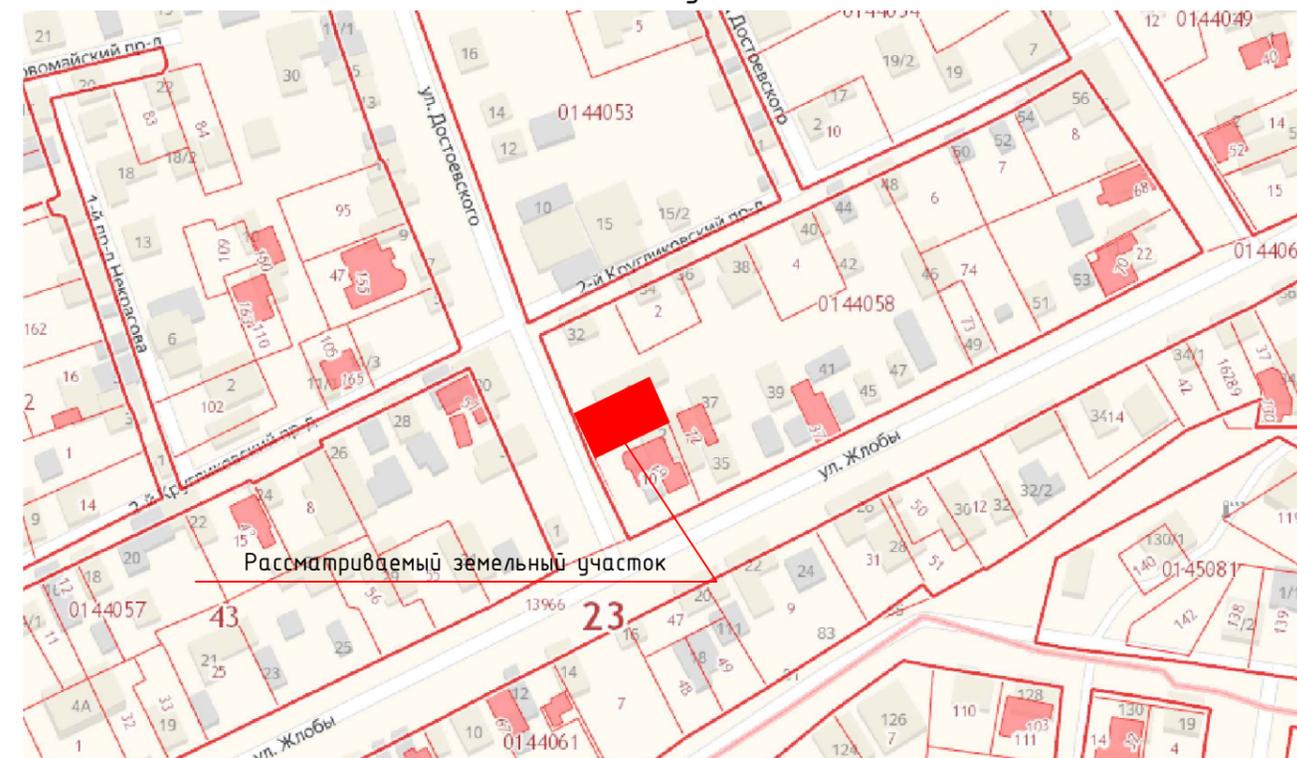
Условные обозначения

- | | |
|--|---|
| граница земельного участка КН 23:43:0144058:9 | зона подхода, подъезда к земельному участку |
| существующие здания, строения на земельном участке | зона размещения парковочных мест |
| проектируемая надстройка | охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории |
| существующие здания на соседних земельных участках | III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин |
| зона озеленения участка | приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-центральный" |
| зона благоустройства участка | |
| некапитальное строение - навес | |
| некапитальное строение - туалет | |

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 территории в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-центральный"; III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин.
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
- Технико-экономические показатели составлены примерно согласно указанным заказчиком параметрами жилого дома.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0144058:9	м ²	340	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемая жилая надстройка	м ² м ²	165.3 72.4	
3	Процент застройки	%	49	
4	Общая площадь проектируемой надстройки	м ²	70	
5	Строительный объем реконструируемого здания	м ³	782,4	
6	Высота реконструируемого здания	м	8	
7	Количество этажей в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Кацеба Л.Г.			
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Достоевского, 4, КН 23:43:0144058:9			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Галша							
Зам.дир.		Шорохова							
Н.контр.		Шорохова							
						АСТ-0121/20-ОНПР			