

Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

  
Е.Я. Карасева

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

**Обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции объектов  
капитального строительства на земельном участке**

площадью 840 кв.м, кадастровый номер 23:43:0124041:1752,  
расположенного по адресу: Краснодарский край, городской  
округ г. Краснодар, город Краснодар, ул. им. летчика  
Матвеева, 9.

Исп. директор

ГАП



Ворона О.Н.

Поповская В.В.

**Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке**

площадью 840 кв.м, кадастровый номер 23:43:0124041:1752, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ г. Краснодар, город Краснодар, ул. им. летчика Матвеева, 9.

В ООО «Альфа Строй» обратилась гражданка Карасева Е.Я. (далее Заказчица) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар при размещении проектируемых сооружений вспомогательного использования 1-этажного хозблока и бассейна на земельном участке по адресу: Краснодарский край, городской округ г. Краснодар, город Краснодар, ул. им. летчика Матвеева, 9.

**а) Характеристика земельного участка.**

В соответствии со сведениями 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", с изм. от 08.10.2020 № 2 п.5, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

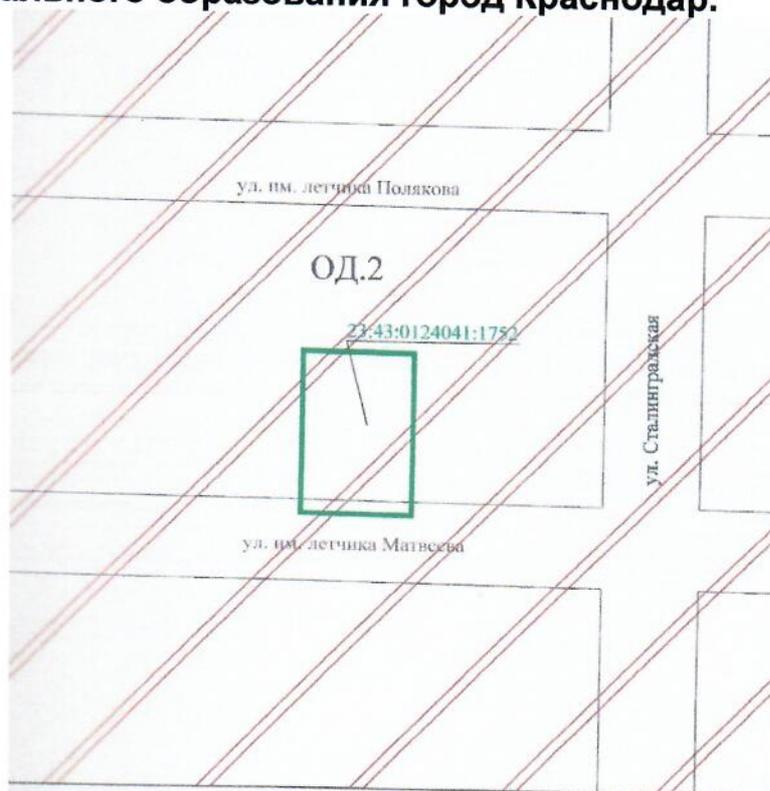
				<b>2020-007-ООПРС</b>			
Изм.	Кол.уч.	ист	№док	Дата			
ГАП	Поповская				Стадия	Лист	Листов
					РП	1	10
					<b>ООО «Альфа Строй»</b>		

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства





**Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.**





 А.А.Кравченко  

 А.А.Позднюкова

Условные обозначения:

-  рассматриваемый участок
-  ОД.2. Общественно-деловая зона местного назначения

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны ОД.2:

- минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата

2020-007-ООПРС

- от соседних строений - в соответствии с санитарно-бытовыми, эпидемиологическими и противопожарными нормами;
- максимальное количество надземных этажей зданий -24;
- максимальный процент застройки земельного участка - 60%.

Участок площадью 840 кв.м для индивидуального жилого дома расположен в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара в новой жилой застройке, с северной, восточной и западной сторон ограничен соседними участками с индивидуальными жилыми домами. С южной стороны участок с КН 23:43:0124041:1752 ограничен территорией общего пользования.

Земельный участок с КН 23:43:0124041:1752 полностью расположен:

- в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации,
- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»,
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов,
- в III поясе зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин (сведения ГИСОГД по состоянию на 11.03.2020 № 29/2847-1).
- частично в охранной зоне ЛЭП.

На земельном участке предполагается разместить планируемый индивидуальный 1-этажный жилой дом. Заказчик планирует построить на земельном участке сооружения вспомогательного использования – хозблок и бассейн.

Размещение объектов капитального строительства определено за границами охранной зоны ЛЭП.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2020-007-ООПРС

Лист

4



Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2020-007-ООПРС



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

При строительстве сооружения вспомогательного использования – хозблока, располагаемого на участке с кадастровым номером 23:43:0124041:1752, 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.**

Заказчиком принято решение о строительстве 1-этажного сооружения вспомогательного использования - хозблок размером 5,50 x 7,50 м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2020-007-ООПРС

В проектируемом сооружении вспомогательного использования – хозблоке Заказчик планирует разместить баню (сауну с печью-каменкой на твердом топливе).

Категория помещений по взрывопожарной и пожарной опасности – «Г» (умеренная пожароопасность). Проектируемый хозблок – III степени огнестойкости. Класс конструктивной пожарной опасности зданий С3.

При размещении в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6, в редакции от 24.09.2009 N 61 п.7, с изменениями от 19.08.2010 N 81 п.5, от 19.07.2012 N 32 п. 14, от 21.04.2016 N 15 п.17, от 16.11.2017 N 43 п.11, от 16.07.2018 N57п) расстояние от планируемого жилого дома до проектируемого сооружения вспомогательного использования - хозблока составит 3,44 м, что не соответствует требованиям Федерального закона N384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", N123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Планировочная организация участка решена в соответствии с требованиями СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в соответствии с Постановлением Законодательного собрания Краснодарского края от 24 июня 2009 г. No1381-П и с Федеральным законом N 123-ФЗ от 22 июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Расположение и ориентация хозблока выполнена с соблюдением норм инсоляции для проектируемого жилого дома и для планируемых жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1) и СанПин 2.1.1076-01.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2020-007-ООПРС

Лист

7

К планируемому жилому дому запроектирован подъезд и подход с ул. им. летчика Матвеева. Система координат местная. Система высот Балтийская.

Красная линия утверждена постановлением администрации муниципального образования г. Краснодар «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной юго-восточнее пос. Российского» № 3191 от 07.04.2015г.

Неблагоприятными условиями для застройки данного земельного участка являются следующие факторы:

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек, расположенных на одном садовом, дачном или приусадебном земельном участке, до жилых домов соседних земельных участков, а также между жилыми домами соседних земельных участков (СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям»).

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							Лист
			2020-007-ООПРС						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				



Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступами:

- от границы участка с КН 23:43:0124041:1751 до бассейна - 1,00 м,
- от границы участка с КН 23:43:0124041:1753 до хозблока - 1,00 м,
- от границы участка с КН 23:43:0124041:1744 до бассейна и хозблока – 1,00 м

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							2020-007-ООПРС	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		10