

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Кучеренко А.В. 

«__» _____ 2019 г.

ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

АСТ- 11/718-ОНПР

Адрес объекта: Российская Федерация, Краснодарский край,
город Краснодар, Западный внутригородской округ, улица имени Володи
Головатого, 146/1

Кадастровый номер участка: 23:43:0204062:41

Заказчик: Кучеренко А.В.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С.Гапша

Краснодар 2019

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-11/718-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ-11/718-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 232 кв.м, кадастровый номер 23:43:0204062:41, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, улица имени Володи Головатого, 146/1.	
Графическая часть		
АСТ-11/718-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г.Краснодар, Западный внутригородской округ, улица имени Володи Головатого, 146/1, КН 23:43:0204062:41.	
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.	Галша						
Проверил	Соколова						
Н.контр.	Соколова						
АСТ-11/718-ОНПР					Стадия	Лист	Листов
Содержание					П	2	
							



Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства

Земельный участок площадью 232 м², расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, улица имени Володи Головатого, 146/1, КН 23:43:0204062:41, расположен в территориальной зоне Ж.2 – Зоны застройки многоквартирными жилыми домами.

Условно разрешенным видом использования для данной территориальной зоны, соответствующим в полной мере проектируемому объекту капитального строительства является: для индивидуального жилищного строительства – размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей).

-минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;

-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;

-минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

-максимальное количество надземных этажей зданий - 24;

-максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

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

						АСТ- 11/718-ОНПР	Лист
							1
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Обоснование с описанием характеристик земельного участка, препятствующих его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

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.

Параметрами отклонения являются: отступ строений до границы смежного земельного участка по адресу - ул. им. Володи Головатого, 146 (1м); отступ строений до границы территории общего пользования - ул. им. Володи Головатого (1,5м).

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» (п.4.3).

Неблагоприятными условиями являются:

-небольшая площадь земельного участка – 232 кв.м. (при минимальной нормативной 300 кв.м).

Небольшая площадь земельного участка (232 кв.м при минимальной нормативной 300 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка КН 23:43:0204062:41 при проектировании индивидуального жилого дома, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого здания предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований

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

						АСТ- 11/718-ОНПР	Лист
							2
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

соответствующих ФЗ-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 имени Володи Головатого.

Конфигурация земельного участка не позволяет рациональное его использование без нарушений отступов от смежных земельных участков, так как при соблюдении нормативных отступов (минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования - 3 метра) максимальные размеры проектируемого дома будут составлять 7,3х11м, что противоречит нормативным параметрам строительства для индивидуальных жилых домов.

Согласно СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные" п. 6.1 «Площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м²; спальни - 8 м² (при размещении ее в мансарде - 7 м²); кухни - 6 м². Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м; передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета - 0,8 м. Глубина туалета должна быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м - при открывании двери внутрь». Семье заказчика необходимо предусмотреть размещение одной общей жилой комнаты и четырех спален на верхних этажах. На первом этаже будет располагаться, кухня, гостиная, туалет, ванная, коридор, а так же лестница. Минимальная ширина по расчетам здания составит: 0,5м (толщина наружной стены) + 1,7м (ширина кухонной зоны кухни-столовой) + 2,5м (ширина обеденной зоны в кухне-столовой) + 0,2м (толщина стены) + 0,85м (толщина коридора) + 0,9м (ширина лестницы) + 0,2м (толщина стены) + 0,8м (толщина туалета) + 0,2 (толщина стены) + 1,5м (ширина ванной) + 0,5 (толщин наружной стены) = 9, 85м, что обосновывает необходимость отклонения от предельных параметров в части отступов от границ земельного участка.

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

						АСТ- 11/718-ОНПР	Лист
							3
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Согласно СП 52-103-2007 «Железобетонные монолитные конструкции зданий» п. 5.20 «При проектировании несущих конструктивных систем следует стремиться к простым техническим решениям, в наибольшей степени обеспечивающим прочность и жесткость конструктивной системы: симметричным в плане и одинаковым по высоте, с регулярным расположением вертикальных несущих элементов в плане и по высоте, без больших консолей и проемов в плане и по высоте здания и т.п.».

Для обеспечения рациональной и энергоэффективной планировки жилого дома заказчиком было принято решение разместить на участке жилой дом с размерами зоны застройки 9,67x12,45м.

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

Для проектирования индивидуального жилого дома, расположенного на участке с кадастровым номером 23:43:0204062:41, 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.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства – Ж.2 (Зоны застройки многоэтажными жилыми домами).

Согласно сведениям Росреестра разрешенное использование участка – для индивидуальной жилой застройки.

Технико-экономические показатели:

Площадь земельного участка - 232 м.кв.

Площадь застройки - 123 м.кв.

Плотность застройки - 53%

Общая площадь - 306 м.кв.

Строительный объем - 1295 м.куб.

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

						АСТ- 11/718-ОНПР	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

Этажность - 3 этажа
 Количество наземных этажей - 2 этажа
 Количество подземных этажей - 1 этаж
 Высота проектируемого объекта - 9 м.
 Назначение проектируемого объекта - жилой дом.

Предусматривается устройство освещения территории, озеленение, благоустройство территории.

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели составлены ориентировочно согласно указанным заказчиком параметрами жилого дома.

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, Западный внутригородской округ, улица имени Володи Головатого, 146/1, КН 23:43:0204062:41, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

-с отступом 1 м от границы соседнего земельного участка по ул. им. Володи Головатого, 146;

-с отступом 1,5 м от границы территории общего пользования (ул. им. Володи Головатого);

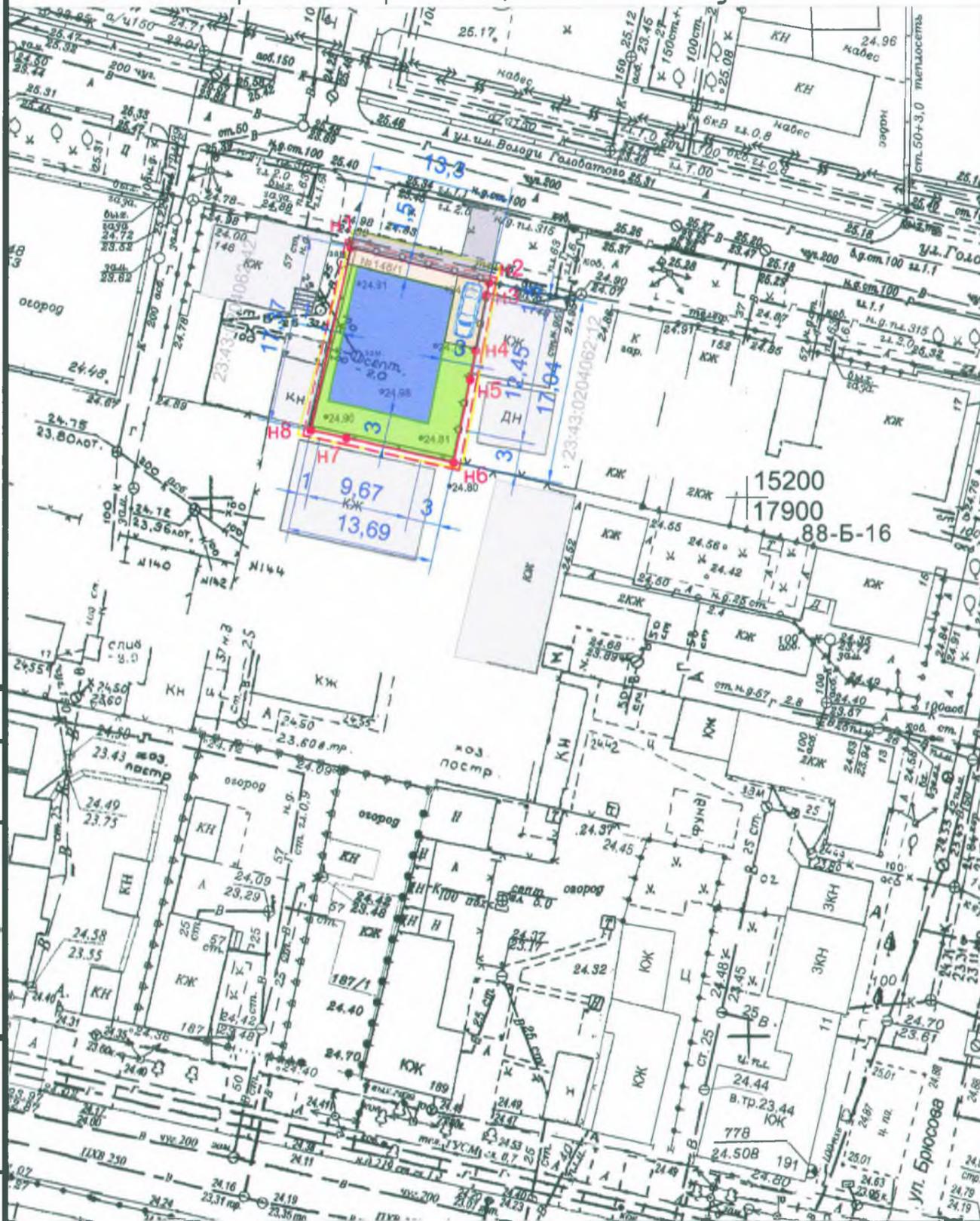
может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ- 11/718-ОНПР

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



1. Система координат местная
 2. Система высот Балтийская
 3. Границы проведения геодезических изысканий

Топографический план принят на хранение в ДАиГ
 Зам. директора ДАиГ г.Краснодара
 Шишковский О.В. " " " 2018г.

Геодезическая съемка выполнена Июль 2018г.
 Для оформления документов
 По адресу г.Краснодар, Головатого 146/1
 Заказчик Кучеренко А.В.
 № заказа №пл. 88-Б-16
 Исполнитель Д.О. Слядский

Таблица длин линий и дирекционных углов участка

NN точек	Дирекционные углы	Меры линий
н1-н2	104°06'51"	13.3
н2-н3	191°13'08"	1.23
н3-н4	191°05'45"	5.25
н4-н5	191°08'23"	2.73
н5-н6	191°08'23"	7.83
н6-н7	282°55'06"	10.28
н7-н8	281°53'50"	3.4
н8-н1	12°26'36"	17.37

Периметр: 61,4 м Площадь: 232 кв.м

Каталог координат точек окружающих границ участка

NN точек	Координаты	
	Y	X
н1	17862.95	15223.32
н2	17875.85	15220.08
н3	17875.61	15218.87
н4	17874.6	15213.72
н5	17874.07	15211.04
н6	17872.56	15203.36
н7	17862.54	15205.66
н8	17859.21	15206.36

Условные обозначения

- граница земельного участка КН 23:43:0204062:41
- зона размещения проектируемого объекта
- зона озеленения земельного участка
- зона благоустройства земельного участка
- зона размещения парковочных мест
- подъезды, проходы к земельному участку
- существующие здания на соседних земельных участках

Технико-экономические показатели:

1. Площадь земельного участка - 232 м.кв.
2. Площадь застройки - 123 м.кв.
3. Плотность застройки - 53%
4. Общая площадь - 306 м.кв.
5. Строительный объем - 1295 м.куб.
6. Этажность - 3 этажа
7. Количество наземных этажей - 2 этажа
8. Количество подземных этажей - 1 этаж
9. Высота проектируемого объекта - 9 м.
10. Назначение проектируемого объекта - жилой дом.

Примечание:

1. 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 территориальной зоне Ж.2 - Зоны застройки многоквартирными жилыми домами.
2. Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, указанные на схеме планировочной организации земельного участка определены с учетом необходимости выноса имеющихся сетей инженерно-технического обеспечения на основании технических условий соответствующих эксплуатационных предприятий.
3. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
4. Технико-экономические показатели составлены ориентировочно согласно указанным заказчиком параметрами жилого дома.
5. Топографическая съемка выполнена в июле 2018г.
6. Границы зон с особыми условиями использования территории - отсутствуют.

Заказчик: Кучеренко А.В.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров участка по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, улица имени Володи Головатого, 146/1, КН 23:43:0204062:41

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Схема планировочной организации земельного участка

АСТ-11/718-ОНПР

