

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

**Обоснование необходимости получения
разрешения на отклонение от предельных
параметров**

**при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар ул. им.
Академика Шевцова, уч. 5**

178/2022 - ООППРС

Краснодар 2022

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Чикаева Карина Суреновна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар ул. им.
Академика Шевцова, уч. 5

178/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>178-ООПРС - С</p> <p>178-ООПРС - ПЗ</p>	<p>Содержание тома</p> <p>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>Пояснительная записка</p> <p>1. Проектные решения</p> <p>2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар</p> <p>2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>2.3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>2.4. Анализ градостроительной ситуации</p>	

						178-ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата			
Вед. спец.		Корнет И.В.			03.22			
						Содержание тома		
						Стадия	Лист	Листов
						РП	1	3
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение	Наименование	Примечание
178-ООПРС лист 1	Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.	
178-ООПРС лист 2	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
178-ООПРС лист 3	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
178-ООПРС - ПЗ	Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов Пояснительная записка 1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар. 2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар. 3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории. 4. Анализ градостроительной ситуации 5. Проектные решения Исходные документы: - Выписка из ЕГРН от 20.01.2022 г.	

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>Приложение: Выписка из ЕГРН ОТ 02.03.2022 г. Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

178-ООППРС - С

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, ул. им. Академика Шевцова, уч. 5

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Реконструкция одноэтажного жилого дома с КН 23:43:0114001:637 (строительство жилой пристройки)**

Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

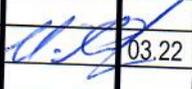
1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **Реконструкция одноэтажного жилого дома с КН 23:43:0114001:637 (строительство жилой пристройки).**

На земельном участке с КН 23:43:0114001:478 площадью 1000 кв.м предполагается реконструкция одноэтажного жилого дома с КН 23:43:0114001:637 и пристройка жилых и подсобных помещений и гаража, общими размерами 17,0 м х 17,2 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Академика Шевцова.

178/2022 – ООППРС-ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
						178/2022 – ООППРС-ПЗ		
Вед. спец.		Корнет И.В.			03.22	Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Пояснительная
записка

МБУ «Институт
Горкадастрпроект»

до соседнего жилого дома по адресу ул. им. Академика Шевцова, уч. 3 будут нарушены. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)» (далее по тексту - СП 4.13130.2013), п. 5.3.3 Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.

- Реконструируемый ОКС не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Академика Шевцова.

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм соблюдаются.

Согласно графической части - лист схемы размещения планируемого ОКС, (приложение к обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3-х часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82 – «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки».

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий на земельном участке по категории сложности инженерно-геологических условий площадка относится к III категории (сложная).

Следовательно, при реконструкции одноэтажного жилого дома (строительство жилой пристройки) на участке с КН 23:43:0114001:478 с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

						178/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – в настоящее время на участке располагается одноэтажный жилой дом с КН 23:43:0114001:637. Место для застройки предусматривается на расстоянии:

- 1,8 м от границы земельного участка по ул. им. Академика Шевцова, 3,
- 3,0 м от границы земельного участка по ул. им. Академика Шевцова, 7,
- 4,76 м от территории общего пользования ул. им. Академика Шевцова,
- максимальный процент застройки земельного участка 27%.

Неблагоприятными условиями для строительства являются:

- инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки характеристики земельного участка.

Участок ограничен: с востока – земельным участком по ул. им. Академика Шевцова, 3, с юга – земельным участком с КН 23:43:0114001:688, с запада – земельным участком по ул. им. Академика Шевцова, 8, с севера - землями общего пользования ул. им. Академика Шевцова.

Максимальный процент застройки земельного участка составит 27,0% (при нормативе 50%).

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции и строительства жилой пристройки, учитывая, что инженерно-геологические характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0114001:478 неблагоприятны для застройки, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- 1,8 м от границы земельного участка по ул. им. Академика Шевцова, 3

										178/2022 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата						8

