



Организация и юридическое сопровождение
кадастровых, проектных и производственных
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 242 77 33
mail@astroy.net www.astroy.net +7 (900) 252 99 55

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 ООО "РУКИ МАСТЕРА"

«__» _____ 2020 г.

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

АСТ-818/02-ОНПР

Адрес объекта: Краснодарский край, г Краснодар, Карасунский округ,
ул. Новороссийская, д. 27/1

Кадастровый номер участка: 23:43:0412001:1822

Заказчик: ООО "РУКИ МАСТЕРА".

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

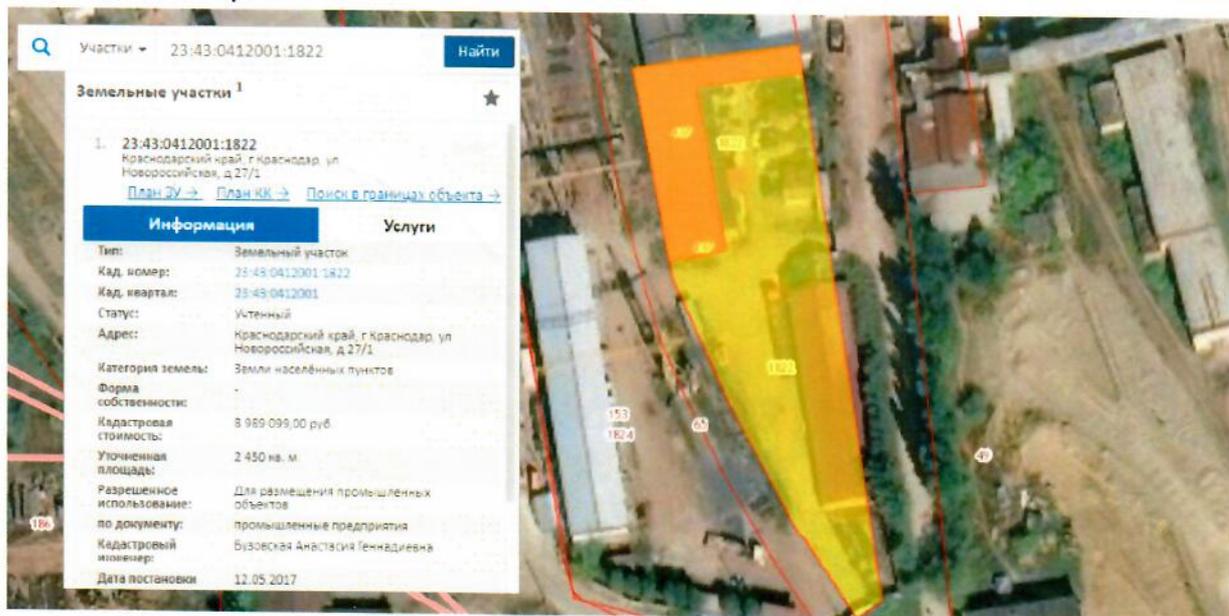
Краснодар 2020

В ООО «Альфа Строй» обратились ООО «РУКИ МАСТЕРА» (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар проектируемого 2-х этажного офисного здания по адресу: город Краснодар, Карасунский округ, улица Новороссийская, 27/1.

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.

В соответствии с картой-схемой функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы от 08.10.2020 № 2 п. 5 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» земельный участок расположен в производственной зоне.

Согласно данным росреестра земельный участок с КН 23:43:0412001:1822 имеет вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов.



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-818/02-ОНПР

Лист

1

Конфигурация земельного участка (вытянутая форма), а так же сложившаяся застройка в сочетании с наличием охранных зон электросетей на рассматриваемом земельном участке не позволяют рациональное его использование без нарушений отступов от территории общего пользования, предусмотренными Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.3.3 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар)» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6. Для оптимизации работы фирмы ООО «Руки мастера», существует необходимость разместить на рассматриваемом земельном офисное здание. Организацией ООО «BAU-Инжиниринг» в 2008 году был разработан проект здания с учетом параметров, необходимых для оптимизации рабочего процесса.

При проектировании проектной организацией для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к существующим и проектируемому объектам на земельном участке, было принято решение разместить офисное здание по границе, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, что обеспечивает нормативное противопожарное расстояние между проектируемым и существующими зданиями. Данный способ расположения здания находится в створе сложившейся застройки.

Проектируемое здание согласно проекту ООО "BAU-Инжиниринг" "2-х этажное офисное здание в легких металлических конструкциях в г. Краснодаре", шифр 07-08-1 AP, выполняется из легких металлических конструкций. Стены представляют собой многослойную конструкцию, состоящую из несущего каркаса, тепло- и звукоизоляцию, внутреннего и наружного облицовочного слоя. Кровля скатная из металлопрофилированного листа.

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инов. № подл.	Лист	
									3	
АСТ-818/02-ОНПР										

Параметрами отклонения являются:

-отступ строений до границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования по ул. Новороссийская – без отступа.

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).

На территории земельного участка площадью 2 450 кв.м в настоящее время расположено три нежилых здания. Два здания, имеющих производственное назначение, общей площадью 797,6 кв.м, используются в качестве цехов для производства металлоконструкций. Нежилое административное здание (проходная) площадью 26 кв.м используется в качестве офисного помещения. К существующим зданиям на рассматриваемом земельном участке необходимо наличие подъездных путей грузового транспорта. Для обеспечения подъезда транспорта к существующему нежилому зданию с кадастровым номером 23:43:0112002:417, которое фактически используется как склад, заказчиком было принято принять расстояние между существующим и проектируемым зданиями равным 7,55-8,62м от западного фасада проектируемого здания и 6,27-6,96 от северного фасада проектируемого здания. Данное расстояние так же соответствует требованиям Федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а так же СП 4.13130.2013. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

На рассматриваемом земельном участке, а так же на соседних земельных участках существуют сложившаяся застройка, являющаяся зданиями производственного назначения. Все здания лишены выразительности, и нуждаются в реновации – улучшении, реконструкции, реставрации без разрушения целостности структуры. Архитектурный облик проектируемого здания, фасады которого будут выполнены из современных материалов, позволит улучшить видеэкологию улицы Новороссийская в пределах рассматриваемого квартала, позволит создать более современный облик застройки и сможет стать началом обновления облика улицы Новороссийская в пределах рассматриваемого квартала.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-818/02-ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			4	

Существующий вид на рассматриваемый земельный участок



В настоящее время численность организации достигает 50 человек, из которых инженерно-технический персонал составляет 15 человек. Для обеспечения нормальных условий труда, соответствующих требованиям СанПиН, учитывая динамическое развитие предприятия, возникла необходимость в строительстве двухэтажного офисного здания. Площадь пятна застройки проектируемого здания обусловлена противопожарными разрывами относительно существующей застройки. Проектируемое здание предполагается посадить в створе существующей линии застройки.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

АСТ-818/02-ОНПР

5

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Посадка офисного здания выполнена с расположением фасадной части вдоль линии застройки и заменяет забор предприятия. Фасад будет выполнен из сэндвич-панелей, что украсит промышленную зону и будет являться визитной карточкой данной производственной площадки.

Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки. После окончания работ по строительству офисного здания заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Технико-экономические показатели

Площадь земельного участка – 2450 кв.м;

Площадь застройки существующих зданий – 923,95 кв.м;

Площадь застройки проектируемого здания – 209,94 кв.м;

Площадь застройки итого – 1133,89 кв.м;

Плотность застройки земельного участка проектируемая – 46,3 %;

Общая площадь проектируемого здания – 391,88 кв.м;

Строительный объем проектируемого здания – 1463,4 куб.м;

Этажность – 2;

Количество подземных этажей – 0;

Высота проектируемого объекта – 8,67 м;

Назначение проектируемого объекта – офисное здание.

Расположение проектируемого офисного здания принято с учетом существующих ограничений использования земельного участка (охранная зона ЛЭП; охранная зона газопровода среднего давления; охранная зона электрокабеля; охранная зона приаэродромной территории Краснодар-Центральный, охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов 23.43.2.2433).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-818/02-ОНПР						6
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке и обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, размещение проектируемого 2-х этажного офисного здания на земельном участке по ул. Новороссийская, д. 27/1 в Карасунском округе на территории МО г. Краснодар, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

- без отступов от границы территории общего пользования, может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-818/02-ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

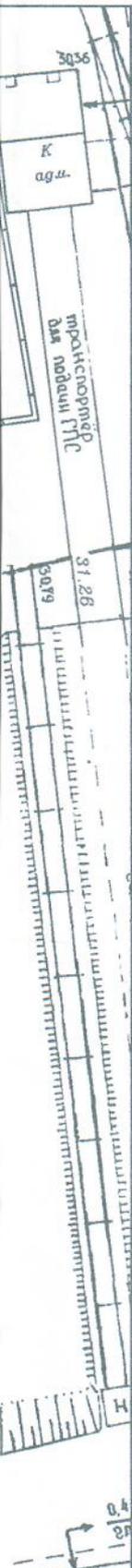


Таблица длин линий и дирекционных углов участка

№№ точек	Дирекционные углы	Меры линий
н1-н2	168°33'10"	39.30
н2-н3	154°42'51"	25.24
н3-н4	151°13'09"	15.04
н4-н5	151°05'21"	12.78
н5-н6	122°03'27"	1.17
н6-н7	145°39'52"	17.73
н7-н8	54°36'50"	5.72
н8-н9	350°33'31"	104.12
н9-н10	261°17'26"	20.14
н10-н1	259°22'26"	10.85

Площадь : 2450 кв.м Периметр : 252.08 м

Каталог координат точек окружных границ участка

№№ точек	Координаты местные	
	Y	X
н1	1383507.52	478851.56
н2	1383515.32	478813.04
н3	1383526.10	478790.22
н4	1383533.34	478777.04
н5	1383539.52	478765.85
н6	1383540.51	478765.23
н7	1383550.51	478750.59
н8	1383555.17	478753.90
н9	1383538.09	478856.61
н10	1383518.18	478853.56

Ситуационный план



Технико-экономические показатели:

1. Площадь земельного участка – 2450 кв.м;
2. Площадь застройки существующих зданий – 923,95 кв.м;
3. Площадь застройки проектируемого здания – 209,94 кв.м;
4. Площадь застройки итого – 1133,89 кв.м;
5. Плотность застройки земельного участка проектируемая – 46,3 %;
6. Общая площадь проектируемого здания – 391,88 кв.м;
7. Строительный объем проектируемого здания – 1463,4 куб.м;
8. Этажность – 2;
9. Количество подземных этажей – 0;
10. Высота проектируемого объекта – 8,67 м;
11. Назначение проектируемого объекта – офисное здание.

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 П.- Производственные зоны.
2. Охранные зоны на территории земельного участка – ЛЭП, газопровода.
3. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
4. Технико-экономические показатели приняты согласно проекту ООО "ВАУ-Инжиниринг" "2-х этажное офисное здание в легких металлических конструкциях в г. Краснодаре". Шифр 07-08-1 АР.
5. Границы зон с особыми условиями использования территории:
 - участок полностью расположен в охранной зоне приаэродромной территории Краснодар-Центральный, охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории;
 - участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины;
 - участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов 23.43.2.2433.

Заказчик: ООО "РУКИ МАСТЕРА"

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новороссийская, д 27/1, КН 23:43:0412001:1822

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Гайша			
Зам.дир.		Ворона			
Н.контр.		Ворона			

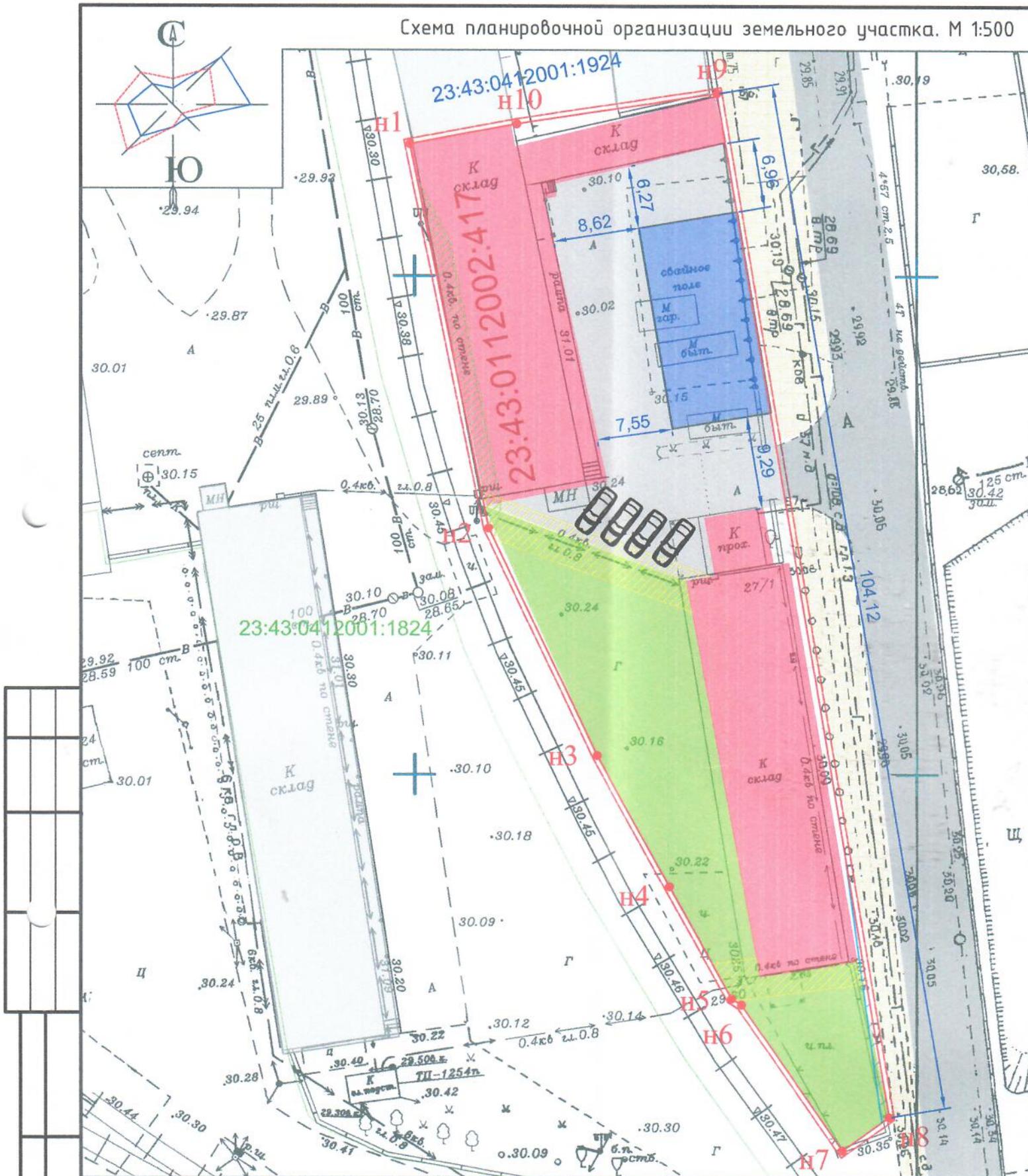


Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов

АСТ-818/02-ОНПР

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Условные обозначения

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | граница земельного участка |  | зона благоустройства и озеленения участка |
|  | проектируемый объект капитального строительства |  | зона размещения парковочных мест |
|  | существующие здания на земельном участке |  | зона подъезда к земельному участку |
|  | охранная зона ЛЭП |  | зона подхода к земельному участку |
|  | охранная зона газопровода среднего давления |  | существующие здания на соседних земельных участках |
|  | охранная зона электрокабеля | | |