



СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)


_____ Куценко О.И.

«__» _____ 2019 г.

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

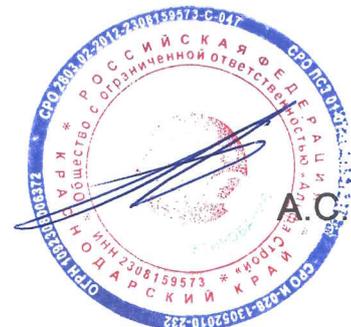
АСТ-1214/18-ОНПР

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный
внутригородской округ, ул. Передерия, 5/1

Кадастровый номер участка: 23:43:0206083:59

Заказчик: Куценко О.И.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2019

В ООО «Альфа Строй» обратился гражданин Куценко О.И. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар реконструируемого индивидуального одноэтажного жилого дома КН 23:43:0206083:143 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Передерия, 5/1, КН 23:43:0206083:59.

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.

Земельный участок площадью 288 кв. м. расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Передерия, 5/1, КН 23:43:0206083:59, расположен в территориальной зоне Ж.2 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.



АСТ-1214/18-ОНПР

Лист

1

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.3.2 «Условно разрешенные виды 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 условно разрешенные виды использования в Зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2):

- Для индивидуального жилищного строительства
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- Объекты гаражного назначения
- Религиозное использование
- Рынки
- Развлечения
- Выставочно-ярмарочная деятельность
- Туристическое обслуживание
- Связь

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 трех надземных этажей).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж.2 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 - 60%.

Минимальная площадь земельных участков в данной зоне 300 кв.м.

Изм. № 10001. Глубина и Дата

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Заказчику на праве долевой собственности (1/4) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206083:59 площадью 288 кв.м. Заказчику на праве собственности принадлежит реконструируемый жилой дом с кадастровым номером 23:43:0206083:143 общей площадью 52,6 кв.м.

Неблагоприятными условиями являются:

-небольшая площадь земельного участка – 288 кв.м. (при нормативной 300 кв.м).

Конфигурация земельного участка КН 23:43:0206083:59, а именно его площадь (288кв.м), а также сложившаяся застройка на соседних земельных участках, препятствует эффективному использованию земельного участка при реконструкции индивидуального жилого дома, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При сохранении существующего расположения границ реконструируемого жилого дома КН 23:43:0206083:143 предусматривается разработка технических решений, 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 реконструируемому объекту со стороны улицы Передерия.

На данном земельном участке Заказчик планирует реконструкцию принадлежащего ему на праве собственности жилого дома с кадастровым номером 23:43:0206083:143 с сохранением существующего контура здания. От соседнего земельного участка ул. Передерия, 7 Заказчик сохраняет отступ – по границе земельного участка; от границы земельного участка со стороны ул. Передерия – по границе земельного участка.

На территории земельного участка охранные зоны отсутствуют.

Озам. впа. тв

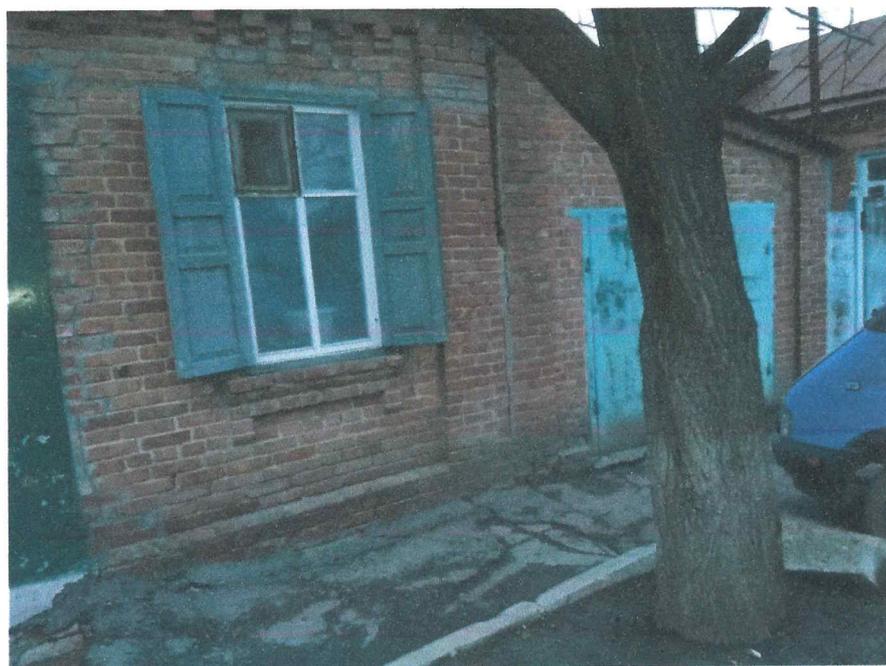
Подпись и дата

Инв. № подл.

						АСТ-1214/18-ОНПР	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		3

Северная стена, обращенная в сторону земельного участка № 7 выполняется из негорючих материалов (НГ) (керамический кирпич и облицовочный керамический кирпич, общая толщина стены 420мм), без оконных проемов. Класс пожарной опасности строительных конструкций - К0, стена является несущей и предел огнестойкости для нее R90.

На основании вышеизложенного, северная стена реконструируемого одноэтажного жилого дома на земельном участке № 5/1 может служить противопожарной 1-го типа по отношению к существующему гаражу на смежном земельном участке № 7.



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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

АСТ-1214/18-ОНПР



При разработке проекта реконструкции жилого дома заказчику необходимо учесть требования инсоляции для жилых помещений реконструируемого дома и жилых помещений домов, расположенных на смежных участках, а так же существующего жилого дома на рассматриваемом земельном участке.

При реконструкции организовать сток дождевых вод с кровли по желобам в ливневую канализацию.

взв. инв. тч

подпись и дата

инв. № подл.

Лист

АСТ-1214/18-ОНПР

6

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

