

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ»

Заказчик: Тельчарова Е. В.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

реконструкция индивидуального жилого дома
с кадастровым номером: 23:43:0132026:412

Краснодарский край, г. Краснодар,
ст-ца Елизаветинская, ул. Маслобойная, 53.
кадастровый номер участка 23:43:0132026:19

Генеральный директор
ООО ПИ «Центрэкспертпроект»



 Толпекин Д.Г.

г. Краснодар
2023 г

Содержание

Пояснительная записка

1. Техничко-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров	2
2. Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров	3
3. Градостроительные и природные условия	4
4. Инженерные сети	4
5. Генеральный план	5
6. Вывод	6

Графическое описание

7. Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков	7
8. Схема земельного участка с обозначением места размещения объекта кап. строительства, реконструкции ж. д. М 1: 500	8

Инв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N							
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Маслoбойная, 53			
				подпись	дата				
ГИП	Толпекин				01.23	Содержание	стадия	лист	листов
								1	1
							ООО ПИ "Центрэкспертпроект"		

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132026:19 принадлежит на праве собственности: Тельчаровой Е. В. и расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Маслобойная, 53.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, земельный участок площадью 590 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0132026:19 имеет виды разрешенного использования: ЛПХ.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар" (в редакции от 22.07.2021 №17п.19), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

В соответствии с картой (схемой) 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", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 31.12.2014) 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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заказчиком выступает гр. Тельчарова Елена Васильевна для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции одноэтажного жилого дома, площадью 23,6 кв.м. 1969г. завершения строительства. КН 23:43:0132026:412. Строительные конструкции рассматриваемого жилого дома находятся в аварийном состоянии.

Инв.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №					Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Маслобойная, 53		
					подпись	дата			
			ГИП	Толпекин		01.23	Пояснительная записка		
							стадия	лист	листов
							ГП	1	
							ООО ПИ "Центрэкспертпроект"		

Реконструкция одноэтажного жилого дома (№2 по схеме), планируется застройщиком с увеличением площади застройки, общей площади помещений и строительного объема.

Объект реконструкции жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства на рассматриваемом земельном участке планируется:

- с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Маслобойная, 55 - 1,0м.
- с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Маслобойная, 51 - 2,5м.

Результатом строительной деятельности по выполнению работ связанных с реконструкцией объекта капитального строительства, будет строительство одноэтажного жилого дома габаритами 18,0 х 5,5м. (№1 по схеме) что повлечет за собой увеличение площади застройки, строительного объема и общей площади существующего объекта капитального строительства КН 23:43:0132026:412.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкция индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Маслобойная, 53, выполнено на основании:

-ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 31.12.2014). В работе использованы документы предоставленные заказчиком:

-Градостроительный план земельного участка, разработанный в декабре 2022г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГК "Градинформ";

-Топографическая съемка, выполненная в декабре 2022г. ПКП "Геоплан".

-Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Технико-Экономические Показатели объекта капитального строительства
с планируемым отклонением от предельных параметров

№ п/п	Наименование	До реконструкции	После реконструкции
1	Площадь застройки жилого дома	30,4 м2	99,0 м2
2	Общая площадь жилого дома	23,6 м2	77,0 м2
3	Строительный объем жилого дома	90 м3	350 м3
4	Высота жилого дома	3,0 м.	3,5 м.
5	Этажность жилого дома	1 эт.	1 эт.
6	Подземных этажей	0 эт.	0 эт.
7	Процент застройки земельного участка	11,0 %	23,2 %

Инт. N подл.	Взам. инв. N
Подпись и дата.	

				подпись	дата	Пояснительная записка	лист
					01.23		2

Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному
использованию без отклонений от предельных параметров

Реконструкцию существующего одноэтажного индивидуального жилого дома (№2 по схеме) с изменением габаритов объекта капитального строительства (№1 по схеме) планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132026:19 площадью - 590 кв.м., меньше установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков. Минимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства составляет - 600 кв.м.

Размеры земельного участка не позволяют организовать строительство, реконструкцию без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Фактическая ширина фасада, равная - 9,0 м., является меньше минимальной ширины вновь образуемых земельных участков установленных градостроительным регламентом.

Конфигурация рассматриваемого земельного участка является неблагоприятной для организации строительства, реконструкции без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Минимальная площадь земельного участка, а так же неблагоприятная конфигурация земельного участка, являются факторами неблагоприятными для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.

Инв. N подл.		Подпись и дата.		Взам. инв. N						подпись	дата	Пояснительная записка	лист
											01.23		3

1 радостроительные и природные условия

Рассматриваемый объект капитального строительства, реконструкция жилого дома, запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0132026:19, расположенном в западной части г. Краснодара по адресу: ст-ца Елизаветинская, ул. Маслобойная, 53.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный).

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. МУП ВКХ "Водоканал".

Земельный участок частично расположен в охранной зоне газопровода низкого давления.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне водопровода

Участок граничит с юга, запада и севера с соседними земельными участками, с восточной стороны участок граничит с территорией общего пользования - ул. Маслобойная. Подъезд к участку осуществляется с ул. Маслобойная.

Участок неблагоприятной конфигурации, площадью - 590 кв.м.

На участке расположены объекты капитального строительства (реконструируемый жилой дом № 2 по схеме; летняя кухня №3 по схеме).

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в западном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 21.10 - 21.65м.

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2018 г. Краснодар относится к III району и подрайону ШБ, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: Среднемесячная температура воздуха составляет в январе от -5 до +2*С, в июле от +21 до +25*С, среднегодовая температура +11,8*С.

Согласно СП 20.13330.2016 для г. Краснодара принимаются:

- ветровой район -IV , расчетные значения ветрового давления -0,48 кПа;
- снеговой район- III, расчетные значения веса снегового покрова земли - 1,1 кПа.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, определенная согласно рекомендациям п.5.5.3 СП 22.13330.2016, составляет - 0,1м. По опыту строительства в Краснодарском крае, нормативная глубина промерзания составляет -0,8м.

Согласно СП 50.13330.2012 (приложение В), зона влажности - 3 (сухая).

Нормативная (исходная) интенсивность сейсмических воздействий района согласно СП 14.13330.2018 (приложение А) оценивается на основе карты ОСР-2016 А

Инженерные сети

Инженерные коммуникации: водопровод, электрические сети, расположены на землях общего пользования и проходят по улице Маслобойная.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций. Участок пересекает линия газопровода низкого давления. Земельный участок частично расположен в охранной зоне водопровода.

Проектируемый индивидуальный жилой дом не попадает в охранные зоны транзитных инженерных сетей.

Инв.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №	СП 14-13330-2018 (приложение А) оценивается на основе карты ОСР-2018 А Инженерные сети Инженерные коммуникации: водопровод, электрические сети, расположены на землях общего пользования и проходят по улице Маслобойная. Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций. Участок пересекает линия газопровода низкого давления. Земельный участок частично расположен в охранной зоне водопровода. Проектируемый индивидуальный жилой дом не попадает в охранные зоны транзитных инженерных сетей.									
						подпись	дата	Пояснительная записка				лист
							01.23					
												4

Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места строительства, реконструкции одноэтажного индивидуального жилого дома, выполнена привязка планируемого объекта капитального строительства, реконструкции к границам земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с максимально возможными отступами от фасада и границ смежных земельных участков, в сложившейся планировочной ситуации.

Присутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций.

Размещение проектируемой реконструкции одноэтажного индивидуального жилого дома в границах рассматриваемого участка, с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Маслобойная, 55 - 1,0м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Маслобойная, 51 - 2,5м., с отступом от территории общего пользования ул. Маслобойная - 6,0м. не нарушает сформированную линию застройки жилыми домами по ул. Маслобойная.

Уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов при строительстве жилого дома в связи с конфигурацией места допустимого размещения зданий и сооружений обосновывается СП 4. 13130-2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Проектируемый индивидуальный жилой дом предполагается с - III степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий - С 1. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, CO), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП4.13130-2013, составляют 6 метров. Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов до 50%, при условии соблюдения п.5.3.4. СП4.13130-2013.

Размещение одноэтажного жилого дома не противоречит СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме. Требования к инсоляции жилых зданий, в случае их строительства на соседних земельных участках не нарушаются.

Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом расположен на нормативном расстоянии по отношению к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.

Инв.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №	капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме. Требования к инсоляции жилых зданий, в случае их строительства на соседних земельных участках не нарушаются.				
			Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом расположен на нормативном расстоянии по отношению к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.				
				подпись	дата	Пояснительная записка	лист
					01.23		

Вывод

Проектируемое здание одноэтажное, кирпичное с монолитным железобетонным перекрытием, ленточным фундаментом и скатной кровлей.

Жилой дом включает в себя оптимальный набор жилых и подсобных помещений для комфортного проживания семьи, обслуживания инженерных коммуникаций.

Учитывая небольшую площадь рассматриваемого земельного участка - 590 кв.м., присутствие охранных зон инженерных коммуникаций, конфигурацию земельного участка неблагоприятную для застройки, строительство жилого дома, размером 5,5 м.х 18,0 м. с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с уменьшением отступов привязки жилого дома к границе земельного участка, позволит организовать оптимальное расположение планируемого объекта капитального строительства, реконструкции жилого дома, сформировать достойный внешний облик здания и внутреннее пространство помещений.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства несомненно улучшит условия проживания собственника, решит вопрос благоустройства земельного участка и безопасности эксплуатации инженерных коммуникаций, не будет осложнять эксплуатацию объектов на смежных земельных участках.

На основании вышеизложенного ООО ПИ "Центрэкспертпроект" делает вывод, что строительство, реконструкция одноэтажного индивидуального жилого дома, разм. 5,5 м.х18,0 м. по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул.Маслобойная, 53, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с учетом выше перечисленных характеристик земельного участка, препятствующих его эффективному использованию, с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Маслобойная, 55 -1,0 м., с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Маслобойная, 51 -2,5 м., не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым объектом реконструкции и существующими строениями на соседних земельных участках, не расположено в охранных зонах и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Проектируемое строительство, реконструкция индивидуального жилого дома соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины. МУП ВКХ "Водоканал"; Охранная зона газопровода; Охранная зона водопровода).

Инв.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №					Пояснительная записка	лист 6
					подпись	дата		
						01.23		



Ситуационный план

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков



рассматриваемый участок

КН 23:43:0132026:19

Взам. инв. N

Подпись и дата.

Инв. N подл.

подпись

дата

01.23

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков

ЛИСТ

7

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

02 февраля 2023г.

(дата)

№ 9

(номер)

Ассоциация проектировщиков «СтройОбъединение»

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация: АС «СтройОбъединение»

основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование

(вид саморегулируемой организации)

188309, РФ, Ленинградская область, г. Гатчина,

ул. Генерала Кныша, д. 8а,

www.stroy-sto.ru

bestsro29@mail.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта
в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)

СРО-П-145-04032010

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
«ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ»**

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя – физического лица
или полное наименование заявителя – юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ» (ООО ПИ «Центрэкспертпроект»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	ИНН 2308168835
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	ОГРН 1102308005557
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350051, Краснодарский край, Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Дзержинского, дом № 93
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	Регистрационный номер в реестре членов: 270710/810
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Дата регистрации в реестре: 27.07.2010
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение б/н от 27.07.2010
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	вступило в силу 27.07.2010
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Действующий член Ассоциации
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:	
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):	

Кенне Серна

наименование		сведения
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
27.07.2010	-	-

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	x	до 25000000 руб.
б) второй	-	до 50000000 руб.
в) третий	-	до 300000000 руб.
г) четвертый	-	300000000 руб. и более

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	x	до 25000000 руб.
б) второй	-	до 50000000 руб.
в) третий	-	до 300000000 руб.
г) четвертый	-	300000000 руб. и более

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год) -

4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ -

* указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия

Генеральный директор
АС «СтройОбъединение»
(должность
уполномоченного лица)



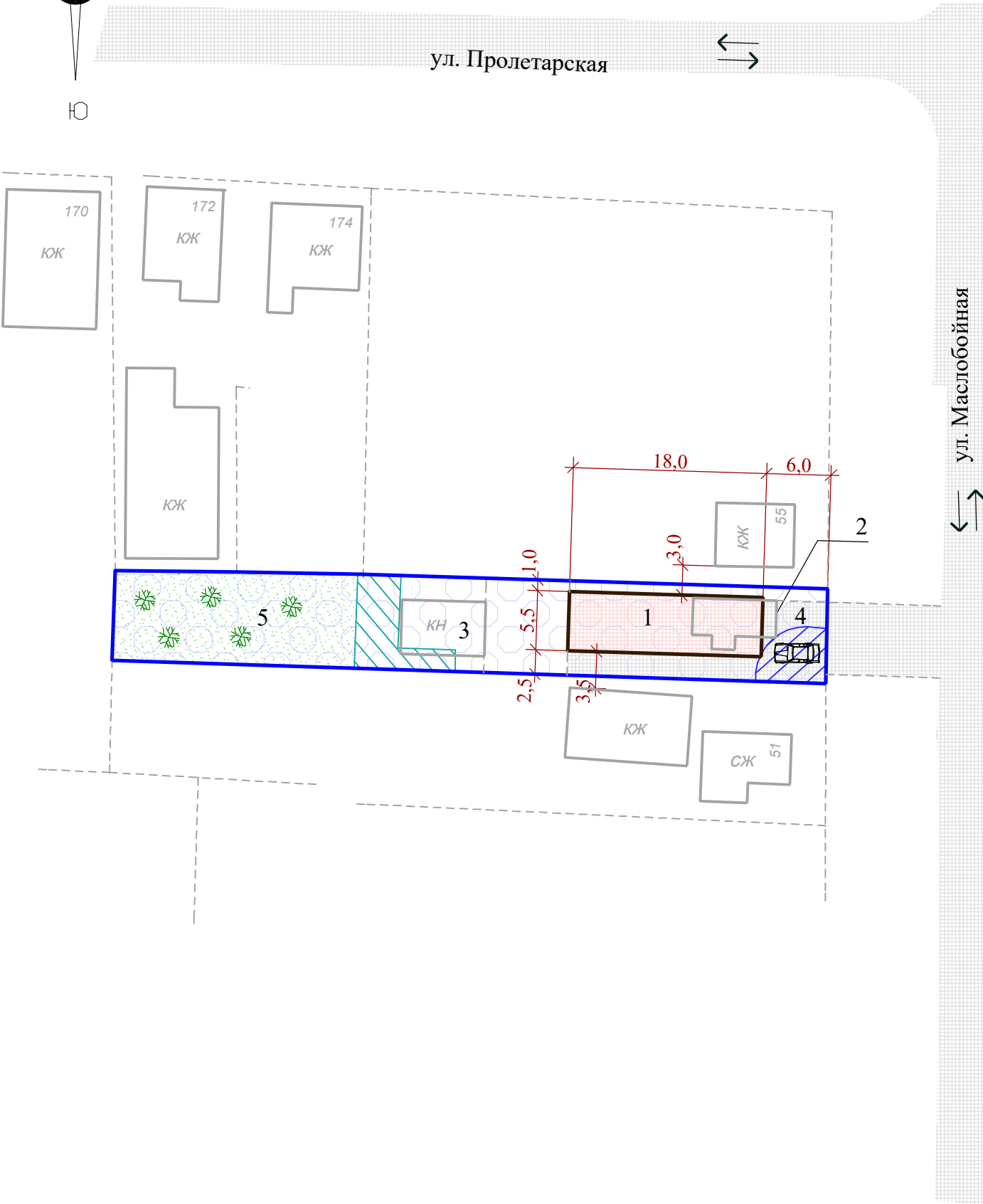
Погодин В.С.
(инициалы, фамилия)

М.П.

конкретно Верна



Схема земельного участка
с размещением объекта капитального строительства,
реконструкции жилого дома М 1: 500



Экспликация зданий и сооружений

№ по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Одноэтажный индивидуальный жилой дом	Проектируемый
2	Одноэтажный индивидуальный жилой дом (КН 23:43:0132026:412)	Реконструируемый
3	Одноэтажное нежилое здание (летняя кухня)	Существующее
4	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
5	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая

Зоны с особыми условиями использования территорий

- Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный).
- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. МУП ВКХ "Водоканал".

Условные обозначения

	Граница земельного участка		ЗСО артезианской скважины (III)
	Проектируемый жилой дом		Охранная зона газопровода низкого давления
	Существующие объекты капитального строительства		Охранная зона водопровода
	Зона подъездных и пешеходных путей		Территория озеленения с элементами благоустройства

**Примечание.
Привязка объекта капитального строительства к границам земельного участка
выполнена по наружным граням стен*

						Схема земельного участка с обозначением места размещения объекта реконструкции индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Маслобойная, 53		
				подпись	дата	Схема земельного участка с размещением объекта капитального строительства, реконструкции жилого дома М 1: 500		
ГИП	Толпекин				01.23			
							стадия	лист
							ГП	8
							ООО ПИ "Центрэкспертпроект"	