

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

Заказчик: Салаева Лайло Юлдаш Кизи

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу: город
Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.
им. Шевченко, 37/1

1028/2019 - ООППРС

Директор



В.В. Решетняк

Зам. начальника отдела

Д.Е. Сечь

Вед. специалист

И.В. Корнет

Краснодар 2020

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 37/1.

Объект капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажный жилой дом.**

Цель выполнения работ: Получение разрешения на строительство.

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства: **Двухэтажный жилой дом.**

На земельном участке с КН 23:43:0306030:29 предусмотрено строительство двухэтажного жилого дома на месте существующих строений, подлежащих сносу, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Шевченко.

Процент застройки земельного участка составит 57% (при нормативе 50%).

При строительстве объекта не соблюдаются минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках. В связи с тем, что земельный участок размещен в плотной существующей застройке строительство жилого дома нарушает требования технических регламентов. В соответствии с СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (далее по тексту' - СП 4.13130.2013), п. 4.11

						1028/2019 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.			11.20	ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

«Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа» 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.»

- Проектируемый жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Шевченко;

- Собственником рассматриваемого земельного участка были предусмотрены противопожарные мероприятия в соответствии с СП 4.13130.2013.

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

В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту' - СП 4.13330.2011) «.....расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

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».

							1028/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			2

ПЗЗ проектируемый жилой дом не представляется возможным.

2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6., на основании РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01-2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403009:10 расположен в зоне индивидуальной жилой застройки (Ж1.1.).

Пределные (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) (1.1.3):

1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства - 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, - в размерах, указанных федеральными законами);

(пп. 1 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 N 57 п.12)

2) 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);

							1028/2019 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			4

3) 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;

4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;

максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Коммунальное обслуживание" (код 3.1), не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) не подлежат установле-

							1028/2019 – ООПРС-ПЗ	Лист
№зм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			5

нию.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0), не подлежат установлению.

Согласно ст.27 ПЗЗ, п.1, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьёй 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

-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.

2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и ис-

									Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1028/2019 – ООППРС-ПЗ			6

Сведения об объектах федерального и регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

На земельном участке с КН 23:43:0306030:29 отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций.

2.3 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар, утвержденной решением городской Думы г. Краснодара от 02 сентября 2020 г. N 100 п.1, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306030:29, площадью 391 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 37/1, располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен жилой дом лит. Б с пристройками (год постройки 1939), летняя кухня лит. М (год постройки 1955) и подсобные помещения лит. Е, лит. Г3 – сарай, навес лит. Г, лит. Г1 и лит. Г4 – уборная, подлежащие сносу в процессе строительства. Заказчик планирует размещение проектируемого двухэтажного жилого дома на территории максимально свободной от строений и сооружений. Место для застройки предусматривается на расстоянии - 1,0 м соседнего земельного участка с КН 23:43:0306030:9 по ул. им. Шевченко, 39 и на расстояние 1, 5 м от земель-

							1028/2019 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			8

ного участка с КН 23:43:0306030:30, по ул. им. Шевченко, 37, от границы земельного участка по пер. Петровскому, 66 – 2,5 м, от территории общего пользования ул. им. Шевченко жилой дом отступает - 6,0 м. Строения расположенные на земельных участках по ул. им. Шевченко, 39 и по ул. им. Шевченко, 37 размещаются на расстоянии 5,5 м, 1,7 м, 3,5 м от проектируемого двухэтажного жилого дома, заказчику необходимо выполнить в этом месте наружную стену противопожарной.

Участок ограничен: с севера – смежным земельным участком по ул. им. Шевченко, 39, с юга со смежным земельным участком по ул. им. Шевченко, 37, востока – проезжей частью улицы им. Шевченко, с запада – смежным земельным участком по пер. Петровскому, 66.

ВЫВОД:

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0306030:29 площадью 391 кв. м, застроен в настоящее время и располагается в существующей плотной застройке, а также в связи с тем, что **размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков** планируемое размещение двухэтажного жилого дома имеет отклонения нормативного отступа (3м) от границ участка. **Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка: от границы земельного участка с КН 23:43:0306030:9 (ул. им. Шевченко, 39) – 1,0 м, от границы земельного участка с КН 23:43:0306030:30 (ул. им. Шевченко, 37) – 1,5 м, от границы земельного участка по пер. Петровскому, 66 – 2,5 м, процент застройки земельного участка составит 57% (при нормативе 50%), соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий - приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», 3-й пояс ЗСО**

							1028/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			9



артезианских скважин, водозабора, частично охранная зона газопровода,
частично охранная зона канализации связи.

						1028/2019 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Чедок	Подп.	Дата		10

