

Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

Заказчик – Мышак Сергей Валентинович



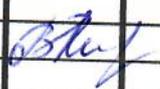
12.08.21г.

**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства на земельном участке**

площадью 422 кв.м, кадастровый номер 23:43:0139014:8,
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Прикубанский внутригородской округ, проезд Полевой, 46.

г. Краснодар
2021г.

Обозначение	Наименование	Примечание
2021- 08 - 00 –ПЗУ.С	Содержание тома	
2021- 08 - 00 –ПЗУ.ТЗ	<u>Техническое задание</u>	
2021- 08 - 00 –ПЗУ.ТЧ	<p><u>Обоснование отклонений</u> от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 422 кв.м, кадастровый номер 23:43:0139014:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Полевой, 46.</p>	
2021- 08 - 00 –ПЗУ.ГЧ лист 1	<p><u>Графическая часть</u></p> <p>Схема планировочной организации земельного участка с размещением реконструируемого индивидуального жилого дома (с отклонением от параметров разрешенного строительства).</p> <p><u>Исходные документы</u></p> <p>-Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданная Управлением федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю от</p>	

						2021- 08 - 00 –ПЗУ.С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							РП	1	2
ГАП		Поповская					ООО «Альфа Строй»		

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>25.05.2021 г. (на земельный участок);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданная Управлением федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 25.05.2021 г. (на жилой дом); - Топоъемка земельного участка в бумажном виде и электронном виде. - Проект реконструкции частного жилого дома по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. Полевой, 46 (раздел АР), выполненный ИП Хивренко Дмитрием Сергеевичем. - Фотофиксация. 	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021- 08 - 00 –ПЗУ.С

Техническое задание на выполнение

Обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0139014:8 для реконструкции 1-этажного с мансардным этажом жилого дома со строительством пристройки по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Полевой, 46.

N п/п	Перечень основных данных требований	Основные данные и требования
1	2	3
1.1	Основание для выполнения	1.1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями) 1. 2. Решение собственника: Мышак С.В.
1.2	Застройщик, (технические заказчик)	Мышак Сергей Валентинович
1.3	Вид строительства	Реконструкция со строительством пристройки
1.4	Назначение объекта капитального строительства	Индивидуальный жилой дом
1.5	Адрес или ориентир места размещения объекта капитального строительства	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Полевой, 46. кадастровый номер 23:43:0139014:8
1.6	Этажность объекта капитального строительства, всего: в т.ч. подземных эт.	2 Нет
1.7	Планируемый отступ здания (сооружения) от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования	от территории общего пользования: - по проезду 2-му им. Сафонова -2,05 м; - по проезду Полевому -2,20 м
1.7	Планируемый отступ здания (сооружения) от границы соседнего земельного участка, (наличие нотариально-заверенного согласия)	
1.8	Планируемый процент застройки	39,40 %
1.9	Наименование организации-проектировщика	ООО «АльфаСтрой»
1.10	Состав документации,	1. Обоснование отклонений от предельных

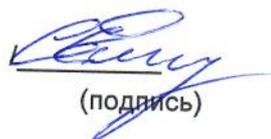
	выполняемой ООО «АльфаСтрой»	параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке. 2. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка
1.11	Количество экземпляров документации, выдаваемых заказчику	Проектную и рабочую документацию выполнить в 1 экземпляре на бумажном носителе, и в электронном виде в следующих форматах: а) pdf, (для документов с текстовым содержанием); б) pdf, (для документов с графическим содержанием);

Дополнительные документы, представляемые заказчиком

1. Градостроительный план земельного участка (при наличии);
2. Правоустанавливающие документы:
 - выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, сведений о характеристиках объекта недвижимости, выданная ФГИС ЕГРН.
3. Топо съемка в электронном виде и на бумажном носителе.
4. Сведения ГИСОГД (разделы III, V, VII, X) .
5. Фотофиксация земельного участка.
6. Другие материалы.

Заказчик:

Мышак С.В.
(Ф.И.О. заказчика)


(подпись)



ООО Альфа Строй
ГАП В.В. Поповская
(наименование проектной организации)


(подпись)

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке

площадью 422 кв.м, кадастровый номер 23:43:0139014:8, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Полевой, 46.

В ООО «Альфа Строй» обратился гражданин Мышак С.В. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар при реконструкции индивидуального 1 этажного с мансардным этажом жилого дома со строительством пристройки на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Полевой, 46.

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.

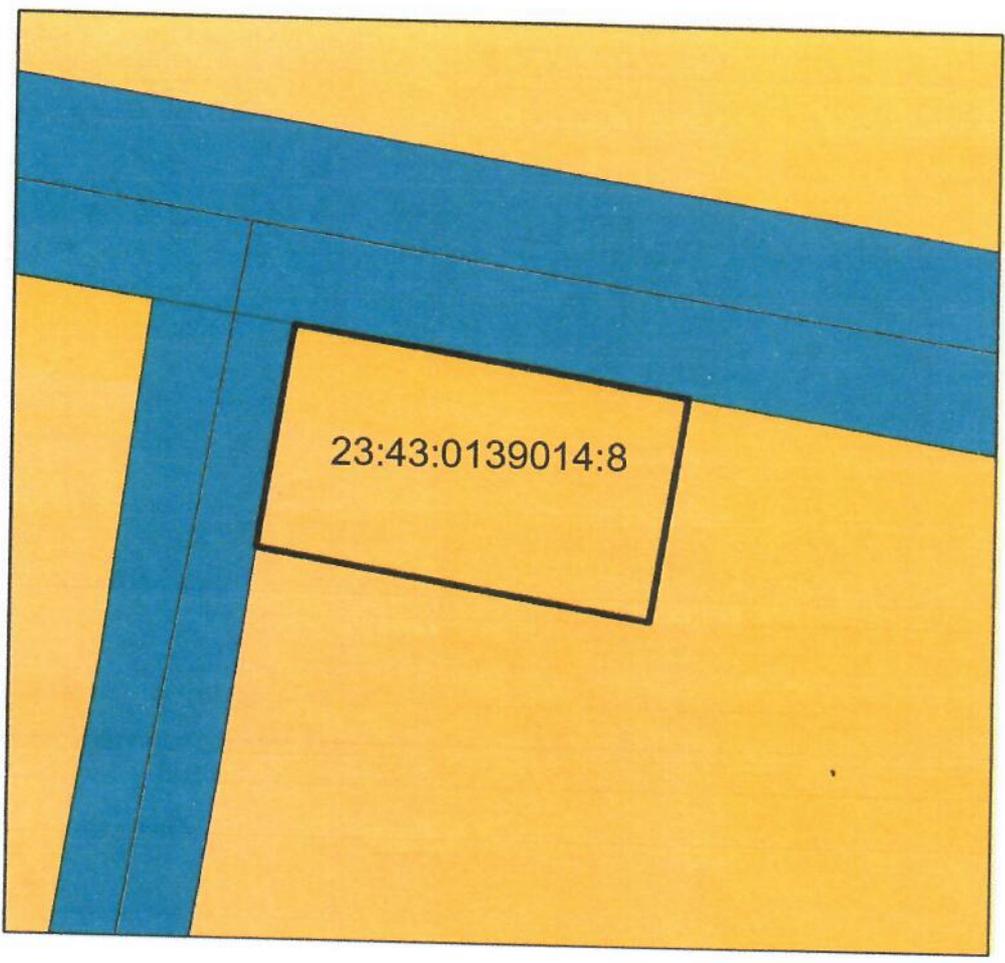
а) Характеристика земельного участка.

В соответствии со сведениями функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане

				2021- 08 - 00 –ПЗУ.ТЧ		
Изм.	Коп.уч.	ист	Недок	Дата		
ГАП	Поповская			Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства		
				ООО «Альфа Строй»		
				Стадия	Лист	Листов
				РП	1	10

муниципального образования город Краснодар", с изм. от 22.10.2020 № 3 п.5, земельный участок с КН 23:43:0139014:8 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Выкопировка из карты функциональных зон генерального плана муниципального образования город Краснодар.



Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 25.05.2021 г., земельный участок с КН 23:43:0139014:8 имеет: категорию земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка – ИЖС.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Лёдок	Подп.	Дата

2021- 08 - 00 –ПЗУ.ТЧ

Лист

2

Рассматриваемый земельный участок находится в зоне Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, 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, с изменениями, утвержденными решением городской Думы от 22.07.2021 № 17 п.19.

Планируемая реконструкция в этой зоне (Ж-1) индивидуального жилого дома со строительством пристройки относится к основному виду разрешенного использования земельного участка.

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.



В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж-1:

1. Предельные размеры земельных участков:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2021- 08 - 00 –ПЗУ.ТЧ

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому рас-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021- 08 - 00 –ПЗУ.ТЧ

Лист

4

стоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Участок площадью 422 кв.м для индивидуального жилищного строительства расположен в существующей жилой застройке, с восточной и южной сторон – соседние участки с индивидуальными жилыми домами. С западной стороны – территория общего пользования по проезду Полевому, с северной стороны – территория общего пользования по проезду 2-му им. Сафонова.



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021- 08 - 00 –ПЗУ.ТЧ



На прилагаемой к обоснованию схеме земельного участка на топографической съемке в масштабе 1:500 обозначена планируемая реконструкция существующего 1-этажного жилого дома с мансардным этажом со строительством пристройки с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории. Таким образом, имеется необходимость получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для реконструкции жилого дома на рассматриваемом земельном участке, в целях соблюдения СанПинов, правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара, а также обеспечения благоприятных условий проживания людей, в соответствии с установленными Санитарными нормами и правилами.

Строительство проектируемой пристройки запроектировано в створе с существующим домом и по линии существующей застройки по проезду 2-му им. Сафонова. В пристройке планируется лестница на мансардный этаж, сан. узел, кухня - столовая.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021- 08 - 00 - ПЗУ.ТЧ

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

При реконструкции индивидуального жилого дома, расположенного на участке с кадастровым номером 23:43:0139014:8, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка.

Планировочная организация участка решена в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в соответствии с Постановлением Законодательного собрания Краснодарского края от 24 июня 2009 г. №1381-П «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» и с Федеральным законом № 123-ФЗ от 22 июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

В процессе реконструкции жилого дома заказчиком будут соблюдены требования норм инсоляции для жилого дома на данном земельном участке и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*, СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)».

Жилой дом после реконструкции и строительства пристройки – II степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности зданий С0.

Класс функциональной опасности реконструируемого жилого дома Ф 1.4.

Процент застройки участка составит 39,40 % (при нормативе 50%).

Красная линия по проезду Полевому и проезду 2-му им. Сафонова не утверждена в соответствии с действующим законодательством.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата

2021- 08 - 00 –ПЗУ.ТЧ

Лист

8

соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу разрешить реконструкцию существующего индивидуального жилого дома с КН 23:43:0139014:30 и определить место размещения проектируемой пристройки к этому дому на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139014:8, (Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Полевой, 46) с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступами от границы земельного участка № 46 по проезду Полевому:

- со стороны территории общего пользования по проезду 2-му им. Сафонова -2,05 м;
- со стороны территории общего пользования по проезду Полевому -2,20 м, с учетом того, что реконструкция жилого дома и проектируемая пристройка планируется в створе с существующим жилым домом в границах сложившейся застройки по проезду 2-му им. Сафонова и по проезду Полевому.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							2021- 08 - 00 –ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		10

