

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЮЭС-ПРОЕКТ»

Заказчик: Семенко Е.В.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

реконструкция одноэтажного индивидуального
жилого дома КН 23:43:0123066:28

*г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
п. Российский, ул. Якорная, 9
КН 23:43:0123066:17*

Главный инженер
ООО «ЮЭС-Проект»



Ершов Д.А.

30.06.2020

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0123066:17 принадлежит на праве собственности гр. Семенко Е.В. и расположен по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, п.Российский, ул.Якорная, 9.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 27.12.2019 №23/261/006/2019-7337 земельный участок площадью 800 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0123066:17 имеет виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

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 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар", (в редакции решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 №57 п.12, с изменениями, внесенными решениями городской Думы Краснодара от 21.11.2019 №86 п.23), рассматриваемый земельный участок расположен в зоне Ж.1.2 (зона застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара).

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 №25п.15 "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", земельный участок расположен в зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 27.12.2019 №23/261/006/2019-7338 на рассматриваемом земельном участке расположен одноэтажный жилой дом, площадью 111,8 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0123066:28

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.Семенко Екатерина Васильевна для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 23:43:0123066:28, 2013 года постройки общ.площадью 111,8 кв.м. с целью улучшения жилищных условий, в результате строительства одноэтажной пристройки для размещения и обслуживания инженерного оборудования. Строительные конструкции рассматриваемого жилого дома находятся в удовлетворительном состоянии.

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

Объект нового строительства (одноэтажная пристройка к жилому дому №1 по схеме) планируется размером 2,0м. х 10,55м.

с отступом - 1,0м. от совместной межи с земельным участком № 7 по ул. Якорная, КН 23:43:0123067:24

с отступом - 7,0м. от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования -ул. Якорная.

Результатом строительной деятельности по выполнению работ связанных с реконструкцией объекта капитального строительства, будет строительство одноэтажной пристройки габаритами 2,0м. х 10,55м.(№1 по схеме) к существующему индивидуальному жилому дому (№2 по схеме), что повлечет за собой увеличение площади застройки, строительного объема, общей площади объекта реконструкции.

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

№ п/п	Наименование	До реконструкции	После реконструкции
1	Площадь застройки жилого дома	133,7 м2	154,8 м2
2	Общая площадь жилого дома	111,8 м2	129,6 м2
3	Строительный объем жилого дома	409 м3	474,4 м3
4	Высота жилого дома	3,5 м.	3,5 м.
5	Этажность жилого дома	1 эт.	1 эт.
6	Подземных этажей	0 эт.	0 эт.

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

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

Реконструкцию существующего одноэтажного индивидуального жилого дома (№2 по схеме) с устройством одноэтажной пристройки (№1 по схеме) планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Ввиду необходимого улучшения бытовых условий проживания собственника рассматривается возможность подключения объекта капитального строительства - существующего одноэтажного индивидуального жилого дома (№2 по схеме) к газораспределительным сетям. Акционерное общество "Краснодаргоргаз" и собственник домовладения Семенко Е.В. заключили договор на выполнение проектных работ № 107221-проект от 10.10.2018г. После предоставления исходных данных для определения вариантов прокладки газопровода и установки газоиспользующего оборудования, в процессе выполнения проектных работ было установлено отсутствие возможности размещения на объекте газового оборудования в соответствии с действующими нормативными документами, по причине отсутствия в жилом доме технического помещения, отвечающего требованиям котельной.

В результате анализа существующей планировочной ситуации и в условиях вынужденного постоянного проживания семьи собственника в жилом доме, возможен единственный способ подключения объекта капитального строительства к инженерным сетям газораспределения - вариант реконструкции существующего жилого дома не затрагивающий целостность несущих конструкций - строительство одноэтажной пристройки (№1 по схеме) для размещения и обслуживания газового оборудования.

Отсутствие возможности сохранения целостности объекта капитального строительства при реконструкции существующего индивидуального жилого дома в границах допустимого строительства - фактор являющийся препятствием для размещения объекта капитального строительства без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Размещение объекта реконструкции капитального строительства с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, (согласно схемы земельного участка) позволит сохранить территорию для парковки личного автотранспорта (№4 по схеме), эффективно выполнить мероприятия по благоустройству земельного участка, сохранив часть его для озеленения и садово-огороднической деятельности (№5 по схеме).

Выше перечисленные факторы являются препятствием для размещения объекта реконструкции капитального строительства в границах допустимого строительства.

Инт.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №					Пояснительная записка	лист
			подпись	дата		3		

Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый объект реконструкции запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с КН 23:43:0123066:17, расположенном в северо-восточной части г. Краснодара по адресу: п. Российский, ул. Якорная, 9.

Земельный участок расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации. Земельный участок расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".

Земельный участок расположен в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства " Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-1221".

Участок граничит с востока, севера и запада с соседними земельными участками для индивидуального жилищного строительства, с южной стороны участок граничит с проезжей частью - ул. Якорная.

Подъезд к участку осуществляется с улицы Якорная.

Учсток с прямоугольной конфигурацией, площадью - 800 кв.м.

На участке расположен жилой дом 2013 г. ввода в эксплуатацию (№2 по схеме) КН 23:43:0123066:28, общ.площадью 111,8 кв.м.

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в северо - восточном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 34.40м - -33.83м.

- Климатический район по СНиП 23-01-99 - ШБ;
- Средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 - минус 19*С в соответствии со СНиП 23-01-99;
- Нормативное значение ветрового давления - 0,53кПа для III ветрового района по СНКК 20-303-2002;
- Расчетное значение веса снегового покрова 1,2 кПа для II района по СНКК 20-303-2002;
- Нормативная глубина промерзания грунта - 0,8м.;
- Зона влажности в соответствии со СНиП II-3-79 - сухая(3);
- Сейсмичность района строительства в соответствии с СНКК 22-301-2000 (карта ОСР - 97А) - 7 баллов.

Инженерные сети

Инженерные коммуникации: электрические сети, линия газопровода и водопровода расположены на землях общего пользования и проходят по ул. Якорная.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранную зону объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-1221.

Проектируемый объект реконструкции не попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций.

Инов.Н подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N

				подпись	дата
					06.20

Пояснительная записка

лист

4

Генеральный план

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

Красная линия не утверждена.

Присутствует охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-1221

Размещение проектируемого объекта реконструкции вдоль совместной межи с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0123067:24 по адресу: п.Российский, ул. Якорная № 7, на расстоянии -1,0 м., не нарушает сформированную линию застройки жилыми домами по ул. Якорная и сохраняет нормативные противопожарные разрывы между зданиями ввиду отсутствия объектов капитального строительства в границах смежного земельного участка.

Уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов при строительстве объекта реконструкции 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 объект капитального строительства 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 объекта реконструкции не противоречит СанПин 2.1.2.2645-10, в части II "Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении". Согласно Санитарным правилам и нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", требования к инсоляции жилых зданий, в случае их строительства на соседних земельных участках не нарушаются.

Проектируемая одноэтажная пристройка к существующему жилому расположена на нормативном расстоянии по отношению к существующим соседним жилым строениям, и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.

Инов.Н подкл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N

					подпись	дата	Пояснительная записка	лист
						06.20		5

Вывод

Проектируемая пристройка кирпичная с монолитным железобетонным перекрытием, ленточным фундаментом и скатной кровлей.

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

Учитывая необходимость газификации существующего одноэтажного индивидуального жилого дома и отсутствие возможности строительства пристройки для размещения и обслуживания газового оборудования в месте допустимого размещения зданий в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, уменьшение отступов привязки объекта реконструкции к границам земельного участка, позволит организовать оптимальное расположение планируемой пристройки к жилому дому, 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 "ЮЭС-Проект" делает вывод, что реконструкция существующего жилого дома с устройством одноэтажной пристройки по адресу: г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, п.Российский, ул.Якорная, 9 с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с отступом от границы смежного земельного участка №7 по ул. Якорная, -1,0м., не нарушает противопожарные и санитарные нормы и правила, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации, приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный", охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-1221).

Проектируемое строительство не расположено в охранных зонах инженерных сетей и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Инов. N подл.	Взам. инв. N

				подпись	дата
					06.20

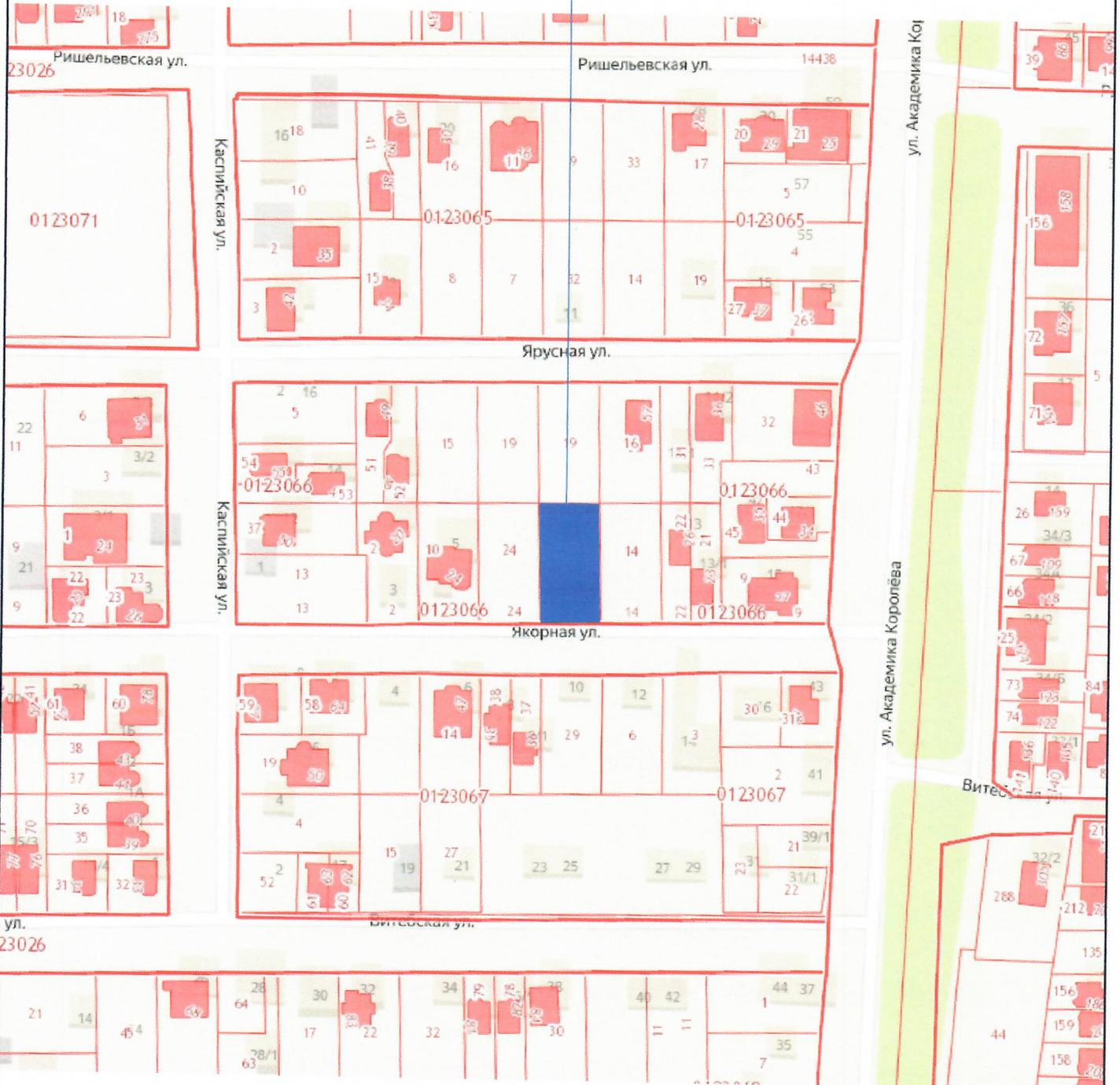
Пояснительная записка

Графическое описание

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков



рассматриваемый участок
КН 23:43:0123066:17

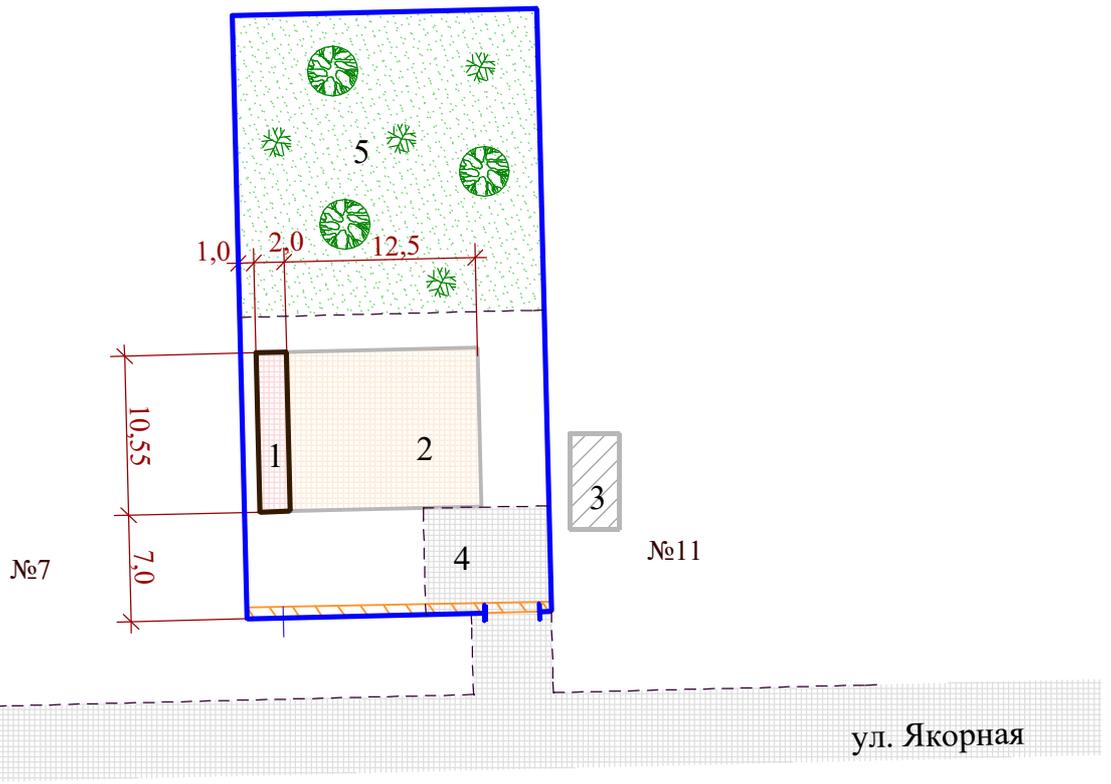


Инв.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №

подпись *[Signature]* дата 06.20

Схема земельного участка с обозначением места размещения
объекта капитального строительства, реконструкции жилого дома
по адресу: г.Краснодар, п. Российский, ул. Якорная, 9

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



Экспликация зданий и сооружений

N по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Пристройка к жилому дому	Проектируемая
2	Объекты капитального строительства в границах земельного участка	Существующие
3	Объекты капитального строительства на смежных земельных участках	Существующие
4	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
5	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая

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