

11.08

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

**Обоснование необходимости получения
разрешения на отклонение от предельных
параметров**

**при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу:
Краснодарский край, город Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. им. Е. Ковтюха, 171**

579/2019 - ООПРС

Краснодар 2020

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

Заказчик: Гончаров Андрей Александрович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу:
Краснодарский край, город Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. им. Е. Ковтюха, 171

579/2019 - ООПРС

И.о. директора

Зам. начальника отдела

Вед. специалист



С.Н.Бондаренко

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2020

Обозначение	Наименование	Примечание
579-ООПРС лист 2	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
579-ООПРС лист 3	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	

						579-ООПРС - С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		2

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К СХЕМЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ ОСНОВЕ
СОТКЛОНЕНИЯМИ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

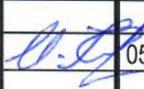
Адрес строительства: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Е. Ковтюха, 171

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: двухэтажная жилая пристройка к реконструируемому одноэтажному жилому дому

Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

- 1. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства и реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров:**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м ²	383,0
2	Площадь застройки всех строений	м ²	200,6
3	Процент застройки участка	%	52
4	Общая площадь всех строений	м ²	131,7
5	Строительный объём всех строений	м ³	1093,3
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	11
7	Количество этажей, вт.ч. подземных		2 -
9	Площадь застройки пристройки	м ²	76
10	Общая площадь пристройки	м ²	126,7
12	Строительный объём пристройки	м ³	532,6

						579/2019 - ООППРС			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
					05.20	Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.					П	1	2
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации) - для аэродрома гражданской авиации.

Земельный участок с КН 23:43:0307037:12 располагается:

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар – Центральный»;
- в 3 м поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора,

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

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 23:43:0307037:12 отсутствуют инженерные

										Лист
										5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	579/2018 - ООППРС				

по адресу: ул. им. Е. Ковтюха, 173, но так как стена 2-х этажной жилой пристройки может считаться противопожарной (она глухая, и будет выполнена из кирпича, толщиной не менее 380 мм), то требования технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» соблюдаются.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОМ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (далее по тексту' - СП 4.13130.2013), п. 4.11 «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.»

- Проектируемая пристройка не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Е. Ковтюха;

- 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

										Лист
										7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	579/2018 - ООППРС				

дельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0302013:91 по ул. им. Е. Ковтюха, 171 - от земель общего пользования ул. им. Степана Разина на расстоянии - 0,84 м, от земель общего пользования по ул. им. Е. Ковтюха - 1,1 м, процент застройки - 52% - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены - приаэродромная территория аэродрома «Краснодар – Центральный», 3 -й пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора).

4. *Графическое описание – Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения жилой пристройки (на топографической основе М 1:500).*

5. *Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).*

6. *Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).*

									Лист
									9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	579/2018 - ООПРС			

Карта градостроительного зонирования территории
муниципального образования город Краснодар

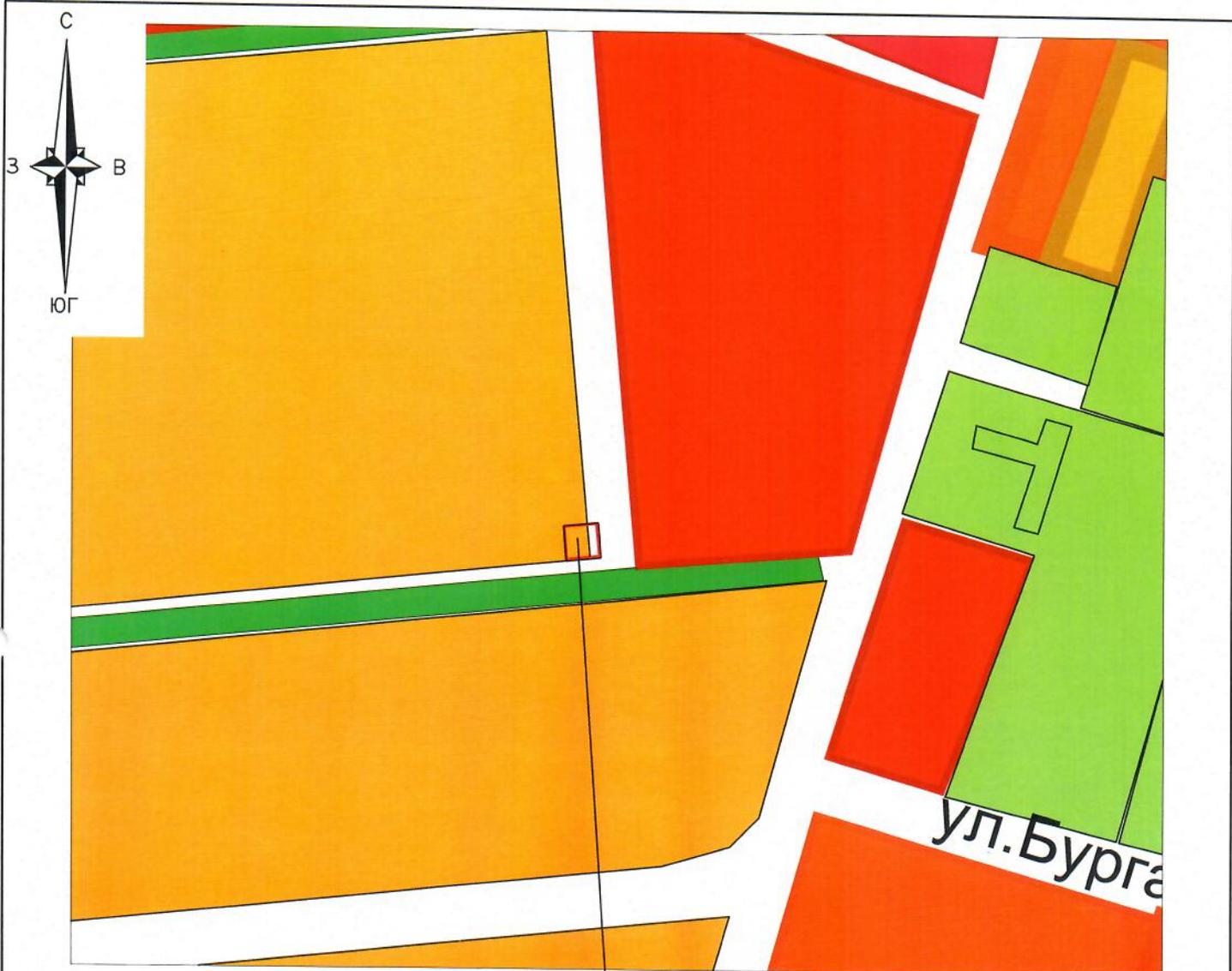


Условные обозначения :

-  - граница участка
-  Жилые зоны
- Ж.2 Зона застройки многоэтажными жилыми домами
-  - Ж.1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара
-  Общественно-деловые зоны
- ОД.2 Общественно-деловые зоны местного значения

Рассматриваемый участок

						579-2019-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Ковтюха, 171.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	стадия	лист	листов
						П	2	
Вед. спец.	Корнет И.В.				05.20	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент)		МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"



Условные обозначения

Рассматриваемый земельный участок

 - Граница земельного участка

Жилые зоны

 - зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки

 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами 4 - 5 - 8 этажей

 - зона застройки многоквартирными жилыми домами 4 - 9 - 16 этажей

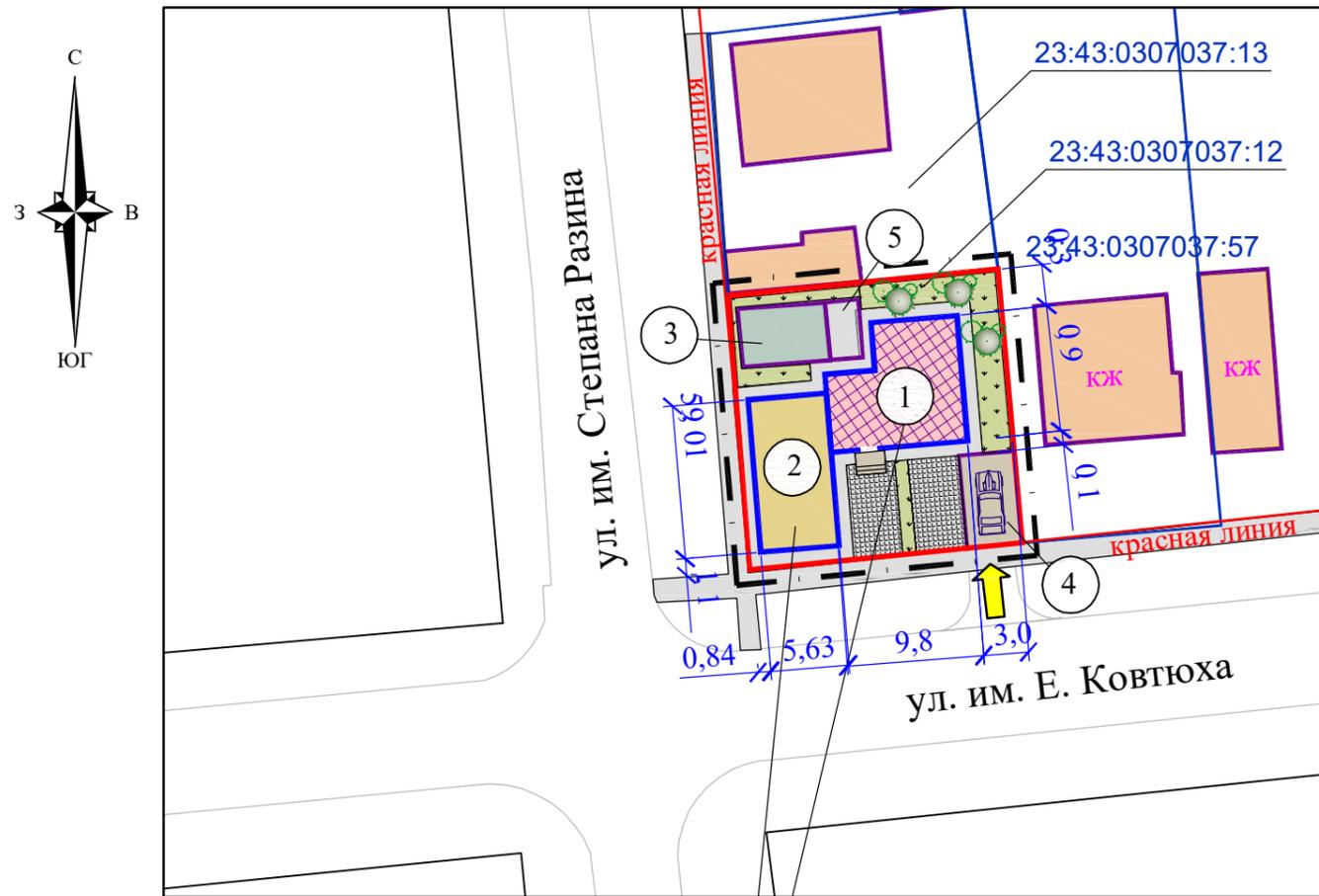
Общественно-деловые зоны

 - зоны общественно- делового и коммерческого назначения

 - зоны лечебных учреждений

						1809/2019 - ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Ковтюха, 171.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата			
						стадия	лист	листов
Вед. спец.	Корнет И.В.					П	3	
						Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ
М 1:500



Проектируемая двухэтажная жилая пристройка
Реконструируемый одноэтажный жилой дом

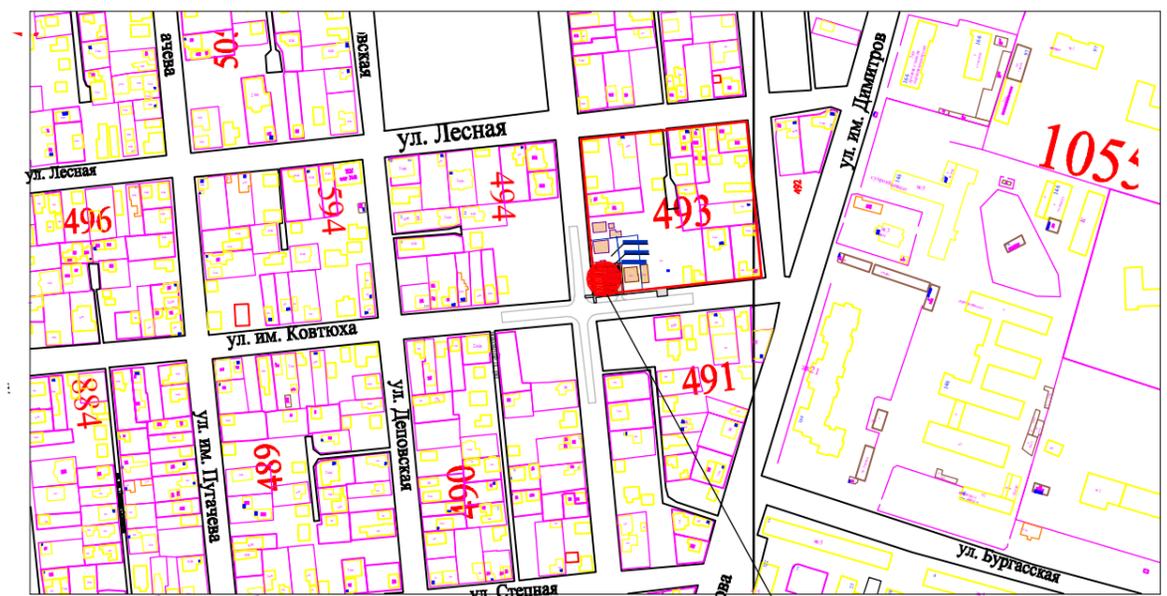
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- реконструируемый существующий одноэтажный жилой дом
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- проектируемая жилая пристройка
- существующая летняя кухня
- существующий гараж
- плиточное покрытие
- асфальто-бетонное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемая пристройка	2	76,0	
2	Реконструируемый жилой дом (лит. А)	1	61,7	
3	Существующая летняя кухня (лит.Г1)	1	26,0	
4	Существующий гараж (лит. Г2)		26,8	
5	Пристройка к летней кухне (лит. Г4)	1	10,1	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Рассматриваемый участок
Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	383.00	
2	Площадь застройки участка	м ²	200.60	
2	Площадь застройки пристройки	м ²	76.00	
3	Процент застройки участка	%	52	
4	Общая площадь пристройки	м ²	126.70	
5	Строительный объём пристройки	м ³	532.60	
6	Высота пристройки	м	11.00	
7	Количество этажей (пристройки), в т.ч. подземных		2	

- 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, в редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж .1.1.
- Земельный участок располагается:
 - на приаэродромной территории "Краснодар-Центральный";
 - III поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора.

579/2019-ООПРС							
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Е. Ковтюха, 171 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара.							
Графическое описание					стадия	лист	листов
Вед. спец. Корнет И.В.					П	1	
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.					МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		