

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЮЭС-ПРОЕКТ»

Заказчик: Авакян А.М.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ДВУХЭТАЖНОГО ИНДИВИДУАЛЬНОГО
ЖИЛОГО ДОМА С ЦОКОЛЬНЫМ ЭТАЖОМ

*г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
улица Виноградная, 4
кадастровый номер 23:43:0136041:31*

Главный инженер
ООО «ЮЭС-Проект»



Ершов Д.А.

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 капитального строительства М 1: 500	8

Взам. инв. N									
Подпись и дата.									
Инв. N подл.									
				подпись	дата	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ул. Виноградная, 4			
	ГИП	Ершов		12.19	Содержание				
						стадия	лист	листов	
							1	1	
						ООО "ЮЭС-Проект"			



Пояснительная записка

Правообладателем рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0136041:31 по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Виноградная, 4, является: гр. Авакян Алеся Мнацакановна (собственность 23:43:0136041:31-23/001/2019-2, 24.06.2019г.).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, от 25.06.19, земельный участок площадью 468 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0136041:31 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", рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.1.1 -Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара. Установлен градостроительный регламент.

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 с кадастровым номером 23:43:0136041:31 расположен в зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки с территорией регулирования застройки.

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.



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

				Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ул. Виноградная, 4		
		подпись	дата			
ГИП	Ершов	<i>[Signature]</i>	12.19	ГП	1	
				ООО "ЮЭС-Проект"		

Пояснительная записка

Заказчиком выступает гр. Авакян А. М. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального двухэтажного жилого дома с цокольным этажом, размером 10,1 x 16,9м. (№1 по схеме) вместо существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах зем. участка: одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 23:48:0102005:46 1958 г. постройки (№2 по схеме), строительные конструкции которого находятся в аварийном состоянии и нежилого здания (№3 по схеме).

Новое строительство с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства на рассматриваемом зем. участке планируется с отступом:

- 1,0м. от совместной межи с земельным участком с КН 23:43:0136041:32 ул. Виноградная, 6;

- 1,0м. от совместной межи с земельным участком № 2/1 по ул. Виноградная.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного индивидуального жилого дома с цокольным этажом выполнено на основании документов предоставленных заказчиком:

Градостроительного плана земельного участка, разработанного в декабре 2019г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар. МКУ МОГК "Градинформ"

Топографической съемке, выполненной в феврале 2015г. ООО "ГЕОСЕРВИС".

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

1	Площадь застройки жилого дома	171 м2
2	Общая площадь жилого дома	333 м2
3	Строительный объем жилого дома	1020 м3
4	Высота жилого дома	10,0 м.
5	Этажность жилого дома	3 эт.
6	Подземных этажей	1 эт.
7	Процент застройки земельного участка	36,5 %

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

					подпись	дата	Пояснительная записка	лист
						12.19		2

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

Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома с цокольным этажом (№1 по схеме) планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Рассматриваемый земельный участок КН 23:43:0136041:31 площадью -468 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Виноградная, 4, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

2. На участке расположен объект капитального строительства: одноэтажный индивидуальный жилой дом КН 23:48:0102005:46, 1958 г. постройки (№2 по схеме), строительные конструкции которого находятся в аварийном состоянии.

Ввиду того, что расположенный в границах земельного участка существующий жилой дом эксплуатируется собственником и до окончания нового строительства не может быть демонтирован, размещение проектируемого двухэтажного жилого дома с цокольным этажом предполагается на территории свободной от застройки.

Ширина земельного участка в месте предполагаемого нового строительства составляет - 12,1 м., из чего следует, что при соблюдении градостроительного регламента в части минимальных отступов зданий, сооружений, строений, ширина места допустимого размещения объектов капитального строительства составит - 6,1 м. Данные геометрические параметры разрешенного строительства не могут рассматриваться как приемлемые показатели для выполнения мероприятий по улучшению бытовых условий проживания собственника, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объекта капитального строительства и инженерных коммуникаций.

3. Расположение существующих объектов капитального строительства на смежных земельных участках (№4 по схеме) в непосредственной близости от межевой линии, не позволяет разместить планируемое строение без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ввиду необходимости устройства противопожарных разрывов между зданиями согласно СП4.13130-2013. "Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям".

4. Строительство индивидуального жилого дома является необходимостью для улучшения бытовых условий проживания собственника. Размещение объекта капитального строительства с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, (согласно схемы земельного участка) позволит организовать площадку для парковки личного автотранспорта (№5 по схеме), эффективно выполнить мероприятия по благоустройству земельного участка, использовать часть его для озеленения и садово-огороднической деятельности (№6 по схеме).

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

				подпись	дата
					12.19

Пояснительная записка

ЛИСТ

3

Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый двухэтажный индивидуальный жилой дом с цокольным этажом запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0136041:31, расположенном по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Виноградная, 4.

Земельный участок расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".

Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора.

Земельный участок частично расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.

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

Подъезд к участку осуществляется с ул. Виноградная.

Участок трапециевидной конфигурации, площадью - 468 кв.м.

На участке расположен одноэтажный жилой дом застройщика с кадастровым номером 23:48:0102005:46, 1958 г. постройки (№2 по схеме), и нежилое здание (№3 по схеме).

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в северном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 28.90м - 28.86м.

- 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

Согласно данным схемы земельного участка на топографической съёмке (М1:500) с обозначением места размещения планируемого объекта капитального строительства, по ул. Виноградная проходят сети электроснабжения, линия газопровода, водопровод, канализация, кабель связи. Транзитные инженерные сети через рассматриваемый земельный участок не проходят.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранную зону надземного газопровода н.д. 37.

Проектируемый объект капитального строительства не попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций.

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

				подпись	дата
					12.19

Пояснительная записка

лист

4

Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома с цокольным этажом выполнена привязка планируемого объекта капитального строительства 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.

Красная линия утверждена (по сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар).

Присутствуют зоны с особыми условиями использования территорий и охранный зона газопровода.

Размещение проектируемого жилого дома в комплексе существующих объектов капитального строительства в границах рассматриваемого и смежных зем.участков с отступом:

- 1,0м. от совместной межи с земельным участком с КН 23:43:0136041:32 ул. Виноградная, 6;
- 1,0м. от совместной межи с земельным участком № 2/1 по ул. Виноградная. не нарушает единую сформированную линию застройки жилыми домами по ул. Виноградная и сохраняет минимальные противопожарные разрывы между зданиями.

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 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 двухэтажного жилого дома с цокольным этажом 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.

Проектируемый двухэтажный жилой дом с цокольным этажом расположен на нормативном расстоянии по отношению к существующим строениям, на смежных земельных участках и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.

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

				подпись	дата
					12.19

Пояснительная записка

Вывод

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

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

Учитывая фактическую площадь земельного участка - 468 кв.м. полное отсутствие возможности строительства нового жилого дома в месте допустимого размещения зданий в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, уменьшение отступов привязки жилого дома к границам земельного участка, позволит организовать оптимальное расположение планируемого объекта капитального строительства, сформировать достойный внешний облик здания и внутреннее пространство помещений.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства несомненно улучшит условия проживания собственника, решит вопрос организации парковочных мест личного автотранспорта, в границах рассматриваемого земельного участка, осуществить озеленение и благоустройство территории, обеспечить безопасность эксплуатации инженерных коммуникаций, не будет осложнять эксплуатацию объектов капитального строительства на смежных земельных участках.

На основании вышеизложенного ООО "ЮЭС-Проект" делает вывод, что строительство двухэтажного индивидуального жилого дома с цокольным этажом по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Виноградная, 4 с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с отступом: - 1,0м. от совместной межи с земельным участком по адресу: ул. Виноградная, 6; - 1,0м. от совместной межи с земельным участком по адресу: ул. Виноградная, 2/1 соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; 3 пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; охранная зона газопровода).



Инв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N
	подпись <i>[Signature]</i>	
	дата 12.19	

Пояснительная записка

лист

6

Ситуационный план

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков



рассматриваемый участок
КН 23:43:0136041:31



Инв.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №
	подпись <i>г.а.л.</i>	
	дата 12.19	

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(ситуационный план)

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

05.12.2019

(дата)

597

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз "РОПК" СРО)

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации
(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,
info@sropk.ru

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

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Общество с ограниченной ответственностью "ЮЭС-Проект"
(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 "ЮЭС-Проект" ООО "ЮЭС-П"
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2308176868
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1112308002410
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 324, оф. 8
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	235
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	19.03.2018
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	01.02.2018, Протокол №199
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	19.03.2018
2.5 Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	-

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:

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
19.03.2018	-	-

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:

а) первый	<input checked="" type="checkbox"/>	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/>	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/>	не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей 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, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:

а) первый	<input type="checkbox"/>	не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/>	не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/>	не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей 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)	Отсутствует
4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ	Отсутствует

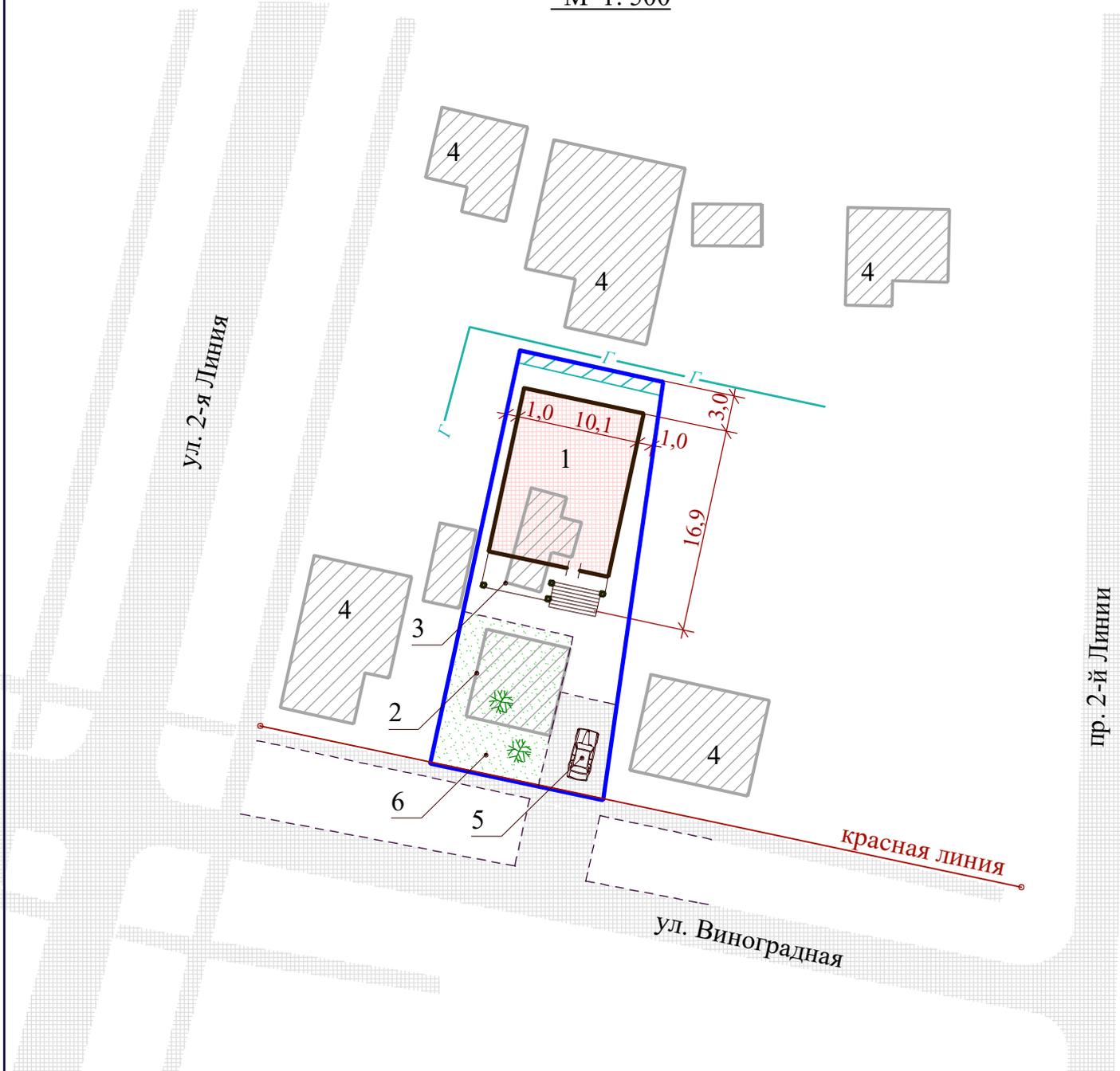
Директор

М.П.



В.Н. Малюк

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



Экспликация зданий и сооружений

N по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Двухэтажный жилой дом с цокольным этажом	Проектируемый
2	Одноэтажный жилой дом	Сносимый
3	Нежилое здание	Сносимое
4	Объекты капитального строительства на смежных земельных участках	Существующие
5	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
6	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая

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