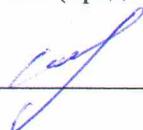


СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)


_____ Самарина Е.В.

« ____ » _____ 2018 г.

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

АСТ-1123/18-ОНПР

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ,
ул. им. Баумана, 36

Кадастровый номер участка: 23:43:0136070:24

Заказчик: Самарина Е.В.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2018

В ООО «Альфа Строй» обратилась гражданка Самарина Е.В. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар реконструируемого индивидуального одноэтажного жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Баумана, 36, КН 23:43:0136070:24.

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.

Сведения о территориальной зоне, на которой располагается (будет располагаться) объект капитального строительства: Ж.1.1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Технико-экономические показатели:

Площадь земельного участка КН 23:43:0136070:24– 603 кв.м;

Площадь застройки участка – 142,88 кв.м, в том числе:

- реконструируемого жилого дома после реконструкции – 118,98 кв.м;
- существующего жилого дома – 23,9 кв.м;

Плотность застройки – 23,7 %

Общая площадь реконструируемого здания – 106,7 кв.м;

Строительный объем проектируемого здания – 951,84 куб.м

Этажность – 1;

Количество подземных этажей – 0;

Назначение реконструируемого объекта – индивидуальный жилой дом.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-1123/18-ОНПР	Лист
							1

Земельный участок площадью 603 кв. м. расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Баумана, 36, КН 23:43:0136070:24, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.1.1 «Основные виды разрешенного использования» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, устанавливаются следующие основные виды разрешенного использования в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1):

- Для индивидуального жилищного строительства*
- Коммунальное обслуживание*
- Социальное обслуживание*
- Бытовое обслуживание*
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание*
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование*
- Среднее и высшее профессиональное образование*
- Культурное развитие*
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание*
- Магазины*
- Спорт*
- Обеспечение внутреннего правопорядка*
- Историко-культурная деятельность*
- Общее пользование водными объектами*
- Земельные участки (территории) общего пользования*

Основным видом разрешенного использования для данной территориальной зоны, соответствующим в полной мере проектируемому объекту капитального строительства является: *для индивидуального жилищного строительства – размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей).*

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-1123/18-ОНПР	Лист
							2

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж.1.1 расстояние от жилых зданий, строений и сооружений до красной линии должно быть не менее 3 м, до границы смежного земельного участка не менее – 3 м, от соседних строений - в соответствии с санитарно-бытовыми, эпидемиологическими и противопожарными нормами.

Максимальный процент застройки земельного участка - 50%.

Минимальная площадь земельных участков в данной зоне 600 кв.м.

Отклонение от предельных параметров обусловлено следующими неблагоприятными условиями земельного участка:

–неправильная конфигурация земельного участка (трапециевидная форма);

–охранная зона инженерных коммуникаций (санитарной охраны скважины);

–сложившаяся застройка на соседних земельных участках (ул. им. Баумана, 34; ул. им. Баумана, 38).

Конфигурация земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Баумана, 36, КН 23:43:0136070:24, а именно неправильная конфигурация земельного участка (трапециевидная форма); охранная зона инженерных коммуникаций (санитарной охраны скважины); сложившаяся застройка на соседних земельных участках (ул. им. Баумана, 34; ул. им. Баумана, 38), препятствует эффективному использованию земельного участка при проектировании и строительстве индивидуального жилого дома, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При уменьшении отступа от границы смежного земельного участка по ул. им. Баумана №38 предусматривается разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту со стороны улицы им. Баумана.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									3
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ-1123/18-ОНПР			

Параметром отклонения является: расстояние до границы смежного земельного участка по адресу: ул. им. Баумана, 38 (0.9м). Данный параметр определен следующими нормативными и техническими документами:

- Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 «Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (ст. 31).

При соблюдении всех нормативных отступов ширина застройки составит 7,7м. Данная ширина противоречит требованиям СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные".

Согласно СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные" п. 6.1 «Площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м²; спальни - 8 м² (при размещении ее в мансарде - 7 м²); кухни - 6 м². Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м; передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета - 0,8 м. Глубина туалета должна быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5м - при открывании двери внутрь». Минимальная ширина по расчетам знания составит: 0,5м (толщина наружной стены) + 1,7м (ширина кухонной зоны кухни-столовой) + 2,5м (ширина обеденной зоны в кухне-столовой) + 0,12м (толщина стены) + 0,85м (ширина коридора) + 0,12м (толщина стены) + 0,8м (ширина туалета) + 0,12 (толщина стены) + 1,5м (ширина ванной) + 0,5 (толщина наружной стены) = 8,71м, что обосновывает необходимость отклонения от предельных параметров в части отступов от границ земельного участка.

Согласно СП 52-103-2007 «Железобетонные монолитные конструкции зданий» п. 5.20 «При проектировании несущих конструктивных систем следует стремиться к простым техническим решениям, в наибольшей степени обеспечивающим прочность и

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Лист

жесткость конструктивной системы: симметричным в плане и одинаковым по высоте, с регулярным расположением вертикальных несущих элементов в плане и по высоте, без больших консолей и проемов в плане и по высоте здания и т.п».

Расположение проектируемого жилого дома принято из соблюдения отступов от существующих зданий на смежных земельных участках. Класс функциональной опасности проектируемого двухэтажного жилого дома Ф 1.4. При расположении проектируемого жилого дома в восточной части рассматриваемого земельного участка, расстояние до существующих зданий на рассматриваемом и соседних земельных участках будет более 6м, что соответствует требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Расположение здания на западной части рассматриваемого земельного участка невозможно в связи со сложившейся застройкой на соседних земельных участках (ул. им. Баумана, 34; ул. им. Баумана, 38). Здания на соседних земельных участках (ул. им. Баумана, 34; ул. им. Баумана, 38) расположены вплотную к границе рассматриваемого земельного участка (ул. им. Баумана, 36), для соблюдения пожарной безопасности в западной части необходимо предусмотреть отступ здания от границ со смежными земельными участками (ул. им. Баумана, 34; ул. им. Баумана, 38) 6м с каждой стороны, таким образом ширина допустимого расположения здания на западной части земельного участка составит 3,5м, что противоречит требованиям СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные".

Отступ от фасадной границы участка со стороны улицы 21,1м (норматив – 3,00м) позволяет при необходимости организовать подъезд для пожарной техники.

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	Лист	
									5	
АСТ-1123/18-ОНПР									Лист	
									5	

При разработке проекта реконструкции жилого дома заказчику необходимо учесть требования инсоляции для жилых помещений проектируемого дома и жилых помещений домов, расположенных на смежных участках, а так же существующего жилого дома на рассматриваемом земельном участке.

Для обеспечения рациональной и энергоэффективной планировки реконструируемого жилого дома, обеспечения противопожарных расстояний между существующими и проектируемым домами, а так же обеспечения инсоляции существующих зданий на соседних земельных участках заказчиком было принято решение реконструировать жилой дом с отступами строений до границы смежного земельного участка по адресу: ул. им. Баумана, 38 – 0,9м, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Баумана, 36, КН 23:43:0136070:24 с размерами зоны застройки 8,8x13,52м. Таким образом, указанное отклонение от предельных параметров является обоснованной необходимостью.

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

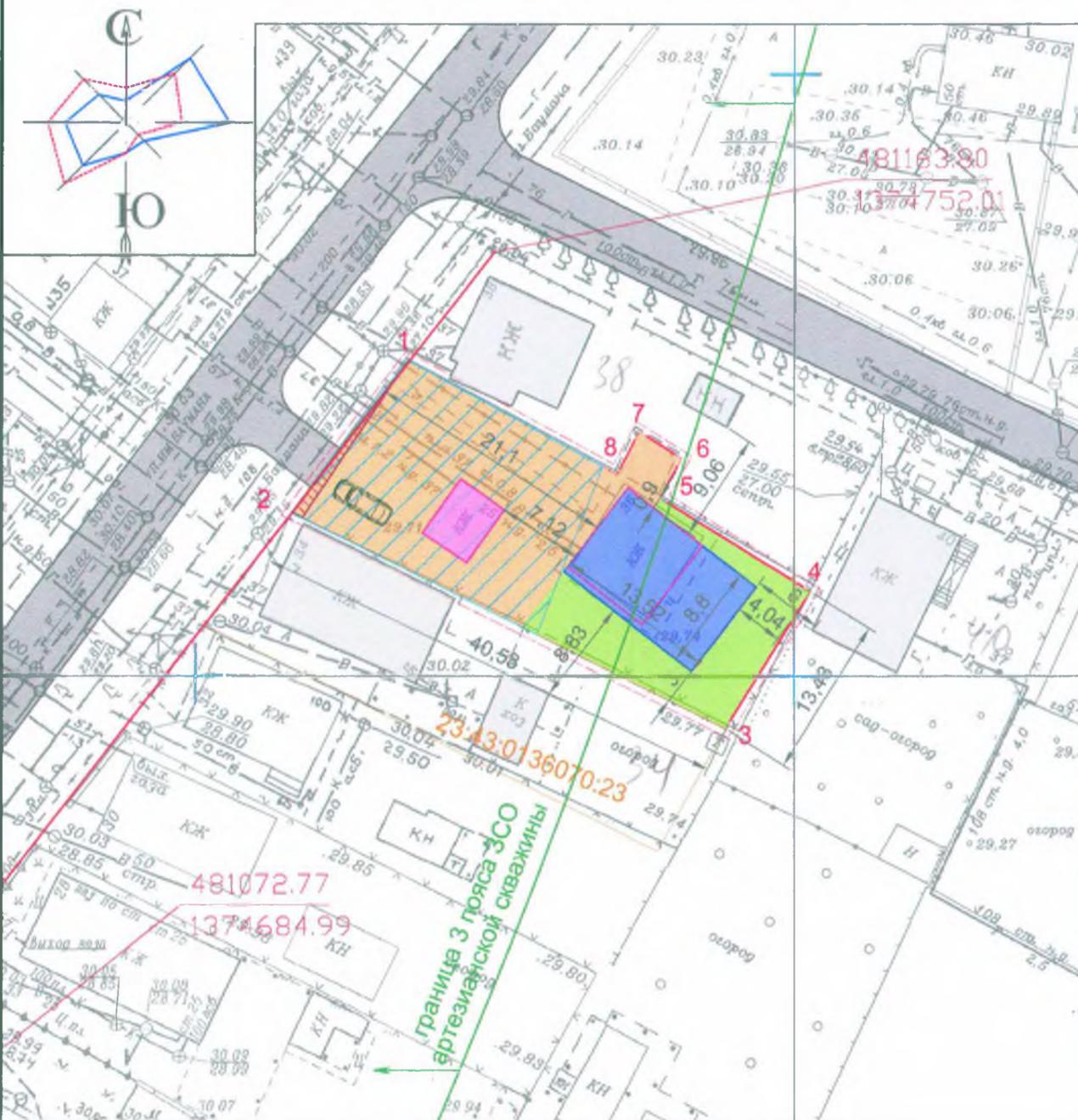
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-1123/18-ОНПР

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

Условные обозначения

Ситуационный план



- граница земельного участка
- существующие здания на участке
- реконструируемый жилой дом
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона кабеля связи
- зона санитарной охраны скважины
- зона размещения парковочных мест



Каталог координат точек
около границ участка

NN точек	Координаты местные	
	Y	X
1	1374745.12	481154.59
2	1374735.69	481141.71
3	1374772.35	481124.64
4	1374779.19	481136.20
5	1374766.41	481143.70
6	1374768.20	481146.98
7	1374764.57	481149.13
8	1374762.75	481145.56

Таблица длин линий и
дирекционных углов участка

NN точек	Дирекционные углы	Меры линий
1-2	216°12'34"	15.96
2-3	114°58'05"	40.44
3-4	30°36'45"	13.43
4-5	300°24'24"	14.82
5-6	28°37'22"	3.74
6-7	300°38'16"	4.22
7-8	207°00'46"	4.01
8-1	297°07'17"	19.81

Технико-экономические показатели:

- Площадь земельного участка КН 23:43:0136070:24 – 603 кв.м;
- Площадь застройки участка – 142,88 кв.м, в том числе:
 - реконструируемого жилого дома после реконструкции – 118,98 кв.м;
 - существующего жилого дома – 23,9 кв.м;
- Плотность застройки – 23,7 %
- Общая площадь реконструируемого здания – 106,7 кв.м;
- Строительный объем проектируемого здания – 951,84 куб.м
- Этажность – 1;
- Количество подземных этажей – 0;
- Назначение реконструируемого объекта – индивидуальный жилой дом.

Площадь : 603 кв.м Периметр : 116.42 м

Примечание:

- 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 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
- Участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".
- Участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи: санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки для строений высотой 7,0 метров отсутствуют.
- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
- Указанные технико-экономические показатели являются расчетными, уточняются при проектировании.

						Заказчик: Самарина Е.В.				
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им.Баумана, 36, КН 23:43:0136070:24				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
Разработал	Галша						АСТ-1123/18-ОНПР-ГП			
Зам.дир.	Соколова									
Н.контр.	Соколова									



Свидетельство № СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 603 кв.м, кадастровый номер 23:43:0136070:24, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Баумана, 36, принадлежащего на праве собственности Самариной Е.В., организацией ООО «Альфа Строй», в ноябре 2018 года, было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При реконструировании рассматриваемого объекта (индивидуальный жилой дом) должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, должны соблюдаться минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Реконструируемое здание является жилым. Минимальное расстояние жилых и общественных зданий при степени огнестойкости I, II, III и классе конструктивной пожарной опасности С0 согласно Таблице 1 подраздела 4.3. СП 4.13130.2013 составляет 6 м. Согласно предоставленной схеме планировочной организации земельного участка существующие здания на рассматриваемом и смежных земельных участках расположены на расстоянии свыше 6 м.

В соответствии с пунктом 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», экспертом определено следующее: *«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».

Согласно п. 2 ст. 88 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», установлено: «Пределы огнестойкости и типы строительных конструкций, выполняющих функции противопожарных преград, соответствующие им типы заполнения проемов и тамбур-шлюзов приведены в таблице 23 приложения к настоящему Федеральному закону».

При проектировании пределы огнестойкости строительных конструкций должны быть определены согласно приложению №21 к Федеральному закону №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и соответствовать следующим значениям:

Выдержка из прил. 21 к ФЗ-123

Степень огнестойкости зданий, сооружений и пожарных отсеков	Предел огнестойкости строительных конструкций						
	Несущие стены, колонны и другие несущие элементы	Наружные ненесущие стены	Перекрытия междуэтажные (в том числе чердачные и над подвалами)	Строительные конструкции бесчердачных покрытий		Строительные конструкции лестничных клеток	
				настилы (в том числе с утеплителем)	фермы, балки, прогоны	внутренние стены	марши и площадки лестниц
I	R 120	E 30	REI 60	RE 30	R 30	REI 120	R 60
II	R 90	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 90	R 60
III	R 45	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 60	R 45

Для обеспечения соответствия реконструируемого здания классу конструктивной пожарной опасности С0 необходимо учесть следующие классы пожарной опасности строительных конструкций:

Выдержка из прил. 22 к ФЗ-123

Класс конструктивной пожарной опасности здания	Класс пожарной опасности строительных конструкций					
	Несущие стержневые элементы (колонны, ригели, фермы)	Наружные стены с внешней стороны	Стены, перегородки, перекрытия и бесчердачные покрытия	Стены лестничных клеток и противопожарные преграды	Марши и площадки лестниц в лестничных клетках	
С0	К0	К0	К0	К0	К0	

Согласно таблице №23 «Пределы огнестойкости противопожарных преград» ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», экспертом определено, что предел противопожарных стен 1 типа – REI 150.

Исследованием обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее:

Земельный участок с КН 23:43:0136070:24 площадью 603 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Баумана, 36, расположен в территориальной зоне Ж1.1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, (утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, с изменениями от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п.14, от 21.04.2016 № 15 п.17, от 16.11.2017 N 43 п.11)

Назначение реконструируемого индивидуального жилого дома, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке соответствует основному виду разрешенного использования территориальной зоны Ж 1.1 - для строительства индивидуального жилого дома. Вид разрешенного использования по данным Росреестра: для индивидуального жилищного строительства.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, разработано в ноябре 2018г. на основании ст.41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Конфигурация земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Баумана, 36, КН 23:43:0136070:24, а именно его вытянутая неправильная форма, а также сложившаяся застройка на соседних земельных участках, препятствует эффективному использованию земельного участка при проектировании и строительстве индивидуального жилого дома, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанное организацией "Альфа Строй" в ноябре 2018 года, соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288).

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных организацией "Альфа Строй" в ноябре 2018 года планируемое расположение реконструируемого объекта позволяет обеспечить при проектировании и строительстве жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", а так же соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", СП 4.13130.2013. "Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288).

Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, эксперт приходит к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно отступ строений до границы смежного земельного участка по адресу - ул. им. Баумана, 38 (0,9м), на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Баумана, 36, КН 23:43:0136070:24 определено с соблюдением технических регламентов.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «АльфаСтрой»

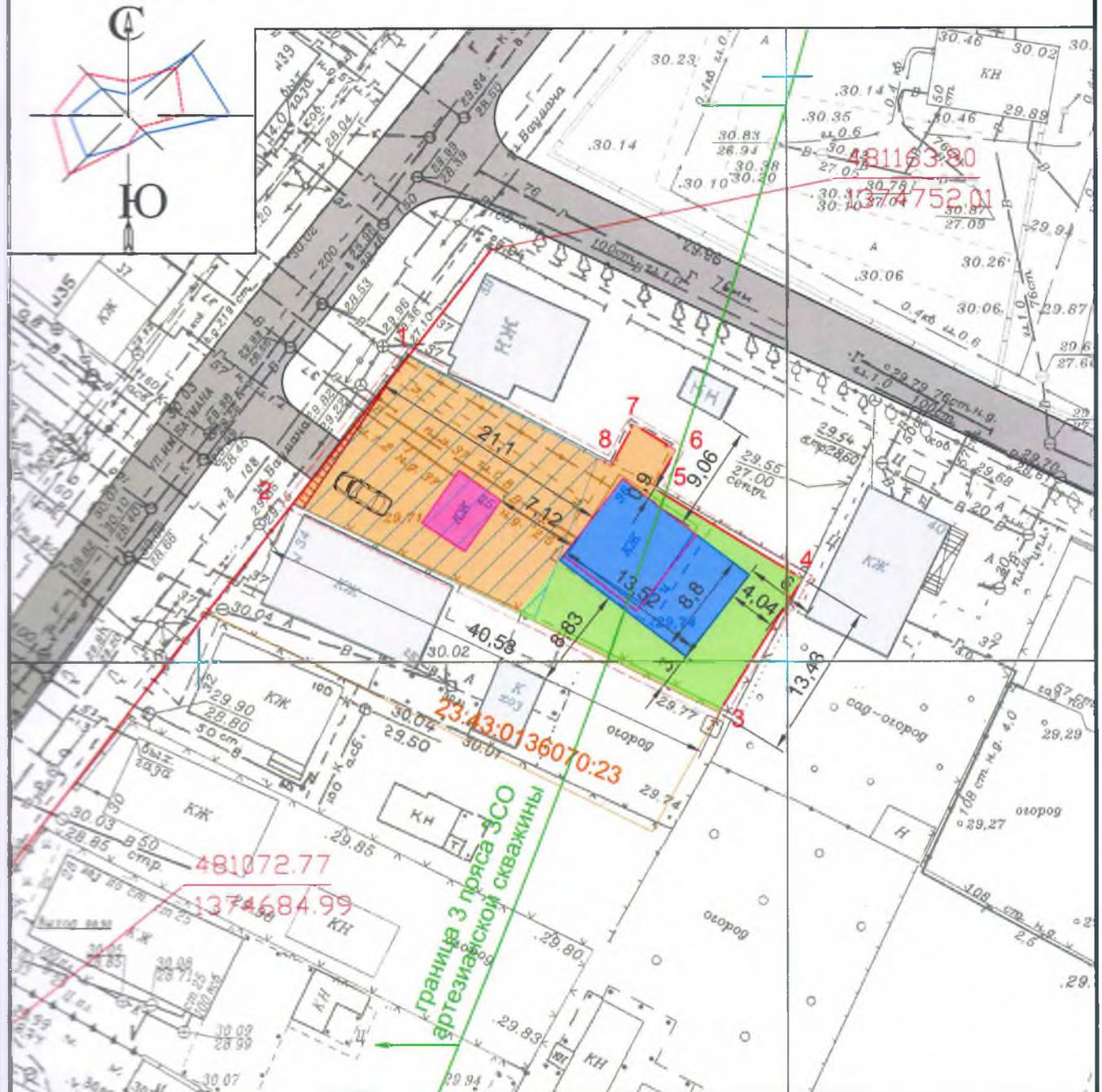


А.С. Гапша

А.С. Гапша 
8-918-43-620-62

Графическое описание

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Технико-экономические показатели:

1. Площадь земельного участка – 603 кв.м;
2. Площадь застройки здания после реконструкции – 118,98 кв.м;
3. Общая площадь застройки участка – 142,88 кв.м;
4. Плотность застройки – 23,7 %
5. Общая площадь реконструируемого здания – 106,7 кв.м;
6. Строительный объем проектируемого здания – 951,84 куб.м
7. Этажность – 1;
8. Количество подземных этажей – 0;
9. Высота проектируемого объекта – 8 м;
10. Назначение проектируемого объекта – индивидуальный жилой дом.

Условные обозначения

- граница земельного участка
- существующие здания на участке
- реконструируемый жилой дом
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона кабеля связи
- зона санитарной охраны скважины
- зона размещения парковочных мест