

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЮЭС-ПРОЕКТ»

Заказчик: Безоян К.И.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

индивидуального жилого дома

*г. Краснодар, Западный внутригородской округ,
ул. Киевская, 94.
кадастровый номер 23:43:0206068:5*

Главный инженер
ООО «ЮЭС-Проект»



Ершов Д.А.

2022 г

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 кап. 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, Западный внутригородской округ, ул. Киевская, 94					
	ГИП	Ершов		02.22	Содержание				стадия	лист	листов
								1	1	1	
						ООО "ЮЭС-Проект"					

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206068:5 принадлежит на праве собственности: Безоян К. И. и расположен по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Киевская, 94.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, земельный участок площадью 428 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0206068:5 имеет виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки 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 от 22.07.2021 №17п.19), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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. Безоян К.И. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального одноэтажного жилого дома, размером 10,5м. х 13,5м. (№1 по схеме) планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206068:5 по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Киевская, 94 вместо существующих объектов капитального строительства (№2 по схеме), расположенных в границах земельного участка и находящихся в аварийном состоянии.

Инв.№ подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата.		подпись	дата	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Киевская, 94	стадия	лист	листов
		ГИП	Ершов						

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

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

1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206068:5 площадью - 428 кв.м., меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Фактическая ширина фасада, равная - 14,5 м., является меньше минимальной ширины вновь образуемых земельных участков установленных градостроительным регламентом. Размеры земельного участка не позволяют организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Размеры земельного участка являются фактором неблагоприятным для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.

2. Рассматриваемый земельный участок имеет границы сложной ломаной конфигурации, в следствии чего планируемое новое строительство не представляется возможным без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Конфигурация земельного участка является фактором неблагоприятным для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.

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

					подпись	дата	Пояснительная записка	ЛИСТ
						02.22		3

Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения одноэтажного индивидуального жилого дома, 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 не утверждена.

Охранные зоны инженерных коммуникаций отсутствуют.

Размещение проектируемого одноэтажного индивидуального жилого дома в границах рассматриваемого участка, с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Киевская, 92 - 1,0м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Смоленская/Киевская, 15/96 - 3,0м., с отступом от территории общего пользования ул. Киевская - 5,5м., не нарушает сформированную линию застройки жилыми домами по ул. Киевская.

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 индивидуальный жилой дом 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 одноэтажного жилого дома не противоречит СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме. Требования к инсоляции жилых зданий, в случае их строительства на соседних земельных участках не нарушаются.

Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом расположен на нормативном расстоянии по отношению к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.

Инь. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N
--------------	-----------------	--------------

				подпись	дата
					02.22

Пояснительная записка

Вывод

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

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

Учитывая небольшую площадь рассматриваемого земельного участка - 428 кв. м., фактическую ширину фасада земельного участка - 14,5 м., сложную ломаную конфигурацию, полное отсутствие возможности строительства нового жилого дома, размером 10,5 м. х 13,5 м. в месте допустимого размещения зданий в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар, уменьшение отступов привязки жилого дома к границе 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 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 строительство одноэтажного индивидуального жилого дома, размером 10,5 м. х 13,5 м. по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Киевская, 94, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с учетом выше перечисленных характеристик земельного участка, препятствующих его эффективному использованию, с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Киевская, 92 - 1,0 м., не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым жилым домом и существующими строениями на соседних земельных участках, не расположено в охранных зонах и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Проектируемое строительство жилого дома **соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка** (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); 3 пояс зон санитарной охраны артезианских скважин;).

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

				подпись	дата
					02.22

Пояснительная записка



Ситуационный план

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков

рассматриваемый участок

КН 23:43:0206068:5



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

подпись	дата
	02.22

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков

ЛИСТ

7

