

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Баумана, 25.

Объект капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров: **Жилой дом (2а надземных и 1 подземный этажи).**

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

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства: **Жилой дом (2а надземных и 1 подземный этажи).**

На земельном участке с КН 23:43:0136066:59 предусмотрена реконструкция трехэтажного жилого дома (2а надземных и 1 подземный этажи) размерами 33,8 м x 16,45 м- возведение четвертого этажа (в общем) (третьего надземного), благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Темрюкской и ул. им. Баумана.

Процент застройки земельного участка составит 47,0% (при нормативе 60%).

Реконструкция трехэтажного жилого дома (2а надземных и 1 подземный этажи) нарушает требования технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технические регламенты о требованиях пожарной безопасности».». Существующий жилой дом (2а надземных и 1 подземный этажи)

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	6/2020 – ООПРС-ПЗ		
						Стадия	Лист	Листов
						ООПРС	1	9
						Пояснительная записка		
						ООО «Новый Город»		

мость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивает ежедневного непрерывного 3 часового облучения прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82 – «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки».

Таким образом, при реконструкции ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства и реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м ²	1186,0
2	Площадь застройки	м ²	556,01
3	Общая площадь	м ²	1397,70
4	Строительный объем	м ³	5004,10
5	Количество этажей, вт. ч. подземных		3 1
6	Процент застройки участка	%	47,0
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	9,25

2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства:

Гр-ке Резниковой Любови Николаевне (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0136066:59, площадью 1186 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 28.08.2020г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0136066:59 имеет разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, для объектов жилой застройки, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует реконструкцию существующего трехэтажного жилого дома (2а

Согласно ст.27 ПЗЗ, п.1, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьей 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

-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.

-основанием для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства является неблагоприятная конфигурация рассматриваемого земельного участка. Рассматриваемый земельный участок представлен «Г» образной формой. При увеличении пятна застройки будет затруднен доступ к расположенным на участке инженерным коммуникациям.

2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее –

Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, 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 располагается:

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар – Центральный»;
- в 3 м поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора;
- в охранной зоне водопровода;
- в охранной зоне канализации связи;
- в охранной зоне газопровода низкого давления.

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.

6/2020 – ООПРС-ПЗ

Лист

7

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Процент застройки земельного участка составит 47,0% (при нормативе 60%).

ВЫВОД:

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0136066:59 площадью 1186 кв.м располагается в сложившейся плотной застройке, существующий реконструируемый жилой дом уже располагается с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, планируемая реконструкция жилого дома (надстройка четвертого этажа в общем, третьего надземного) имеет отклонения от нормативного отступа от границ участка. Рассматриваемый земельный участок имеет неблагоприятную конфигурацию и представлен «Г» образной формой. При увеличении пятна застройки будет затруднен доступ к расположенным на участке инженерным коммуникациям. Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0136066:59 по ул. им. Баумана, 25 на расстояние: по ул. им. Баумана, 25/1, с КН 23:43:0136066:60 - 2,25 м, от земель общего пользования ул. Темрюкской - 1, 8 м - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены - приаэродромная территории аэродрома «Краснодар – Центральный», 3 -й пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора, охранный зона водопровода, охранный зона канализации связи, охранный зона газопровода низкого давления).

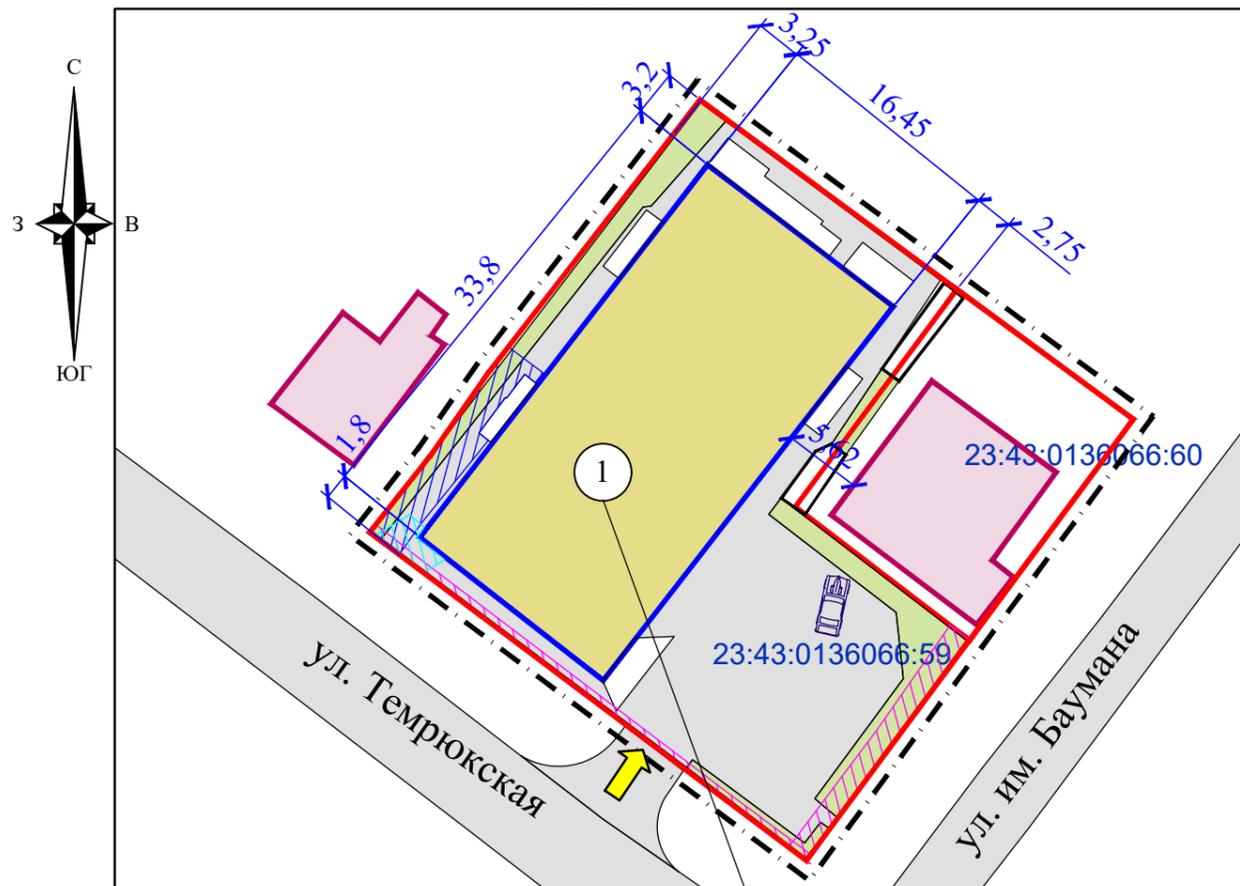
Главный инженер проекта

А.Н. Андреев



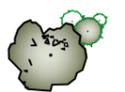
									Лист
									9
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	6/2020 – ООПРС-ПЗ			

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ
М 1:500



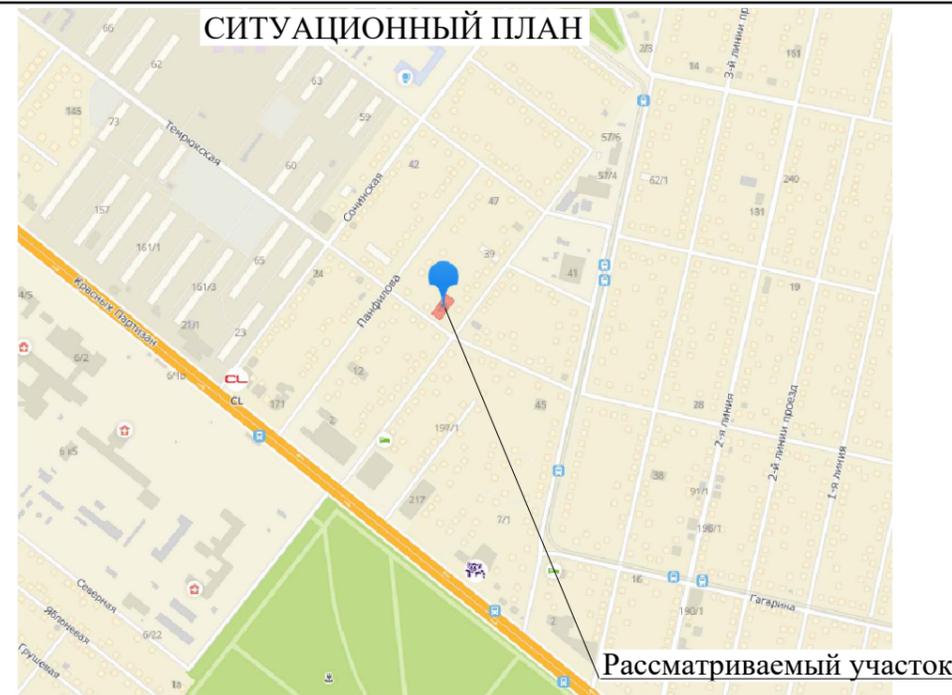
Реконструируемое двухэтажное административное здание

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница участка
-  - реконструируемый жилой дом
-  - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
-  - плиточное покрытие
-  - асфальто-бетонное покрытие
-  - травяной газон
-  - декоративные и фруктовые деревья и кустарники
-  - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
-  - охранный зона газопровода низкого давления
-  - охранный зона водопровода
-  - охранный зона канализации связи
-  - охранный зона III пояса ЗСО артезианских скважин и водозабора
-  - парковочное место

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Реконструируемый жилой дом (два надземных и один подземный этажи)	3	556,01	



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание до реконструкции
1	Площадь участка	м ²	1186,00	
2	Площадь застройки	м ²	556,01	
3	Общая площадь	м ²	1397,70	929,6
4	Строительный объём	м ³	5004,10	3503,20
5	Процент застройки участка	%	47,00	
6	Высота	м	9,25	7,00
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		3 -	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 многоэтажными жилыми домами - Ж.2.
- Земельный участок располагается:
 - на приаэродромной территории "Краснодар-Центральный";
 - в III поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора;
 - в охранный зоне газопровода низкого давления;
 - в охранный зоне водопровода;
 - в охранный зоне канализации связи.

						6/2020-ООПРС			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Баумана, 25 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара.			
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата				
						Графическое описание	стадия	лист	листов
							П	1	
ГИП						Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.			
Андреев									