

ООО «ГЕОСЛУЖБА»

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

Адрес объекта: г. Краснодар, Западный внутригородской
округ, ул. Энгельса, 17

Кадастровый номер участка : 23:43:0206093:26
Заказчик: Адян Г.А., Петросян М.П., Адян Л.П.

Краснодар.
2020 г.

ООО «ГЕОСЛУЖБА»

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

Адрес объекта: г. Краснодар, Западный внутригородской
округ, ул. Энгельса, 17

Кадастровый номер участка : 23:43:0206093:26

Заказчик: Адян Г.А., Петросян М.П., Адян Л.П.

Директор



Овсиенко О.А.

Краснодар.
2020 г.

1. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства

Адян Г.А., Петросян М.П., Адян Л.П. принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206093:26 площадью 436 кв. м с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» по адресу: г Краснодар, ул. им. Энгельса, 17.

На вышеуказанном земельном участке собственниками планируется строительство индивидуального жилого дома.

Таблица 1. Техничко-экономические показатели.

Наименование	Кол-во	Ед. изм.
Площадь земельного участка	436	м ²
Площадь застройки существующего ИЖД	107,85	м ²
Площадь застройки проектируемого ИЖД	117	м ²
Процент застройки	52	%
Общая площадь проектируемого ИЖД	188	м ²
Строительный объем проектируемого ИЖД	740	м ³
Количество этажей проектируемого ИЖД	2	шт
В том числе подземных	0	шт
Высота проектируемого ИЖД	7	м

Земельный участок полностью расположен

- в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный». Решение городской думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;

- в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации;

Име. № подл.	Доп. име. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	г. Краснодар, ул. Энгельса, 17 КН: 23:43:0206093:26	Лист
							2

- земельный участок полностью расположен в 3-м поясе санитарной охраны артезианской скважины. Протокол заседания экспертной комиссии от 17.10.2008 №123 «Запрет размещения складов, ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений»;

- частично в охранной зоне водопровода.

2. Функциональное назначение объекта реконструкции

Площадка проектирования индивидуального жилого дома расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206093:26 по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Энгельса, 17. Согласно правилам землепользования и застройки МО г. Краснодар и градостроительному плану земельного участка №RU23306000-00000000010342 от 09.02.2018г. участок строительства расположен в зоне Ж1.1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границе города Краснодара. Участок расположен в жилом квартале, равномерно застроенном одно-двухэтажными домами и хозяйственными постройками.

Частью II Градостроительные регламенты, статьей 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п. 1.2.3, Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж. 1.1):

1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства - 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых опреде-

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

г. Краснодар, ул. Энгельса, 17
КН: 23:43:0206093:26

Лист

3

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

лены федеральными законами, - в размерах, указанных федеральными законами);

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра; минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3; максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров; максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

3. Обоснование с описанием характеристик земельного участка, препятствующих его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

Отклонение от предельных параметров обусловлено небольшой площадью земельного участка (436 кв. м.), которая меньше минимально допустимой площади земельных участков, установленной градостроительным регламентом, а также в связи с неправильной геометрией участка (узкий фасад), охранной зоной водопровода и сложившейся застройкой. Данные факторы препятствуют размещению здания нормативных габаритных размеров в соответствии с отступами, предусмотрен-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

г. Краснодар, ул. Энгельса, 17
КН: 23:43:0206093:26

Лист

4

ными Частью II Градостроительные регламенты, статьей 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п. 1.2.3 «Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар)» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6.

Строительство еще одного ИЖД на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Энгельса, 17, обусловлено социальным фактором, и необходимостью проживания второй семьи отдельно.

При соблюдении всех нормативных отступов ширина застройки составит 6,13 м. Данная ширина не дает возможность для проектирования энергоэффективного здания. 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».

Семье заказчика необходимо предусмотреть размещение одной общей жилой комнаты и двух спален на втором этаже. На первом этаже будет располагаться, кухня, гостиная, туалет, ванная, коридор, а также лестница, ведущая на второй этаж. Минимальная ширина по расчетам здания составит: 0,5м (толщина наружной стены) +1,7м (ширина кухонной зоны кухни-столовой) + 2,5м (ширина обеденной зоны в кухне-столовой) + 0,2м (толщи-

Инв. № подл.	Подпись и дата					Доп. инв. №	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	г. Краснодар, ул. Энгельса, 17 КН: 23:43:0206093:26	Лист
							5

на стены) + 0,9м (ширина лестницы) + 0,2м (толщина стены) + 0,8м (толщина туалета) + 0,2 (толщина стены) + 1,5м (ширина ванной) + 0,5 (толщин наружной стены) = 9 м, 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 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.». Для обеспечения рациональной и энергоэффективной планировки жилого дома заказчиком было принято решение разместить на участке жилой дом с размерами зоны застройки 9х13м. Таким образом, указанное отклонение от предельных параметров является обоснованной необходимостью.

Параметрами отклонения являются: отступ жилого дома до границ смежных земельных участков с восточной, западной и южной сторон. При этом отступы от границы участка до стен зданий жилого дома будут составлять: с южной стороны от участков по адресу: ул. Алма-Атинская, 301 КН:23:43:0206093:37 и ул. Алма-Атинская, 303 КН:23:43:0206093:36 – 1,5 м, с западной стороны от участка по адресу: ул. Энгельса, 19 КН:23:43:0206093:25– 1,5 м, с восточной стороны от участка по адресу: ул. Энгельса, 15 КН:23:43:0206093:27– 1,5 м, и увеличение процента застройки земельного участка до 52 %, что отражено на чертеже «Схема планировочной организации земельного участка»

Данные параметры определены 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);

Име. № подл.	Подпись и дата					Доп. инв. №	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	г. Краснодар, ул. Энгельса, 17 КН: 23:43:0206093:26	Лист
							6

- СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные";
- СП 52-103-2007 «Железобетонные монолитные конструкции зданий»

Инв. № подл.	Подпись и дата					Доп. инв. №	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	г. Краснодар, ул. Энгельса, 17 КН: 23:43:0206093:26	Лист
							7

4. Ссылочные и прилагаемые документы

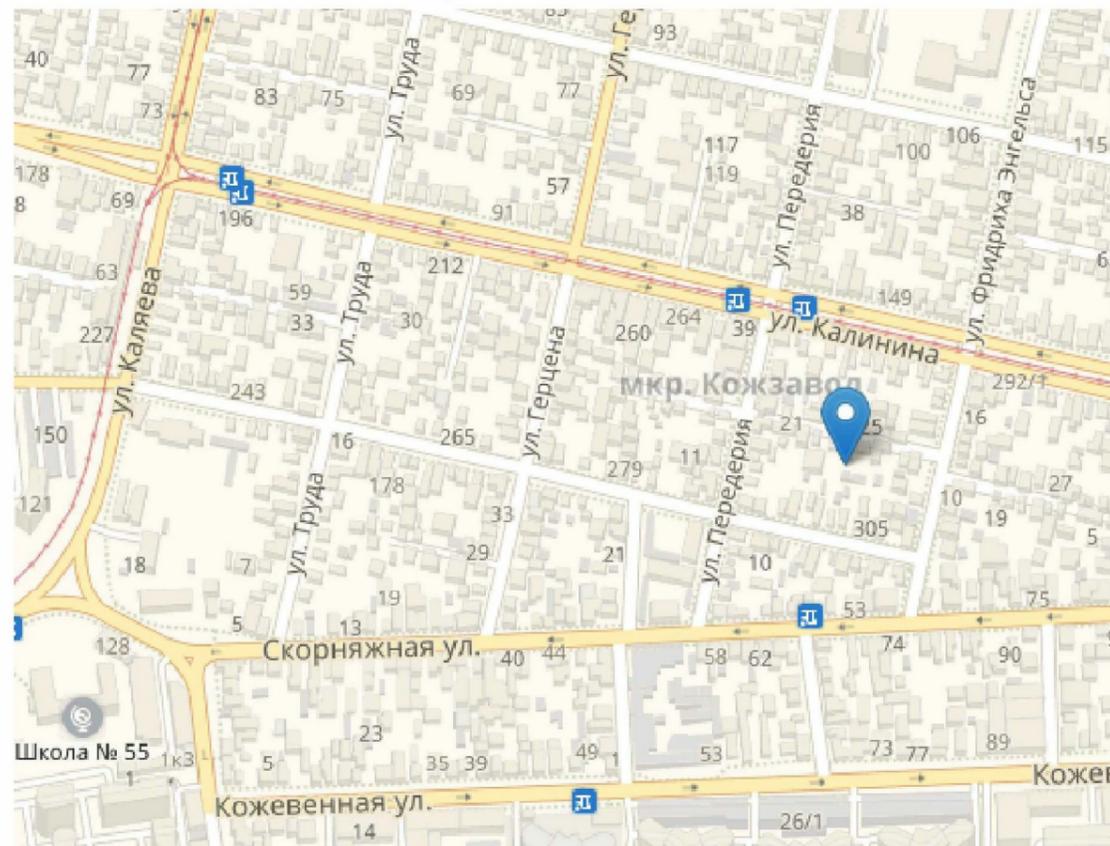
1. Нотариальное согласие собственников соседнего участка на строительство с отклонениями от допустимых параметров, копия на 4 стр.
2. Свидетельство СРО, копия на 2 стр.
3. Графическая часть - Лист 1. Ситуационная схема

Инв. № подл.	Подпись и дата	Доп. инв. №						г. Краснодар, ул. Энгельса, 17 КН: 23:43:0206093:26	Лист
			Изм.	Коп.уч	Лист	№ док.	Подп.		Дата

Схема генерального плана земельного участка М 1:500



Ситуационный план



ТЭП:

Наименование	Кол-во	Ед. изм.
Площадь земельного участка	436	м ²
Площадь застройки существующего ИЖД	107,85	м ²
Площадь застройки проектируемого ИЖД	117	м ²
Процент застройки	51, 57	%
Общая площадь проектируемого ИЖД	188	м ²
Строительный объем проектируемого ИЖД	740	м ³
Количество этажей проектируемого ИЖД	2	шт
В том числе подземных	0	шт
Высота проектируемого ИЖД	7	м

Условные обозначения:

	Граница участка		Озеленение на участке		Парковочное место
	Ворота, калитка		Существующий жилой дом		Охранная зона водопровода
	Твердые покрытия		Проектируемый жилой дом		Схема подхода к участку
	Подъезд к участку		Сущ. жилье дома на смежных участках		Схема подъезда к участку

Примечание

Земельный участок полностью расположен

- 1) в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный». Решение городской думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;
- 2) в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации;
- 3) в 3-м поясе санитарной охраны артезианской скважины. Протокол заседания экспертной комиссии от 17.10.2008 №123 «Запрет размещения складов, ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений».

					Заказчик : Агян Г.А, Петросян М.П., Агян Л.П.			
					г. Краснодар, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Энгельса, 17 КН 23: 43: 0206093: 26			
Изм.	Кол.уч	Лист	№доку	Подпись	Дата			
Разработал					09.20	Схема генерального плана земельного участка	Страница	
Проверил							Лист	
Утвердил							Листов	
					Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения жилого дома			