

ИП Казека Г. Н.

350089, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар
ул. Рождественская Набережная д.29, к.121
ИНН 230802140504 ОГРНИП 311230810200061

Заказчик : Кучерова О. И.

**«Реконструкция жилого дома и летней кухни по
ул. Артиллерийская, 248, Западного
внутригородского округа г. Краснодара.»**

18004 - ПЗ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



Краснодар, 2018

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть.

Проект «Реконструкция жилого дома и летней кухни по ул. Артиллерийская, 248, Западного внутригородского округа, г. Краснодара.» выполнен на основании договора № 18004 и разработан на основании задания заказчика и данных технического паспорта от 29.04.2010г.

Природно-климатические показатели площадки строительства:

- Климатический район IIIБ (по СНиП23-01-99*);
- Средняя температура наиболее холодной пятидневки - минус 19°С (СНиП 23-01-99* и СНКК 23-302-2000);
- Расчетная снеговая нагрузка для II снегового района 120кг/м²;
- Расчетная ветровая нагрузка для V ветрового района 60кг/м²;
- Сейсмичность района строительства 7 баллов (СНиП II-7-81* и СНКК 22-301-2000, карта ОСР-97-А).
- Нормативная глубина промерзания 0,8 м;

Кадастровый номер земельного участка - 23:43:0204050:4.

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

Основной вид разрешенного использования – для обслуживания и эксплуатации жилого дома.

Площадь земельного участка согласно межеванию составляет 415,00 м².

Участок сложной формы в плане. Длина участка составляет 40,90м, ширина участка - 10,48 м.

Рельеф участка спокойный.

Визуальными границами участка являются:

- на севере – улица городского значения ул. Артиллерийская;
- на западе - участок по адресу: ул. Артиллерийская, 246 (к/н участка , 23:43:0204050:45), имеющий разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства (малоэтажный жилой дом);

						18004 - ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	7
ГИП		Казека			09.18	Пояснительная записка		
						ИП Казека Г.Н. г.Краснодар		

- на востоке – участок по адресу: ул. Артиллерийская, 250 (к/н участка , 23:43:0204050:46), имеющий разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства (малоэтажный жилой дом);
- на юге – участок по адресу: Тургеневский проезд, 16, имеющий разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства (малоэтажный жилой дом).

К реконструируемым объектам, расположенных на рассматриваемом участке, предусмотрен подъезд с улицы городского значения ул. Артиллерийская.

2.Технико-экономические показатели объекта с планируемыми отклонениями от предельных параметров;

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина	Примеч.
1	Площадь участка (согласно межеванию)	М2	415,00	
2	Площадь застройки сущ. жилого дома	м2	73,90	
3	Площадь застройки сущ. летней кухни	м2	24,90	
4	Площадь застройки проектируемого двухэтажного жилого дома (существующего реконструированного жилого дома с 2-х этажной пристройкой и реконструируемой существующей летней кухни с пристройкой)	м2	250,50	
5	Общая площадь сущ. жилого дома	м2	56,80	
6	Общая площадь сущ. летней кухни	м2	19,20	
7	Общая площадь проектируемого двухэтажного жилого дома (существующего реконструированного жилого дома с 2-х этажной пристройкой и реконструируемой существующей летней кухни с пристройкой)	М2	193,95	
8	Процент застройки проектируемого двухэтажного жилого дома (существующего реконструированного жилого дома с 2-х этажной при-	%	60	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

18004- ПЗ

	стройкой и реконструируемой существующей летней кухни с пристройкой)			
9	Строительный объем проектируемого двухэтажного жилого дома (существующего реконструированного жилого дома с 2-х этажной пристройкой и реконструируемой существующей летней кухни с пристройкой)	м ³	1301,90	
10	Высота здания проектируемого двухэтажного жилого дома (существующего реконструированного жилого дома с 2-х этажной пристройкой и реконструируемой существующей летней кухни с пристройкой)	м	5,00 - 7,40	
11	Кол-во этажей проектируемого двухэтажного жилого дома (существующего реконструированного жилого дома с 2-х этажной пристройкой и реконструируемой существующей летней кухни с пристройкой) В том числе подземных	-	2	
		-	0	

3. Информация о функциональном назначении реконструируемого объекта капитального строения.

Планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом (к/н участка 23:43:0204050:4), принадлежит гр. Кучеровой О. И., на праве собственности. Для выполнения реконструкции объекта заказчиком предоставлен технический паспорт, подготовленным Филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» от 29.04.2010г. На рассматриваемом участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Артиллерийская, 248, на расстоянии 1,50 м от территории общего пользования, расположен кирпичный одноэтажный жилой дом (литер А) с отапливаемой пристройкой (литер а) и пристроенный к ним металлический навес (литер Г 3), рядом с жилым домом располагается отдельно стоящая кирпичная одноэтажная летняя кухня (литер Б) с пристроенными к ней помещениями: кирпичной одноэтажной баней (литер Г 7), кирпичной уборной (литер Г 5) и металлическим навесом (литер

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					18004- ПЗ	Лист
								3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

Г 8). А так же с права от навеса (литер Г 8) расположен отдельно стоящий деревянный сарай (литер Г9).

При выполнении реконструкции пристроенные ранее к летней кухне (литер Б) – баня (литер Г 7), уборная (литер Г 5) и навес (литер Г 8) демонтируются. Так же демонтируются остальные сооружения, расположенные на данном участке – навес (литер Г 3) пристроенный к жилому дому с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и сарай (литер Г 9).

В процессе реконструкции объектов возникла необходимость пристроить вспомогательные помещения, а именно: кухню – столовую 26,7м² с выходом на террасу 8,60м², кабинет 25м² и котельную 5,30м², парную 4,80 м², душ 2,10 м², сан. узел 1,40 м², помещение с бассейном 26,60 м², помещение для размещения оборудования бассейна 3,30м² и кладовую 4,70 м² .

Отступ от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования по улице Артиллерийской -1.50 м. Отступ соответствующих, реконструируемых строений (индивидуального жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б)) от границы смежного земельного участка по ул. Артиллерийская 250 (к/н участка , 23:43:0204050:46) составляет – от жилого дома с отапливаемой пристройкой 0,30 м, от летней кухни - 0,30 м, что не соответствует действующим параметрам разрешенного строительства, установленным для территориальной зоны Ж.2.

4. Обоснование.

В процессе проектирования, из за неблагоприятно сложившейся застройки участка и для улучшения жилищных условий, по причине стесненных условий (ширина участка в месте застройки составляет не более 10 м), принято решение запроектировать двухэтажный жилой дом, путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек, так что бы получился единый архитектурный ансамбль. Так как отступ соответствующих, реконструируемых строений (индивидуального жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б)) от границы смежного земельного участка по ул. Артиллерийская 250 (к/н

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

18004- ПЗ

Лист

4

смежного земельного участка по ул. Артиллерийская 246, (к/н участка, 23:43:0204050:45) предусмотрено вертикальное озеленение. Подъезд пожарных машин предусматривается, так же, со стороны улицы Артиллерийской и обеспечивает доступ пожарных подразделений к объекту.

Границы зон с особыми условиями использования территории – отсутствуют.

При выполнении данной реконструкции все коммуникации остаются в первоначальном состоянии.

Учитывая все изложенные факты, а также, учитывая то что в данном рассматриваемом нами климатическом районе присутствуют, в основном, северо-восточные ветра, при проектировании двухэтажного жилого дома (полученного путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек) на рассматриваемом участке необходимо сократить минимальный отступ от границ соседних участков.

На прилагаемой схеме земельного участка, на топографической съемке, обозначены существующие жилые дома и нежилые строения. Строения на соседних участках обозначены другим цветом. Указаны расстояния от проектируемого двухэтажного жилого дома (полученного путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек) размещенного на рассматриваемом участке, до соседних участков и строений расположенных на соседних участках.

Согласно ст. 36 п. 9 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту осуществляется только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства. Ввиду невозможности сохранения целостности здания при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от границ земельных участков невыполнимо, необходимо разрешить провести реконструкцию путем уменьшения несоответствий градостроительному регламенту для упорядочения архитектурного решения.

При выполнении Проекта двухэтажного жилого дома (полученного путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с кадастровым номером

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

18004- ПЗ

Лист

5

участка , 23:43:0204050:46) составляет 0,30 м, то и пристройки проектируются в створе с существующим жилым домом с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухней (литер Б), с отступом от границы смежного земельного участка по ул. Артиллерийская 250 (к/н участка , 23:43:0204050:46) - 0,30 м.

После выполнения реконструкции жилого дома с кадастровым номером 23:43:0204050:2900, расстояние от расположенного на смежном земельном участке по ул. Артиллерийская 250 (к/н участка , 23:43:0204050:46) жилого дома до данного проектируемого двухэтажного жилого дома (полученного путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек) будет составлять 1,0 м, а расстояние до границы с этим участком составляет- 3,0 м. Расстояние до него от расположенного на смежном земельном участке нежилого строения по Тургенева проезду, 16, будет составлять 3,60 м, а расстояние до границы с этим участком составляет- 0,65 м. Расстояние до существующего жилого дома, расположенного с западной стороны данного участка по адресу : ул. Артиллерийская. 246 (к/н 23:43:0204050:45) – составляет 3,90 м, а расстояние до границы с этим участком составляет- 3,0 м.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для реконструируемых зданий, на участке строительства не предусматриваются, так как проектируемый 2-х этажный жилой дом не являются источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Согласно пункту 7.9 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируется для одноэтажных и двухэтажных домов. Подъезд пожарных автомобилей к проектируемому объекту предусмотрен с ул. Артиллерийской. Проектируемый двухэтажный жилой дом (полученного путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с отапливаемой пристройкой (ли-тер А, литер а) и летней кухни (ли-тер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек) не ограничивает доступ пожарных подразделений к существующим зданиям.

Подъезд к данному участку и сам въезд на участок машин предусматривается со стороны улицы Артиллерийской. На участке со стороны ул. Артиллерийской предусмотрено место для размещения автомобиля. Вдоль ограждения участка со стороны

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
---------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

23:43:0204050:2900 с отапливаемой пристройкой (ли-тер А, литер а) и летней кухни (литер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек), для улучшения жилищных условий, размещение пристраиваемых вспомогательных помещений на допустимом строительным регламентом расстоянии не возможно, что препятствует эффективному использованию земельного участка и является неблагоприятной характеристикой, в соответствии со ст. 40 п.1 Градостроительного кодекса РФ, необходимо разрешить :

- размещение проектируемого двухэтажного жилого дома (полученного путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек) с отступом от границы смежного земельного участка по ул. Артиллерийская 250 (к/н участка , 23:43:0204050:46) - 0,30 м, от границы смежного участка по Тургенева проезду, 16 - 0.65 м, от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1,5 м.

На рассматриваемом земельном участке охранные зоны инженерных коммуникаций, границы зон с особыми условиями, отсутствуют.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	
18004- ПЗ						Лист
						7

РАЗБИВОЧНЫЙ ПЛАН. М 1:500



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
(проектируемый индивидуальный 2-х этажный жилой дом)

1. площадь застройки	252,30 м ²
2. общая площадь	193,95 м ²
3. строительный объем	1 301,90 м ³

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница отвода земельного участка		Сущ. здания и сооружения, расположенные на смежных земельных участках
	Реконструируемый жилой дом и реконструированная летняя кухня		Каркас для вертикального озеленения
	Проектируемый индивидуальный 2-х этажный жилой дом		Въезд/выезд с территории земельного участка
	Твердые покрытия на территории зем. участка		Место для стоянки автомобилей
	Твердые покрытия мест общего пользования		Озеленение мест общего пользования

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Привязка здания линейная и координатная. Все линейные размеры указаны в метрах.
2. Отмостку принять шириной 1,0 м.
3. Перед началом строительно-монтажных работ выполнить демонтаж существующих хоз. построек.

						Заказчик: Кучерова О.И.			
						Реконструкция жилого дома и летней кухни, расположенных по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Артиллерийская, 248			
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка Стадия Лист Листов П 1			
Разработал		Казека			09.18				
Н. контр.		Казека			09.18				
						Разбивочный план. М 1:500.		ИП Казека Г.Н. г. Краснодар	

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

ИАНО

Индивидуальный предприниматель КАЗЕКА ГАЛИНА НИКОЛАЕВНА

ИНН 230802140504 ОГРН 311230810200061

350089, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Рождественская Набережная, д. 29, кв. 121
Тел. 8-918-39-333-59

Исх. № 3
от «20» _____ сентября _____ 2018г.

Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов.

**По объекту: «Реконструкция жилого дома и летней кухни по
ул. Артиллерийская, 248, Западного внутригородского округа,
г. Краснодара.»**

Размер земельного участка и его конфигурация обосновываются п. 1 статьи 40 градостроительного кодекса (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 отклонения от предельных параметров разрешенного строительства).

Кадастровый номер земельного участка - 23:43:0204050:4.

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

Основной вид разрешенного использования – для обслуживания и эксплуатации жилого дома.

Гр. Кучерова О. И. обратилась с просьбой выполнить реконструкцию дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б) размещенных на принадлежащем ей участке по ул. Артиллерийская, 248 (к/н участка 23:43:0204050:4), который расположен в зоне жилой застройки в соответствии с функциональным зонированием территории г. Краснодара. Планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летняя кухня (литер Б) (к/н участка 23:43:0204050:4), принадлежат гр. Кучеровой О. И., на праве собственности. Для выполнения реконструкции заказчиком предоставлен технический паспорт, подготовленным Филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» от 29.04.2010г.

Участок с юга, востока и запада граничит с малоэтажными жилыми домами, с севера - дорогой. Площадь земельного участка согласно межеванию составляет 415,00 м². Участок сложной формы в плане. Длина участка составляет 40,90 м, ширина в самом широком месте участка - 10,48 м.

Существующий индивидуальный жилой дом расположен на данном участке с отступом -1,50 м от территории общего пользования. Отступ соответствующих, реконструируемых строений (индивидуального жилого

дома с отапливаемой пристройкой и летней кухни) от границы смежного земельного участка по ул. Артиллерийская 250 (к/н участка, 23:43:0204050:46) составляет – от жилого дома с отапливаемой пристройкой 0,30 м, от летней кухни -0,30 м, что не соответствует действующим параметрам разрешенного строительства, установленным для территориальной зоны Ж.2

В процессе проектирования, из за неблагоприятно сложившейся застройки участка и для улучшения жилищных условий, по причине стесненных условий (ширина участка в месте застройки составляет не более 10 м), **принято решение запроектировать двухэтажный жилой дом, путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек, так чтобы получился единый архитектурный ансамбль.** Так как отступ соответствующих, реконструируемых строений (индивидуального жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б)) от границы смежного земельного участка по ул. Артиллерийская 250 (к/н участка, 23:43:0204050:46) составляет 0,30 м, то и пристройки проектируются в створе с существующим жилым домом с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухней (литер Б) с отступом от границы смежного земельного участка по ул. Артиллерийская 250 (к/н участка , 23:43:0204050:46) - 0,30 м. При этом, расстояние от расположенного на смежном земельном участке по ул. Артиллерийская 250 (к/н участка , 23:43:0204050:46) жилого дома до данного проектируемого двухэтажного жилого дома (полученного путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек) будет составлять 1,0 м, а расстояние до границы с этим участком - 3,0 м. Расстояние до данного проектируемого двухэтажного жилого дома от расположенного на смежном земельном участке нежилого строения по Тургеневскому проезду, 16, будет составлять 3,60 м, а расстояние до границы с этим участком - 0,65 м. Расстояние до существующего жилого дома, расположенного с западной стороны данного участка по адресу: ул. Артиллерийская. 246 (к/н 23:43:0204050) составит- 3,90 м, а расстояние до границы с этим участком -3,00 м.

1. Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- 1) назначение – двухэтажный жилой дом;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуре и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будет осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – расчетная сейсмичность площадки -7 баллов.

- 4) принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность – класс функциональной пожарной опасности –Ф 1.4;
- 6) наличие помещения с постоянным пребыванием людей - для постоянного проживания.
- 7) уровень ответственности – пониженный.

2. Согласно пункту 7.9 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируется для одноэтажных и двухэтажных домов. Подъезд пожарных автомобилей к двухэтажному жилому дому (полученному путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек) предусмотрен с ул. Артиллерийской и не ограничивает доступ пожарных подразделений к существующим зданиям.

3. Расположение проектируемого объекта на земельном участке позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий территорий.»

4. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для реконструируемых зданий, на участке строительства не предусматриваются, так как двухэтажный жилой дом (полученный путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек) не являются источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Исходя из вышесказанного и представленной на топографической съемке схемы земельного участка, расположение двухэтажного жилого дома (полученного путем объединения реконструируемого существующего жилого дома с отапливаемой пристройкой (литер А, литер а) и летней кухни (литер Б) посредством присоединения к ним проектируемых пристроек) с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

К Заключению о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов прилагается выписка из реестра членов саморегулируемой организации.

ИП Казека Галина Николаевна

