

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)


Масекина С.Н.

«__» _____ 2021 г.

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ**

АСТ- 1223/19- ОНПР

Адрес объекта: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,
ул. им. Полины Осипенко, 34

Кадастровый номер участка: 23:43:0307074:27 ✓

Заказчик: Масекина С.Н.

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ- 1223/19-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ- 1223/19-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 477 кв.м, кадастровый номер 23:43:0307074:27, расположенного по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 34	
Графическая часть		
АСТ- 1223/19-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 34, КН 23:43:0307074:27.	
Приложение		
	Свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации № СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб.	Провер.	Утверд.			
					Подписи					

Разраб.	Гапша				
Проверил	Шорохова				
Н.контр.	Шорохова				

АСТ- 1223/19- ОНПР

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции земельного участка площадью 477 кв.м, кадастровый номер 23:43:0307074:27 расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 34

В ООО «Альфа Строй» обратилась гражданка Масекина С.Н. (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 жилого дома по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 34, КН 23:43:0307074:27.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021), 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.

Согласно сведениям Росреестра разрешенное использование участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 34, КН 23:43:0307074:27, для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п. 19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», земельный участок площадью 477 кв. м. расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 34, КН 23:43:0307074:27, расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	Лист
									1
АСТ- 1223/19- ОНПР									

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "Основные виды разрешённого использования" Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Ж-1 с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства»:

Для индивидуального жилищного строительства

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			АСТ- 1223/19- ОНПР						
			Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2

составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Участок площадью 477 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1,29,47); земельный участок полностью расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; земельный участок полностью расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный). Земельный участок частично расположен в охранной зоне газопровода, водопровода, канализации.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									3
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ- 1223/19- ОНПР			

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Для проектируемого индивидуального жилого дома, расположенного на участке с кадастровым номером 23:43:0307074:27, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

Заказчику на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 34, КН 23:43:0307074:27, площадью 477 кв.м.

Неблагоприятными условиями являются:

–небольшая площадь земельного участка – 477 кв.м (минимальная установленная 600кв.м);

–прохождение по земельному участку охранных зон, водопровода, канализации, газопровода.

Данные неблагоприятные параметры не дают возможность проектировать здание с созданием нормативных габаритных размеров в соответствии с отступами, предусмотренными Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.2.3 «Предельные (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.

Параметрами отклонения являются:

–отступ 1,5м до границы смежного земельного участка по ул. им. Полины Осипенко, д.32;

–отступ 1,5м до границы смежного земельного участка по ул. им. Полины Осипенко, д.36.

Данные параметры определены следующими нормативными и техническими документами:

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							4
Инв. № подл.							АСТ- 1223/19- ОНПР
	Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	

Наличие указанных неблагоприятных факторов дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ смежных участков неэффективным.

Класс конструктивной пожарной опасности проектируемого жилого дома – С0. Степень огнестойкости проектируемого жилого дома – II.

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", ФЗ № 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).

После окончания работ по строительству индивидуального жилого дома заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

г) Техничко-экономические показатели реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

Площадь земельного участка – 477 кв.м;

Площадь застройки земельного участка – 200 кв.м;

Процент застройки – 42 %;

Общая площадь проектируемого здания – 430 кв.м;

Строительный объем – 1920 куб.м;

Количество этажей – 2;

Количество подземных этажей – 0;

Высота здания – 9 м;

Назначение здания – индивидуальный жилой дом.

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ- 1223/19- ОНПР

Лист

6

Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ООО «Альфа Строй» считает, что размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 34, КН 23:43:0307074:27, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

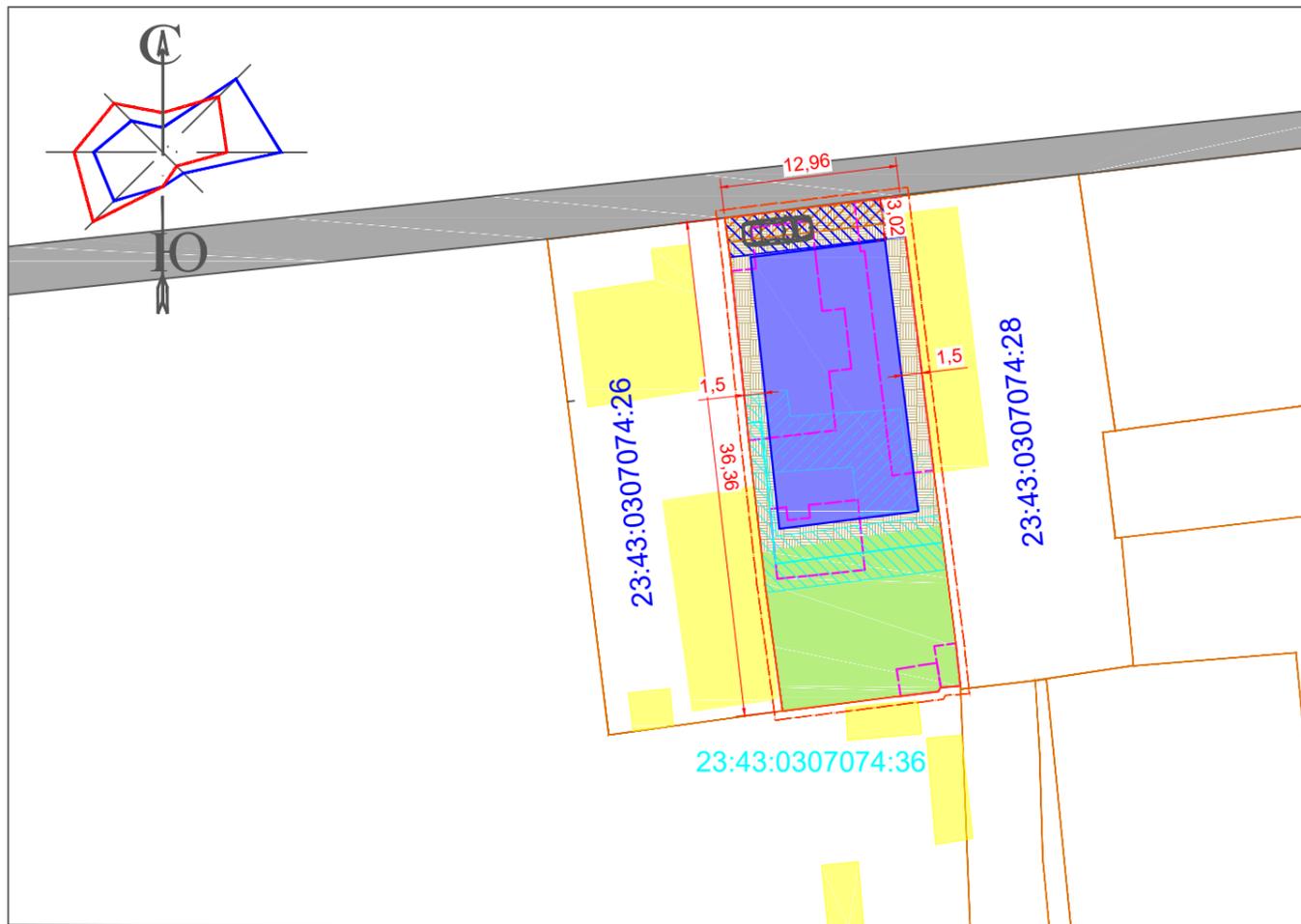
-отступ 1,5м до границы смежного земельного участка по ул. им. Полины Осипенко, д.32;

-отступ 1,5м до границы смежного земельного участка по ул. им. Полины Осипенко, д.36

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона водопровода; охранная зона канализации; охранная зона газопровода; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1,29,47); земельный участок полностью расположен в подзоне №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашевский) часть 1; земельный участок полностью расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашевский) часть 1; земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Взам. инв. №						Лист
Подпись и дата						7
Инв. № подл.						АСТ- 1223/19- ОНПР
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



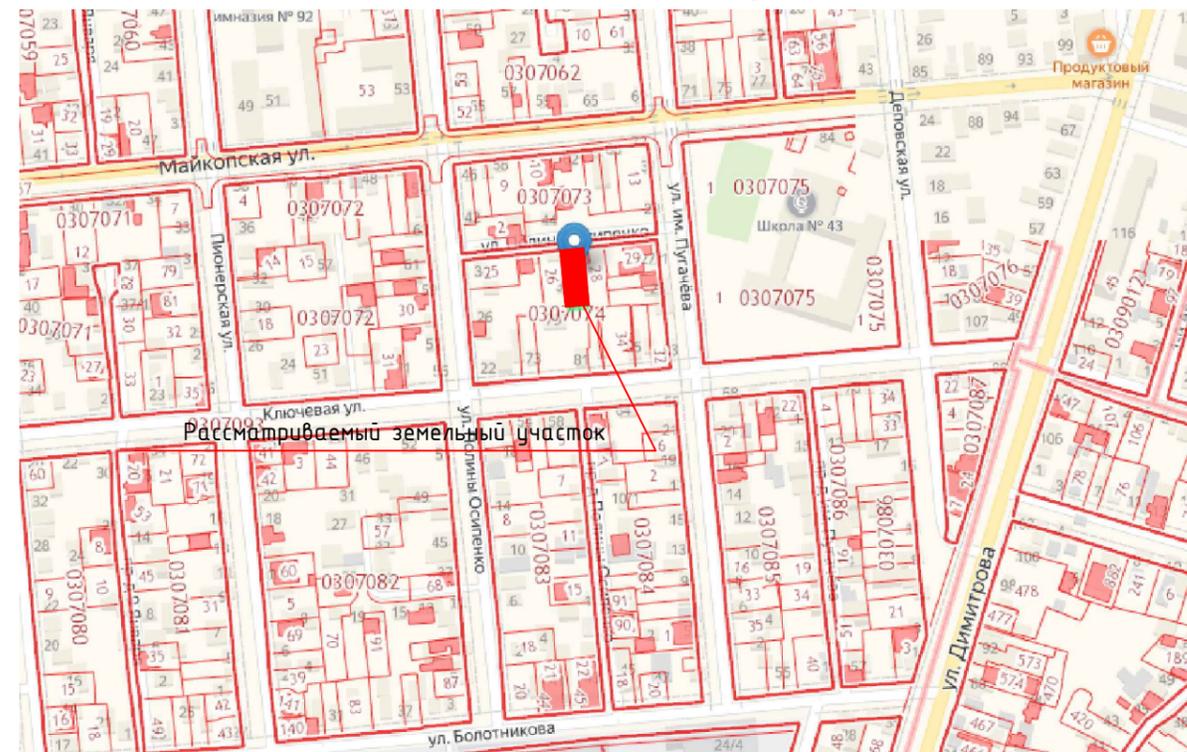
Земельный участок с КН 23:43:0307074:27 полностью расположен:
 -3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин;
 -подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
 -подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1,29,47);
 -земельный участок полностью расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашевский) часть 1;
 -земельный участок полностью расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашевский) часть 1;
 -земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный).

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 – для индивидуального жилищного строительства.

Условные обозначения

- граница земельного участка КН 23:43:0307074:27
- существующие здания, сооружения на земельном участке, подлежащие сносу
- проектируемый жилой дом
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- существующая охранная зона газопровода
- перенос газопровода и охранной зоны газопровода
- охранная зона водопровода
- охранная зона канализации
- зона размещения парковочных мест

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка	м ²	477	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	200	
3	Процент застройки	%	42	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	430	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1920	
6	Высота проектируемого здания	м	9	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Назначение здания – индивидуальный жилой дом
 Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Примечание:
 1.Для размещения проектируемого индивидуального жилого дома необходимо предусмотреть мероприятия по переносу газопровода.

						Заказчик: Масекина С.Н.			
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 34, КН 23:43:0307074:27			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Галша							
Зам.дир.		Шорохова							
Н.контр.		Шорохова							
						АСТ-1223/19-ОНПР			