

ИП Щербина Т.А.

**350063, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кирова-Мира,
д. 7/18 кв. 46. Тел. +7(861) 255-22-83, факс: +7(861) 251-70-36
E-mail: sherbinin.yd@mail.ru**

Заказчик: Жданова Нина Григорьевна

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

**при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции) по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар,
Улица Керченская, 115**

008-163-ОНП

**г. Краснодар
2021**

Обозначение	Наименование	Прим. (стр.)
008-163-ОНП-С	Содержание тома	
008-163-ОНП-ПЗ	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства при застройке земельного участка объектом капитального строительства	
008-163-ОНП-ПЗ	1. Функциональное назначение прилагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства. Проектные решения	
008-163-ОНП-ПЗ	2. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар	
008-163-ОНП-ПЗ	3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличии зон с особыми условиями использования территории	
008-163-ОНП-ПЗ	4. Существующее использование земельного участка	
008-163-ОНП-ПЗ	5. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства при застройке земельного участка объектом капитального строительства	

						008-163-ОНП-С		
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.		Абульфат			07.21	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Н.контр.		Абульфат			07.21	ИП Щербина Т.А.		

Содержание тома

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес размещения объекта: Краснодарский край, г. Краснодар, улица Керченская, 115.

Планируемый объект капитального строительства: строительство индивидуального жилого дома.

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

1. Функциональное назначение прилагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства. Проектные решения

В настоящем обосновании представлено графическое описание (схема земельного участка на топографическом плане) с учетом размещения на нем проектируемого двухэтажного объекта индивидуального жилищного строительства (Лист 2), который разработан в соответствии с СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные", с учетом Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" по обеспечению защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, а также санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых многоквартирных домах.

Земельный участок прямоугольной формы, наибольшую площадь, пригодную для застройки имеет в центральной части. Ширина фасадной (внешней) части земельного участка составляет – 9,9 м, в глубину – 32,3 метров.

К размещению на участке планируется одноэтажный жилой дом, размерами 6,00 метров на 14,00 метров, на территории с учетом характеристик, которые неблагоприятны для застройки земельного участка – **размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков (600 кв.м).**

Архитектурные и планировочные решения реконструируемого индивидуального жилого дома сформированы в условиях фактической ширины/длины земельного участка и соблюдения противопожарных норм и требований: выполнения п. 4.11. свода правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

						008-163-ОНП-ПЗ			
Изм.	Кол. уч	Лист	№док	Подпись	Дата				
Разраб.		Абульфат			07.21	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	-
Н.контр.							ИП Щербинина Т.А.		

(Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа).

На графических материалах (схеме земельного участка на топографической съемке) предусмотрено размещение жилого дома – размером 6,00 метров на 14,00 метров.

Согласно п. 7.9. СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные" степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов.

Необходимые отступы от смежных по длинным сторонам земельного участка границ соседних земельных участков составляют:

- 1 метр от земельного участка по улице Керченская, 113 (КН 23:43:0307013:30),
 - 1 метр от земельного участка по улице Маяковского, 112 (КН 23:43:0307013:29),
- согласно представленной схеме земельного участка на топографическом плане.

Площадь застройки в указанных габаритах проектируемого здания составляет 84 кв.м или **26 процентов** от общей площади земельного участка.

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

№ п/п	Наименование	Единица изм.	Количество
1	Площадь участка	кв.м	322,0
2	Площадь застройки жилого дома	кв.м	84,0
3	Общая площадь жилого дома	кв.м	84,0
4	Строительный объем	куб.м	420
5	Высота объекта	м	6
6	Количество этажей, в том числе подземных		1 -
7	Процент застройки земельного участка	%	26

2. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0307013:41 площадью 322 кв.м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, улица Керченская, 115 в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее – Правила), утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» отнесен к зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), в которой

							008-163-ОНП-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			2

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 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.

Согласно ч. 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, **размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков** либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки, **вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Неблагоприятными характеристиками для застройки являются:

- размер земельного участка меньше минимального размера земельного участка, установленного градостроительным регламентом.

3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличии зон с особыми условиями использования территории.

						008-163-ОНП-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

охраны артезианских скважин, приаэродромная территория аэродрома «Краснодар Центральный» (до установления приаэродромной территории) и охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации).

Главный инженер проекта



А.З.Абульфат

						008-163-ОНП-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		7



**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

20.07.2021

988

**Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики»
Союз «СРО «Краснодарские проектировщики»**

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих
подготовку проектной документации
350000, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кирова-Будённого, д. 131/119,
www.sro93.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-156-06072010

выдана **Индивидуальному предпринимателю Щербининой Тамаре Арсентьевне**

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Щербинина Тамара Арсентьевна ИП Щербинина Т.А.
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	231105629956
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	310231119500056
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	Российская Федерация
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	104
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	11.03.2011
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	11.03.2011 протокол Совета №41
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	11.03.2011



2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год) -

2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации -

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, **осуществлять подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства **по договору подряда** на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
11.03.2011	-	-

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый		не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй	X	не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий		не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый		составляет триста миллионов рублей и более
д) пятый*		-
е) простой*		-

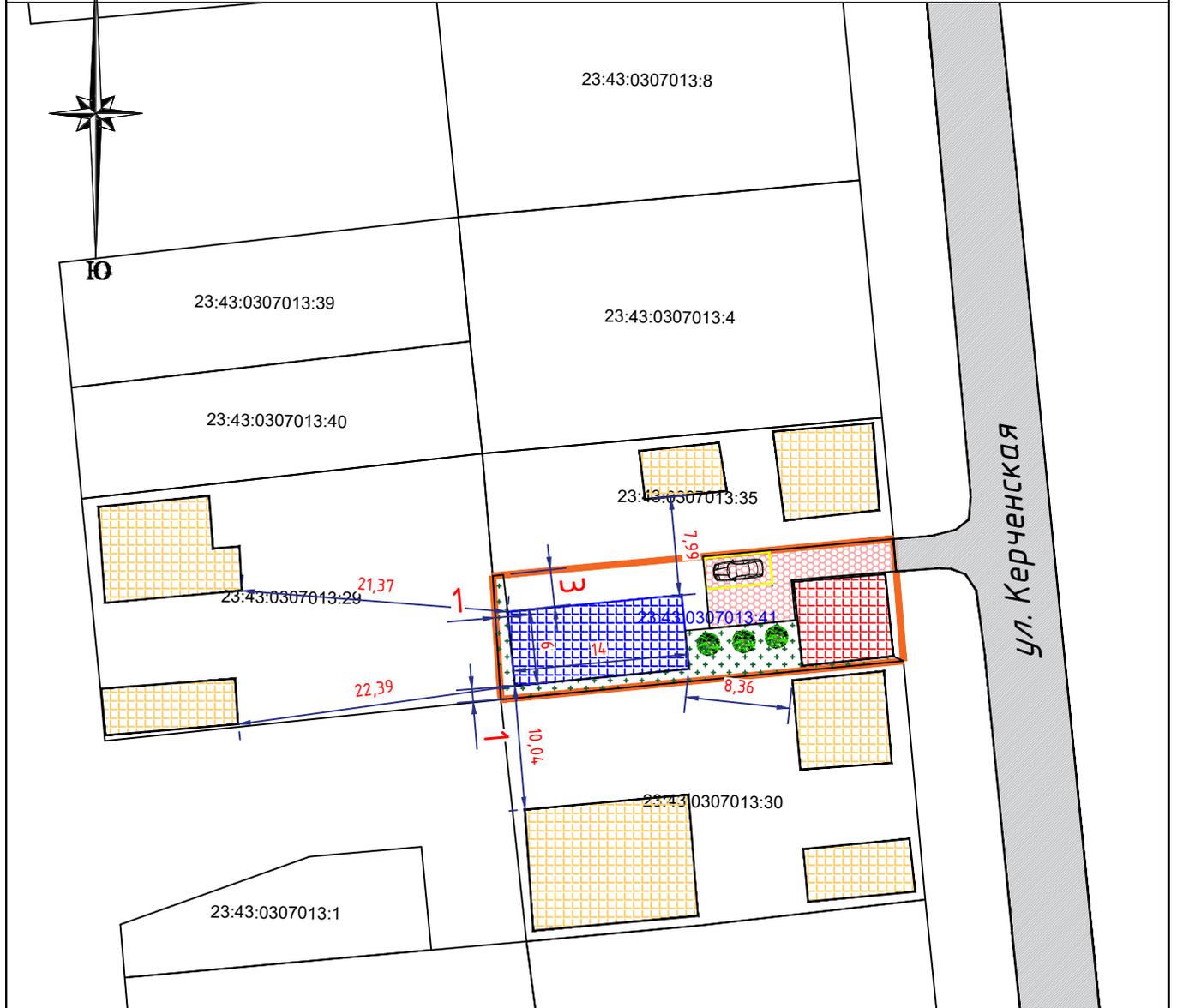
*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договорам строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	X	не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй		не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий		не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый		составляет триста миллионов рублей и более
д) пятый*		-

*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

Графическое описание Схема земельного участка на топографическом плане М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0307013:41, площадь земельного участка - 322 кв.м
площадь застройки - 84 кв.м

Условные обозначения

	проектируемый ОКС		благоустройство территории		тротуарная плитка
	граница земельного участка		дорожное покрытие (подъезд к земельному участку)		парковочное место
	объекты, не подлежащие сносу		ОКСы, расположенные на смежных земельных участках		границы смежных земельных участков, с границами согласно сведений ЕГРН
			кадастровый номер земельного участка, сведения о котором имеются в ЕГРН		

Зоны с особыми условиями использования территории:
Земельный участок расположен в границах третьего пояса зон санитарной охраны артезианских скважин, приаэродромной территории аэродрома "Краснодар Центральный" (до установления приаэродромной территории), охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации

				Графическое описание (схема земельного участка на топографическом плане) М 1:500	Лист 2
Архитектор	Абульфат		07.21		