

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Петрова О.С.

«07» июля 2020 г.

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

АСТ-2006/20-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская,
на земельном участке расположено домовладение 92/1

Кадастровый номер: 23:43:0411026:35

Заказчик: Петрова О.С.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-2006/20-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ-2006/20-ОНПР-ПЗ	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка площадью 336 кв.м, кадастровый номер 23:43:0411026:35, расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, на земельном участке расположено домовладение 92/1	
Графическая часть		
АСТ-2006/20-ОНПР-ГП	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, на земельном участке расположено домовладение 92/1, КН 23:43:0411026:35.	
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.															
Разраб.	Воропа	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="margin: 0;">АСТ-2006/20-ОНПР</p> <p style="margin: 0;">Содержание</p> </div> <div style="text-align: right;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">Стадия</td> <td style="width: 10%;">Лист</td> <td style="width: 10%;">Листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> </table> </div> </div>								Стадия	Лист	Листов	П	2	
Стадия	Лист									Листов					
П	2														
Проверил	Воропа														
Н.контр.	Воропа														



Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка

**площадью 336 кв.м, кадастровый номер 23:43:0411026:35
расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, на земельном участке расположено домовладение 92/1**

В ООО «Альфа Строй» обратилась Петровой О.С. (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 жилого дома по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, на земельном участке расположено домовладение 92/1, КН 23:43:0411026:35.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017 N 507-ФЗ), 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

а) Характеристика земельного участка

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, земельный участок площадью 336 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, на земельном участке расположено домовладение 92/1, КН 23:43:0411026:35, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-2006/20-ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории
муниципального образования город Краснодар.



Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.1.1 «Основные виды разрешенного использования» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, устанавливаются следующие виды разрешенного использования в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1):

Для индивидуального жилищного строительства

- Коммунальное обслуживание
- Социальное обслуживание
- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Среднее и высшее профессиональное образование
- Культурное развитие
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Магазины
- Спорт

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инва. № подл.	Лист
									2

Обеспечение внутреннего правопорядка
Историко-культурная деятельность
Общее пользование водными объектами
Земельные участки (территории) общего пользования

Разрешенный вид использования для данного земельного участка:
для индивидуального жилищного строительства.

23:43:0411026:35

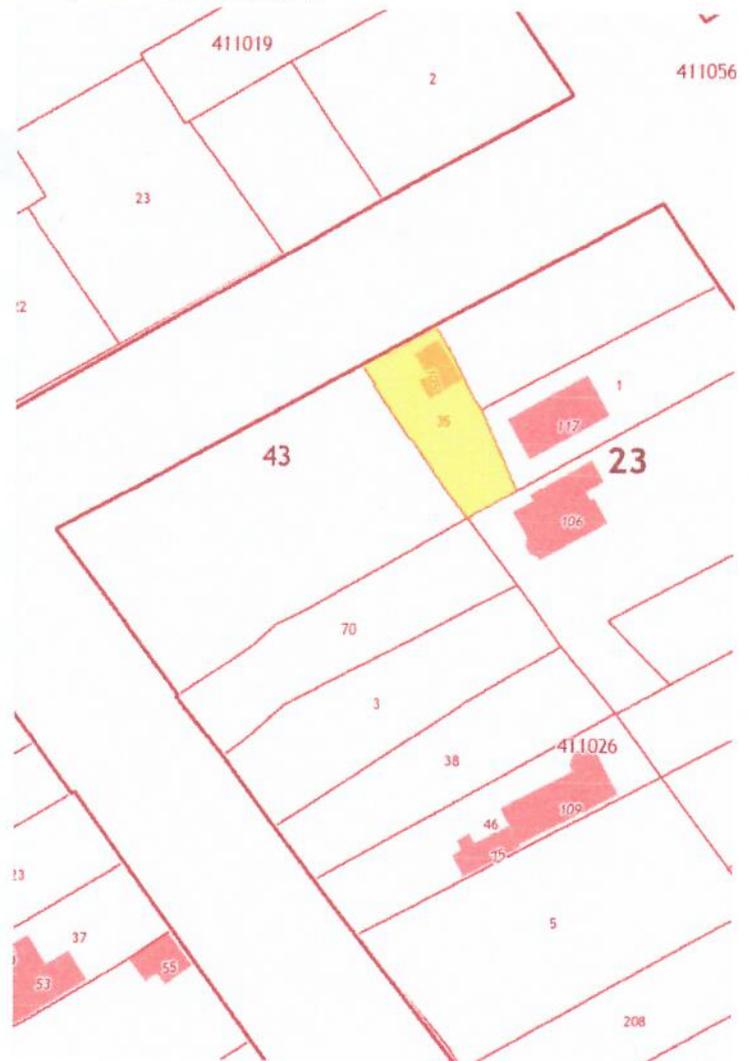
край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, на земельном участке расположено домовладение 92/1

План ЗУ → План КК →

Информация

Услуги

Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 23:43:0411026:35
Кадастровый квартал: 23:43:0411026
Статус: Ранее учтенный
Адрес: край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, на земельном участке расположено домовладение 92/1
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 1 584 918,72 руб.
Дата определения КС: 10.12.2018
Дата внесения сведений о КС: 10.12.2018
Дата утверждения КС: -
Дата применения КС: -
Уточненная площадь: 336 кв. м
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки
по документу: Для индивидуального жилищного строительства



В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж.1.1 расстояние от жилых зданий, строений и сооружений до красной линии должно быть не менее 3 м, до границы смежного земельного участка не менее – 3 м, от соседних строений - в соответствии с санитарно-бытовыми, эпидемиологическими и противопожарными нормами.

Максимальный процент застройки земельного участка - 50%.

Минимальная площадь земельных участков в данной зоне 600 кв.м.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-2006/20-ОНПР

Лист

3

Участок КН 23:43:0411026:35 площадью 336 м² расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке, с восточной, южной и западной стороны ограничен соседними участками с жилой застройкой.

Земельный участок КН 23:43:0411026:35 расположен в следующих зонах с особыми условиями использования: приаэродромная территория аэродрома "КЦ"; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации; III пояс ЗСО.

Расположение реконструируемого жилого дома на земельном участке КН 23:43:0411026:35 принято с учетом ограничений использования земельного участка: реконструируемый индивидуальный жилой дом расположен вне границы охранной зоны газопровода. Реконструируемый индивидуальный жилой дом соответствует требованиям ограничений использования земельного участка - приаэродромная территория аэродрома "КЦ"; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации; III пояс ЗСО.

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

Для проектирования индивидуального жилого дома, расположенного на участке КН 23:43:0411026:35, 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, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, на земельном участке расположено домовладение 92/1, КН 23:43:0411026:35, площадью 336 кв.м.

Неблагоприятными условиями являются:

-площадь земельного участка – 336 кв.м (при нормативной 600кв.м);
-наличие охранной зоны газопровода на земельному участку (площадь охранной зоны газопровода на участке 50 кв.м).

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-2006/20-ОНПР

Лист

4

Небольшая площадь земельного участка (336 кв.м при минимальной нормативной 600 кв.м), а так же прохождение по земельному участку охранной зоны газопровода, препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, на земельном участке расположено домовладение 92/1, КН 23:43:0411026:35 при реконструкции индивидуального жилого дома, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ реконструируемого здания предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту со стороны улицы Черноморской.

Параметрами отклонения для реконструируемого жилого дома являются: отступ 0,8 м от границы соседнего земельного участка по ул. Фрунзе, 18; отступ 2,8 м от территории общего пользования ул. Черноморская.

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);

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Объемно-планировочные решения реконструируемого жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций и составляют 10 x 7,4 м.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ-2006/20-ОНПР	Лист
							5

Геометрия и габаритные размеры реконструируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а так же позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Реконструируемый жилой дом, полностью удовлетворяет предельным параметрам разрешенного строительства (максимальное кол-во надземных этажей жилого дома не более 3, максимальная высота жилого дома не более 12 метров, максимальный процент застройки участка не превышает 50%).

Вместе с тем, размещение реконструируемого жилого дома на данном участке затруднено в силу сложившейся застройки на соседних земельных участках: на соседних земельных участках расположены объекты капитального строительства с отступами от границ рассматриваемого земельного участка гораздо меньше нормативных.

Функциональное назначение реконструируемого жилого дома – для постоянного проживания семьи, состоящей из двух поколений. Планировочная структура помещений для реконструируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания такой семьи и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов. Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения на земельном участке стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

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 реконструируемой пристройки к жилому дому,

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Лист 6
АСТ-2006/20-ОНПР						

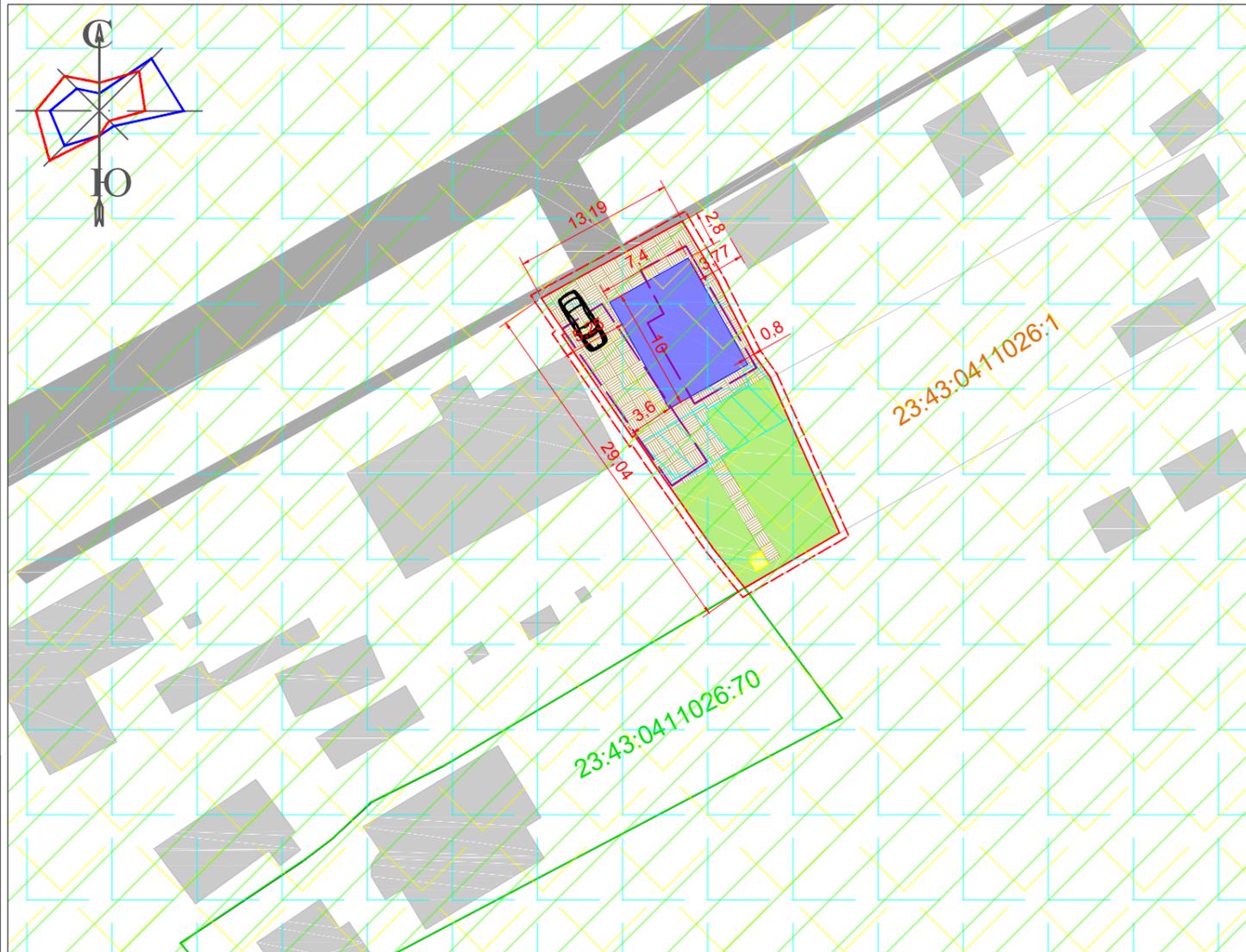
Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ООО «Альфа Строй» считает, что размещение проектируемого жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, на земельном участке расположено домовладение 92/1, КН 23:43:0411026:35, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

- отступ 0,8 м от границы соседнего земельного участка по ул. Фрунзе, 18;
- отступ 2,8 м от территории общего пользования ул. Черноморская

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода; приаэродромная территория аэродрома "КЦ"; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации; III пояс ЗСО) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-2006/20-ОНПР						8
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



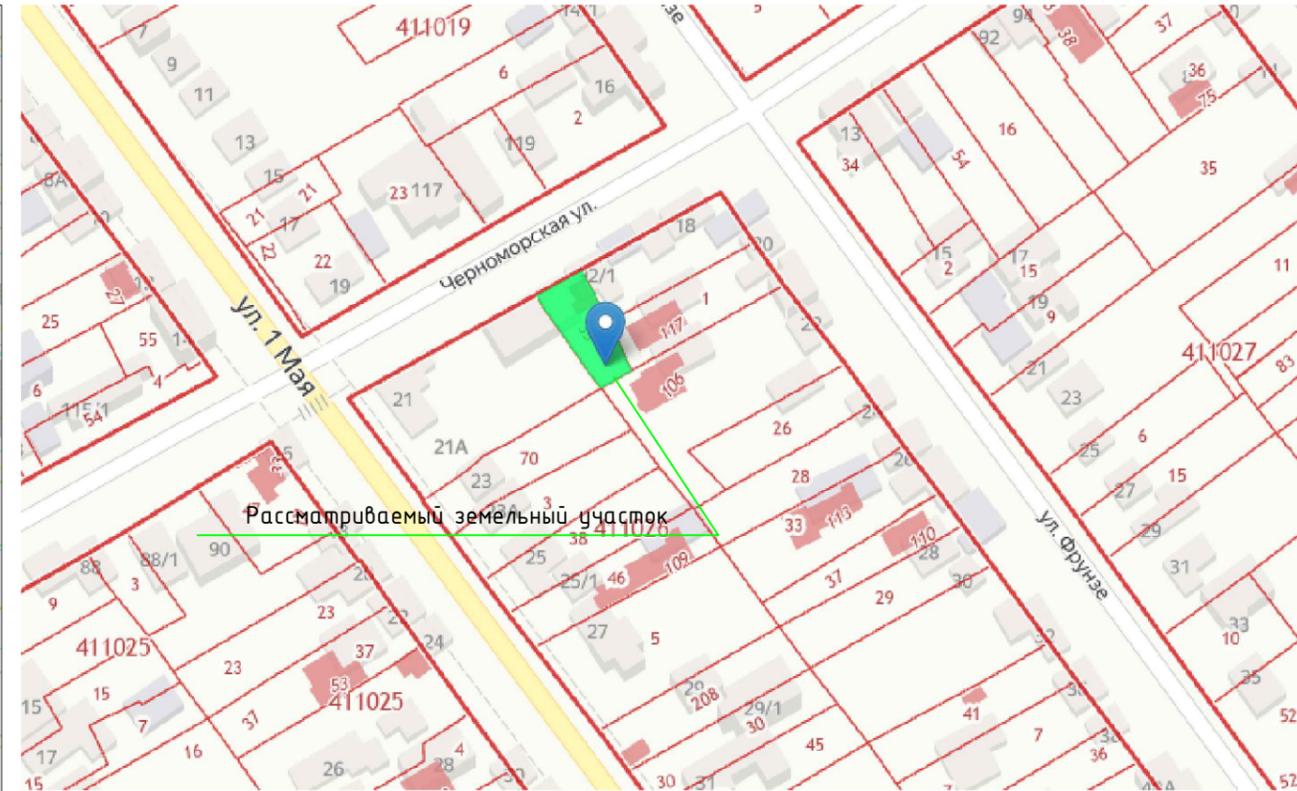
Условные обозначения

- граница земельного участка КН 23:43:04/11026:35
- охранный зона газопровода
- реконструируемый жилой дом
- существующие здания, сооружения на земельном участке, подлежащие сносу
- существующие здания, сооружения на земельном участке
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест
- III пояс ЗСО
- приаэродромная территория аэродрома "КЦ"
- охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации

Примечание:

1. 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.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
2. Границы зон с особыми условиями использования территории:
 –приаэродромная территория аэродрома "КЦ";
 –охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации;
 –III пояс ЗСО.
3. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
4. Техничко-экономические показатели составлены примерно согласно указанным заказчиком параметрами жилого дома.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Техничко-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:04/11026:35	м ²	336	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. реконструируемый жилой дом	м ² м ²	75.4 74	
3	Процент застройки	%	22.5	
4	Общая площадь реконструируемого здания	м ²	257	
5	Строительный объем реконструируемого здания	м ³	518	
6	Высота реконструируемого здания	м	8	
7	Количество этажей в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Петрова О.С.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, на земельном участке расположено домовладение 92/1, КН 23:43:04/11026:35.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Галша			АСТ-2006/20-ОНПР		
Исп. дир.				Ворона					
Н. контр.				Ворона					

