

## ОБОСНОВАНИЕ

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

Адрес реконструкции: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, 1й Черноморский проезд 45

Объект реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажный жилой дом**.

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

#### 1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства: **Двухэтажный жилой дом**.

На земельном участке с КН 23:43:0306026:79 предусмотрена реконструкция одноэтажного жилого дома размерами 7.37м x 8.02м в двухэтажный жилой дом размерами 13,1м x 7,1 м, благоустройство участка.

Жилой дом лит. А с КН 23:43:0306026:97 реконструируется, все остальные ветхие постройки подлежат сносу после строительства жилого дома.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с 1й Черноморский проезд. Процент застройки земельного участка составит 21,0% (при нормативе 50%).

						06-06-22-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГАП		Кондаков.			06.22	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ООППР	1	10
						ИП А.А.Кондаков Г. Краснодар			

Обозначение	Наименование	Примечание
06-06-22-ПЗ	<p>Содержание тома</p> <p><b>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></p> <p>1. Проектные решения</p> <p>2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>    2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар</p> <p>    2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>    2.3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>    2.4. Анализ градостроительной ситуации</p>	

						<b>06-06-22-С</b>		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
					06.22	РП	1	4
ГАП						Содержание тома		
						<b>ИП А.А.Кондаков г. Краснодар</b>		

Обозначение	Наименование	Примечание					
<p>06-06-22- лист 1</p> <p>06-06-22- лист 2</p> <p>06-06-22- лист 3</p> <p>06-06-22- лист 4</p> <p>06-06-22- лист 5</p> <p>06-06-22- лист 6</p> <p>06-06-22- лист 7</p> <p>06-06-22- лист 8</p> <p>06-06-22- лист 9</p>	<p><b>Графические материалы:</b></p> <p>Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.</p> <p>Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p>Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p>План 1-го этажа</p> <p>План 2-го этажа</p> <p>План кровли</p> <p>Разрез</p> <p>Фасад 1-5, Фасад А-Г</p> <p>Фасад 5-1, Фасад Г-А</p>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	<b>06-06-22-С</b>	Лист 2

Обозначение	Наименование	Примечание					
06-06-22-ПЗ	<p><b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></p> <p>1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.</p> <p>2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>4. Анализ градостроительной ситуации</p> <p>5. Проектные решения</p> <p><b>Исходные документы:</b></p> <p>1 – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации.</p>						
						<b>06-06-22-С</b>	Лист 3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

**Технико-экономические показатели объекта капитального строительства и реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров:**

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	448.0 м2
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м <sup>2</sup>	93,0
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	148,0 м2
4	Строительный объём	м <sup>3</sup>	660.0 м3
5	Количество этажей		2
6	Процент застройки участка	%	21%
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	6,7м.

**2.Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства:**

Семье г-на Германа Геннадьевича Муратова (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306026:79, площадью 448.0 кв.м. и жилой дом с КН 23:43:0306026:97.

Согласно выписке из ЕГРН от 30.12.2020 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306026:79 имеет разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует реконструкцию одноэтажного жилого дома размерами 7.37м x 8.02м в двухэтажный жилой дом размерами 13,1м x 7,1 м. Размещение реконструируемого жилого дома с испрашиваемым отклонением от предельных параметров позволит наилучшим и наиболее эффективным образом использовать земельный участок, сохранить парковочные места.

В связи с тем, что земельный участок размещен в плотной существующей застройке, реконструкция жилого дома нарушает требования технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технические регламенты о требованиях пожарной безопасности». В соответствии с СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОМ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ

						06-06-22-ПЗ				Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					2







ных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению. Предельные параметры разрешенного строительства земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код. 3.1) не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0), не подлежат установлению.

Согласно ст.27 ПЗЗ, п.1, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьёй 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

-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

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	06-06-22-ПЗ				





Запрещено размещение радио-передающих устройств.

Запрещено размещение объектов привлекающих скопление птиц.

Участок находится в 3 поясе санитарной охраны артезианской скважины № 58195/26. В границах 3 пояса охраны запрещена разработка поверхности грунта. Рытье котлованов или забивка свай. Разработка грунта в планируемой реконструкции не предусматривается. Реконструкция возможна.

### 3. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположены: 1этажный жилой дом лит. А с КН 23:43:0306026:97, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306026:79 . Заказчик планирует реконструировать одноэтажный жилой дом в двухэтажный жилой дом с размерами 13.1м x 7.1м. Место для реконструкции предусматривается на расстоянии 0.8м от земельного участка с КН 23:43:03060:78 по проезду 1-й Черноморский 43, на расстоянии 5.1м. от земельного участка с КН 23:43:03060:80 по по проезду 1-й Черноморский 47. От фасадной линии застройки проезда 1-й Черноморский проектируемый Двухэтажный жилой дом размещается на расстоянии 3.25 м.

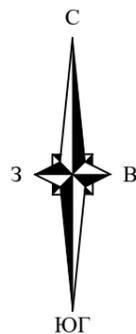
Участок ограничен: с севера – с земельными участками по ул. Ковтюха, с востока – с земельным участком по 1-й Черноморский проезд 47, с юга – с землями общего пользования ул. 1-й Черноморский проезд, с запада – со смежным земельным участком по ул. 1-й Черноморский проезд 43. Процент застройки земельного участка составит 21% (при нормативе 50%). Участок обеспечен инженерными сетями. Использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций. 1.охранная зона газопровода. 2.охранная зона водопровода. 3.охранная зона ЛЭП «ВЛ-0,4 кВ ТП-75». 4.охранная зона канализации(септик). Охранные зоны всех существующих сетей не нарушаются. Все нежилые хозяйственные постройки подлежат сносу.

										Лист
										9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	06-06-22-ПЗ				



СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ  
М 1:500

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Рассматриваемый участок

2 - нежилые объекты подлежащие сносу

Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	448.00	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	93.00	
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	148.00	
4	Строительный объём	м <sup>3</sup>	660.00	
5	Процент застройки участка	%	21	
6	Высота жилого дома	м	7.10	
7	Количество этажей,		2	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- охранный зона газопровода
- реконструируемый одноэтажный жилой дом с увеличением этажности (двухэтажный)
- охранный зона ЛЭП "ВЛ-0,4кВ ТП-75"
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- охранный зона водопровода
- плиточное покрытие
- охранный зона канализации (септик)
- травяной газон
- парковочные места
- ↪ - подъезды и подходы к объекту

Реконструируемый жилой дом

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	примечание
1	Реконструируемый жилой дом	2	93.0	
2	Нежилые объекты подлежащие сносу			

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, в редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара

						06-06-22-ГП		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: проезд 1-й Черноморский, уч. 45 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Графическое описание		
						стадия	лист	листов
						П	1	
ГАП Кондаков						ИП А.А.Кондаков		

Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.