

ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации.

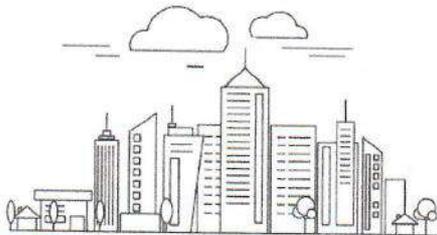
Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

Заказчик – Плотников Егор Владимирович

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном площадью 389 кв.м, кадастровый номер 23:43:0000000:17672, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская ул. им. Шевченко, 78/1 требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона инженерных коммуникаций: газопровода низкого давления; земельный участок полностью расположен: на общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Краснодар 2022



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации.

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

Заказчик – Плотников Егор Владимирович

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном площадью 389 кв.м, кадастровый номер 23:43:000000:17672, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская ул. им. Шевченко, 78/1 требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона инженерных коммуникаций: газопровода низкого давления; земельный участок полностью расположен: на общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

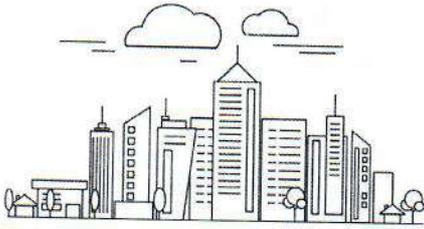
ГАП

В.В. Поповская



Поповская В.В.

Краснодар 2022



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном площадью 389 кв.м, кадастровый номер 23:43:0000000:17672, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская ул. им. Шевченко, 78/1 требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона инженерных коммуникаций: газопровода низкого давления; земельный участок полностью расположен: на общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

12.04.2022г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка кадастровый номер 23:43:0000000:17672 (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: : для ведения приусадебного хозяйства., расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская ул. им. Шевченко, 78/1 (принадлежащего на праве собственности Плотникову Е.В.) ИП Поповской В.В. разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Исследованием обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлены:

Земельный участок с КН 23:43:0000000:17672 площадью 389 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская ул. им. Шевченко, 78/1, расположен в территориальной зоне Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, 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, с изменениями, утвержденными решением городской Думы от 22.07.2021 № 17 п.19.

Планируемое размещение индивидуального жилого дома соответствует основному виду разрешенного использования для территориальной зоны Ж-1.

Вид разрешенного использования земельного участка по документам: (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданная выданной ФГИС ЕГРН от 15.02.2021 г. № 99/2022/449739309.

Категория земель – земли населенных пунктов

В соответствии со сведениями функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", с изм. от 22.10.2020 № 3 п.5, земельный участок с КН 23:43:0000000:17672 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства разработано на основании ст.40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Неблагоприятным условием для застройки данного земельного участка является следующий фактор:

- размер земельного участка – 389 кв.м (меньше установленного градостроительным регламентом для данной зоны, минимальный размер земельных участков - 600 кв.м).

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов.

На прилагаемой к обоснованию схеме земельного участка на топографической съемке в масштабе 1:500 предусмотрено размещение 2-этажного жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Таким образом, имеется необходимость получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для возведения проектируемого индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке, в целях соблюдения СанПинов, правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, а также обеспечения благоприятных условий проживания людей, в соответствии с установленными Санитарными нормами и правилами.

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям» «...п.4.6

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения...». Наружные стены проектируемого жилого дома выполнены из негорючих материалов (НГ) (керамический кирпич и облицовочный керамический кирпич, общая толщина стены 380 мм), проемы на боковом фасаде, в наружной стене обращенной на юг, в сторону соседних участков не планируются.

Проектируемый жилой дом – II степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности зданий С0.

Класс функциональной опасности проектируемого жилого дома Ф 1.4.

Процент застройки участка составит 43,62 % (при нормативе 50%).

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанное ИП Поповской В.В., соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 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), СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*, СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)».

Исходя из предоставленной схемы организации земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных ИП Поповской В.В. планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при проектировании и строительстве жилого дома объемно - планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий в соответствии с СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*» и СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)», а также соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 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).

Вывод: Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая то, что размер земельного участка меньше установленного градостроительным

регламентом для данной зоны, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, размещение проектируемого индивидуального 2-этажного жилого дома на земельном участке с КН 23:43:0000000:17672 (Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская ул. им. Шевченко, 78/1) с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно определив отступ от границ от земельного участка №78/1 по ул. им. Шевченко в ст. Елизаветинской:

- со стороны смежного земельного участка № 262 по ул. Широкой в ст. Елизаветинской (КН 23:43:0132021:6) – 2,00 м

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона инженерных коммуникаций: газопровода низкого давления; земельный участок полностью расположен: на общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).



ИП Поповская В.В.