

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КРАСНОДАРСТРОЙИНВЕСТ»

Заказчик: Согоян А.Я.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА
г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,
улица имени Митрофана Седина, 86
кадастровый номер земельного участка 23:43:0303060:30



Главный инженер _____ М. А. Бадалов

ООО «КРАСНОДАРСТРОЙИНВЕСТ»

Заказчик _____ А. Я. Согоян

2021 г

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица имени Митрофана Седина, 86, с кадастровым номером 23:43:0303060:30 принадлежит на праве собственности гр. Согояну Артёму Яковлевичу.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок площадью 786 кв.м с кадастровым номером 23:43:0303060:30 имеет вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

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 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», рассматриваемый земельный участок расположен в зоне исторических жилых кварталов с типом этажности кварталов К2(3) (ИЖК.К2(3)).

Градостроительный регламент в части предельных параметров:

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/50000 кв. м, но не более существующих границ квартала;
- 2) минимальный отступ зданий, сооружений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, – без отступа;
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков по периметру квартала – 1 м;
минимальный отступ зданий, сооружений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков внутри квартала – 3 м;
минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала определяется для каждого квартала в зависимости от ситуации, с учётом действующих градостроительных норм и правил, но не менее 25 м;
- 4) максимальная этажность зданий по периметру квартала (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 2;
максимальная этажность зданий внутри квартала (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 3;
максимальная этажность для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;
- 5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха карниза по периметру – 9 м, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров:
 - угол наклона кровли 20 – 40%;
 - максимальная высота зданий от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещённой кровли) внутри квартала (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 12 м;
 - максимальная высота от уровня земли до верха для строений и сооружений вспомогательного использования внутри квартала – 9 м;

- 6) максимальный процент застройки земельного участка—55%;
- 7) минимальная ширина земельных участков не регламентируется.

Условный вид разрешённого использования с кодом 2.6 возможен к применению в качестве исключения согласно Приказу от 01.03.2019 № 26-кн.

Требования к предельным минимальным размерам земельных участков не применяются в случаях, указанных в пункте 11 статьи 7 настоящих Правил.

1.1.4. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешённого строительства, установленными пунктом 1.1.3 раздела 1.1 настоящей статьи, и с учётом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар», земельный участок расположен в **зоне исторической застройки**.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории исторического поселения город Краснодар в зоне исторических жилых кварталов **K2(3) (ИЖК.K2(3))**.

Согласно п.1 ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям, и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

В соответствии с п. 4, 6 ст. 34.1 Федерального закона в случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со ст. 34 настоящего Федерального закона.

Порядок разработки проектов зон охраны определен Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Проект зон охраны объектов культурного наследия подлежит в установленном порядке государственной историко-культурной экспертизе в целях соответствия его требованиям государственной охраны объектов культурного наследия. Проектная документация с актом историко-культурной экспертизы передается в управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края для согласования и последующего утверждения границ.

Для устранения защитных зон объектов культурного наследия разработаны **проекты зон охраны** нижеуказанных объектов культурного наследия, согласно ФЗ п. 3,4 ст. 34.1:

«Дом жилой», 1912 г., г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 111, лит. А. Объект культурного наследия принят на государственную охрану законом Краснодарского края от 17.08.2000 №313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края»;

«Дом жилой», 1910 г., г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 124, лит. А. Объект культурного наследия принят на государственную охрану законом Краснодарского края от 17.08.2000 №313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края»;

«Дом жилой», 1910 г., г. Краснодар, угол ул. им. Митрофана Седина, 91 и ул. им. Чапаева, 116, лит. А. Объект культурного наследия принят на государственную охрану законом Краснодарского края от 17.08.2000 №313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края».

Приказом администрации Краснодарского края от 22.06.2021 № 402-кн «Об утверждении зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой», 1910 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Митрофана Седина, 91 и ул. им. Чапаева, 116, лит. А, «Дом жилой», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 111, лит. А, «Дом жилой», 1910 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 124, лит. А» зоны охраны вышеуказанных объектов культурного наследия утверждены.

Кроме того, сведения о вышеуказанных зонах охраны объектов культурного наследия внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.) – при проектировании объектов капитального строительства учитывать типологические характеристики окружающей исторической застройки. Для зданий, формирующих уличный фронт застройки, допускается использование силуэтных акцентов (стилизованных) в надкарнизной части уличных фасадов: парапетных тумб и ограждений, аттиков. Суммарная длина аттиков – до 30 % длины главного фасада. Высота аттиков – пропорционально высоте фасада по аналогии с ценными историческими зданиями. Кровли вальмовые, двускатные с углом наклона 20-40 градусов. Допускается устройство совмещенных (плоских) или комбинированных кровель для объектов капитального строительства высотой от 3-х этажей.

Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов) – нейтральное стилистическое решение, допускается тактичное заимствование исторических архитектурных приемов, стилизованных декоративных элементов. В фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать пропорции, масштаб и ритм, характерные для исторических зданий;

Основные отделочные материалы, заполнение оконных и дверных проемов, козырьки – допускается применение современных материалов, аналогичных традиционным или имитирующие их. Для фасадов: оштукатуренные и окрашенные поверхности; красно-коричневый лицевой кирпич; возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами;

Цветовое решение – для оштукатуренных фасадов и столярных изделий: сложные цвета широкой цветовой гаммы, разбеленные или приглушенные (оттенки серого, голубого, терракотового, серо-зеленого, окиси хрома, бежевого, молочно-белого, охры); красно-терракотовый цвет кирпичной кладки – для неоштукатуренных фасадов, темно-коричневый или зеленый для столярных заполнений оконных и дверных проемов кирпичных фасадов; сурик, оттенки зеленого и серого – для кровли.

На основании ст.40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-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, в праве обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заказчиком выступает гр. Согоян А.Я. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструируемого индивидуального трехэтажного жилого дома, размером 21,6 x 10,2 м (№1 по схеме) без отступа от границы смежного земель-

ного уч-ка с КН 23:43:0303060:29 по адресу: улица имени Митрофана Седина, 84. Размещение реконструируемого индивидуального жилого дома в границах в пределах которых разрешено строительство объектов капитального строительства:

- по улице имени Митрофана Седина, 84 - без отступа;
- по улице имени Митрофана Седина, 88 - 2,14 м.

Технико-Экономические Показатели проектируемого объекта капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров:

1. Площадь застройки жилого дома при реконструкции - 279,2 кв. м;
2. Общая площадь жилого дома при реконструкции - 596,3 кв. м;
3. Строительный объем жилого дома при реконструкции - 2156 куб. м;
4. Высота жилого дома при реконструкции - 11,93 м;
5. Этажность жилого дома при реконструкции - 3 этажа;
6. Подземное техподполье высотой в свету 1,7 м;
7. Функциональное назначение – индивидуальный жилой дом
8. Процент застройки земельного участка – 35,5%

Закключение о соответствии техническим регламентам к обоснованию отклонения от предельных параметров разрешенного строительства трехэтажного индивидуального жилого дома выполнено на основании документов, предоставленных заявителем:

Топографическая съемка, выполненная в августе 2020 г. ООО «ГеоПроект».

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.08.2021 г.

Выкопировка из схемы функционального зонирования территории проекта планировки центральной части муниципального образования город Краснодар, утвержденного постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 г. № 815.

Проекты зон охраны объектов:

«Дом жилой», 1912 г., г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 111, лит. А. Объект культурного наследия принят на государственную охрану законом Краснодарского края от 17.08.2000 №313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края»;

«Дом жилой», 1910 г., г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 124, лит. А. Объект культурного наследия принят на государственную охрану законом Краснодарского края от 17.08.2000 №313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края»;

«Дом жилой», 1910 г., г. Краснодар, угол ул. им. Митрофана Седина, 91 и ул. им. Чапаева, 116, лит. А. Объект культурного наследия принят на государственную охрану законом Краснодарского края от 17.08.2000 №313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края».

Приказ администрации Краснодарского края от 22.06.2021 № 402-кн «Об утверждении зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой», 1910 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Митрофана Седина, 91 и ул. им. Чапаева, 116, лит. А, «Дом жилой», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 111, лит. А, «Дом жилой», 1910 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 124, лит. А».

Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0303060:30 расположен по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица имени Митрофана Седина, 86 имеет ломаную **неблагоприятную конфигурацию**, что является неблагоприятным условием (в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ).

Большая протяженность вглубь квартала и узость ширины участка. Ширина участка вдоль улицы им. Митрофана Седина составляет 10,33 м. Как продолжение неблагоприятной характеристики земельного участка - наличие на участке существующего жилого капитального строения (1917 г. постройки), стена которого стоит без отступа от соседнего участка с КН 23:43:0303060:29 по адресу: ул. имени Митрофана Седина, 84. Это является сложившимся фактом расположения в **зоне исторической застройки**.

Планируемое размещение реконструируемого дома:

- позволяет сохранить исторический облик здания;
- сохраняет исторически сложившиеся отступы от границ соседних участков с минимальными изменениями. В глубине участка на месте старых деревянных строений вспомогательного назначения планируется новое строение вспомогательного назначения из современных материалов. Стена существующего жилого капитального строения расположена на границе с соседним участком КН 23:43:0303060:29.
- не изменяет условия инсоляции для жилых домов на прилегающих участках.

Наиболее выгодное планировочное решение позволяет решить вопросы противопожарной защиты не только строения на данном участке, но и защиты зданий на смежных участках, экстренно используя парковку перед зданием на рассматриваемом участке для подъезда пожарной техники.

Реконструкция трехэтажного индивидуального жилого дома является необходимым условием для реализации права собственника в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка. Решение реконструкции объекта капитального строительства с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства позволит максимально эффективно выполнить мероприятия по благоустройству земельного участка, используя прилегающую часть к улице им. Митрофана Седина для индивидуально-необходимой парковки и максимального озеленения участка, а значит и городской территории.

Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый участок КН 23:43:0303060:30 с существующим жилым капитальным строением, в ходе реконструкции трехэтажным жилым домом высотой не более 12 м, запроектированным с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, имеет размещение здания в глубине квартала. Участок находится в **зоне исторической застройки** города Краснодара по адресу: улица имени Митрофана Седина, 86.

С западной стороны участок граничит с проезжей частью улицы им. Митрофана Седина, с севера и юга – с соседними земельными участками для индивидуального жилищного строительства, с восточной стороны – территория детского сада.

Подъезд к участку, и строению на нем, осуществляется с улицы им. Митрофана Седина.

Участок имеет протяженную ломаную конфигурацию в плане, ширина фасада – 10,33 м.

В границах рассматриваемого земельного участка находится объект капитального строительства, который предполагается реконструировать.

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном от центра в восточном и западном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 27.12 м – 27.28 м.

Месторасположение участка относится по СП 131.13330.2020 к ШБ климатическому району.

Средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 – минус 19°C в соответствии с СП 131.13330.2020,

Нормативное значение ветрового давления – 0,53 кПа для III ветрового района по (карта 1, СНКК 20-303-2002);

Расчетное значение веса снегового покрова 1,2 кПа для II района (карта-2, СНКК 20-303-2002);

Нормативная глубина промерзания грунта – 0,8 м;

Зона влажности в соответствии со СНиП II-3-79 – сухая (3);

Сейсмичность района строительства в соответствии с СНКК 22-301-2000 (карта ОСР - 97А) - 7 баллов.

Инженерные сети

Согласно данным схемы земельного участка на топографической съёмке (М 1:500) с обозначением места размещения существующего жилого дома (поз.1) и части реконструкции (поз.2), по ул. им. Митрофана Седина проходят сети электроснабжения, водопровод, канализация, линия газопровода. Транзитная линия газопровода проходит по соседнему участку с адресом ул. им. Митрофана Седина, 84, заходя на стену (рассматриваемого) здания, находящегося на участке с КН 23:43:0303060:30. Транзитный газопровод идет по стене строения с адресом: ул. им. Митрофана Седина, 88 – **охранная зона 1м**. Внутренние сети водопровода и канализации на участке предусматривается заменить новыми.

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съёмке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

ВЫВОД:

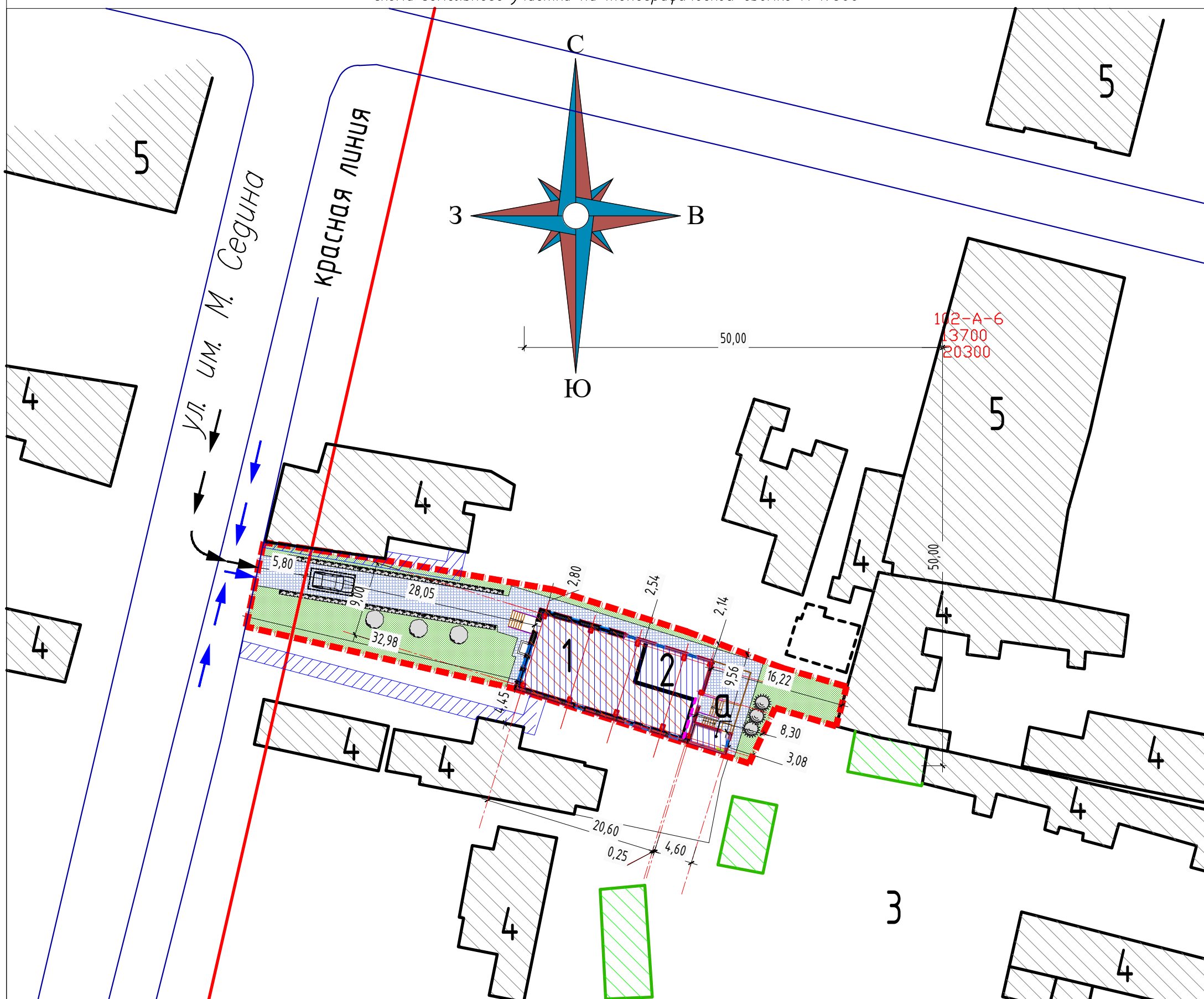
Согласно СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные", с учетом требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", запроектирована реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0303060:30 площадью 786 кв.м, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, улица имени Митрофана Седина, 86 с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельных участков:

- по улице имени Митрофана Седина, 84 - без отступа;
- по улице имени Митрофана Седина, 88 - 2,14 м.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ смежных расположенных земельных участков **соответствует требованиям ч. 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации** и выполнено в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиПов и действующих ограничений использования земельных участков (граница территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края, подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1), приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории, охранная зона газопровода).



Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0303060:30, площадь земельного участка – 786 кв.м
площадь застройки до реконструкции – 227,3 кв.м (в том числехозпостройки),
площадь застройки с учетом реконструкции – 279,2 кв.м (в том числехозпостройки)
процент застройки 35,5%.

- | | | | |
|---|---|--|---|
| | – Граница земельного участка | | – Плиточное покрытие с возможностью проезда машин |
| 1 | – Существующий жилой дом – постройки 1917г. | | – Парковочные места |
| 2 | – Проектируемая пристройка (реконструкция) | | – Озеленение |
| | – Здание вспомогательного значения на месте старого | | – Деревья и декоративные кустарники |
| 4 | – Существующие объекты капитального строительства | | – Дорожное покрытие (подходы и подъезды) |
| 3 | – Территория детского сада | | – подъезды |
| 5 | – Существующие объекты культурного наследия | | – подходы |

Зоны с особыми условиями использования территории

Подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1), приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), частичная охранный зона газопровода. Граница территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края.

– Охранный зона газопровода