

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
«ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ»

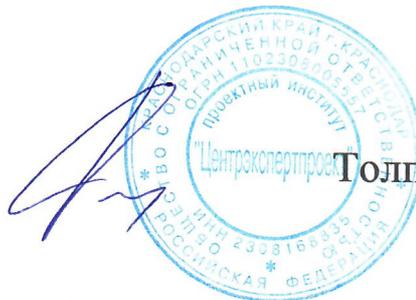
Заказчик: Ковтунец С.В.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

реконструкция жилого дома *КН23:43:0202056:0:2*
с увеличением площади застройки
и устройством второго этажа

*г. Краснодар, Западный внутригородской округ,
проезд Ольгинский, 8
кадастровый номер 23:43:0202056:83*

Генеральный директор
ООО ПИ «Центрэкспертпроект»



Толпекин Д. Г.

Краснодар
2020

Пояснительная записка

Правообладателем рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0202056:83 по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд Ольгинский, 8, является: гр. Ковтунец С. В. (собственность № 23-23-01/390/2010-355 от 23.06.2010);

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 застройки многоэтажными жилыми домами - Ж.2

В соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара № 100 п. 1 от 02.09.2020, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости по состоянию на 10.08.2020 №99/2020/342160961 земельный участок площадью 626 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0202056:83 имеет виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 31.12.2014) 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 на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заказчиком выступает гр. Ковтунец Сергей Викторович для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции одноэтажного жилого дома, площадью 52,6 кв.м. 1979г. завершения строительства. КН 23:43:0202056:0:2 по адресу: г. Краснодар, проезд Ольгинский, 8. Строительные конструкции рассматриваемого жилого дома находятся в аварийном состоянии.

Реконструкция одноэтажного жилого дома планируется застройщиком с увеличением площади застройки, общей площади помещений и этажности.

Объект реконструкции планируется двухэтажным, размером 10,0м. х 11,3м. (№1 по схеме) с отступом - 0,5м. от границы смежного земельного участка по адресу: г. Краснодар, проезд Ольгинский, 6.



Инв.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, проезд Ольгинский, 8		
			Архитектор	Тимовский	11.20
			Пояснительная записка		
			стадия	лист	листов
			ГП	1	
			ООО ПИ "Центрэкспертпроект"		

Результатом строительной деятельности по выполнению работ связанных с реконструкцией объекта капитального строительства, будет строительство двухэтажной пристройки габаритами 4,1 х 9,1м. и возведение надстройки второго этажа над всей частью существующего жилого дома (№2 по схеме) что повлечет за собой увеличение площади застройки, строительного объема, общей площади объекта реконструкции.

Технико-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

№ п/п	Наименование	До реконструкции	После реконструкции
1	Площадь застройки жилого дома	71,7 м2	109,3 м2
2	Общая площадь жилого дома	52,6 м2	155,0м2
3	Строительный объем жилого дома	227 м3	655 м3
4	Высота жилого дома	3,2 м.	7,5 м.
5	Этажность жилого дома	1 эт.	2 эт.
6	Подземных этажей	0 эт.	0 эт.
7	Процент застройки земельного участка	20,1 %	26,2 %

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкция индивидуального жилого дома выполнено на основании документов, предоставленных заявителем.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкция индивидуального жилого дома подготовлено в соответствии с действующими нормативными документами на территории Российской Федерации:

384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009,

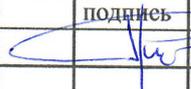
123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008,

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

СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные",

СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение"

Взам. инв. N	
Подпись и дата.	
Инв. N подл.	

				подпись	дата	Пояснительная записка	ЛИСТ
					11.20		2

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

Реконструкцию существующего одноэтажного индивидуального жилого дома (№2 по схеме) планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0202056:83 площадью - 626 кв.м. , в пределах установленных градостроительным регламентом минимальных / максимальных размеров земельных участков. Не смотря на оптимальную площадь рассматриваемого земельного участка, сложная ломаная конфигурация земельного участка не позволяет организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Расположение существующих объектов капитального строительства на смежных земельных участках (№3 по схеме), в непосредственной близости от границ рассматриваемого земельного участка, не позволяют организовать новое строительство ввиду необходимости устройства противопожарных и гигиенических разрывов между зданиями согласно СП4.13130-2013. "Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям". СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

3. Реконструкция индивидуального жилого дома (№2 по схеме) с кадастровым номером 23:43:0202056:0:2, площадью 52,6 кв.м. 1979г. завершения строительства, с увеличением площади застройки, общей площади помещений и этажности является необходимостью для улучшения бытовых условий проживания собственника. Увеличение площади застройки, и этажности является необходимым условием для решения задач по улучшению энергоэффективности здания, планировочных и конструктивных особенностей при организации реконструкции.

4. Реконструкция индивидуального жилого дома с кадастровым номером 23:43:0202056:0:2 (№2 по схеме) с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства запроектирована с учетом исторически сложившихся отступов существующего объекта капитального строительства от границ смежных земельных участков и необходима в виду аварийного состояния несущих конструкций объекта реконструкции.

5. Планируемая реконструкция индивидуального жилого дома с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства необходима по причине обязательной организации пожарного въезда на участок и устройства парковки личного автотранспорта (№4 по схеме).

6. Размещение объекта реконструкции с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, (согласно схемы земельного участка) позволит эффективно выполнить мероприятия по благоустройству земельного участка, использовать часть его для озеленения и садово-огороднической деятельности (№5 по схеме).

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

				подпись	дата	Пояснительная записка	ЛИСТ
					11.20		3

Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый объект реконструкции запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202056:83, расположенном в центральной части г. Краснодара по адресу: проезд Ольгинский, 8.

Земельный участок расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".

Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Земельный участок частично расположен в зоне охраны искусственных объектов, охранная зона инженерных коммуникаций 23:43-6.2320; 23.43.2.2175.

Участок граничит с севера, запада и юга с соседними земельными участками для индивидуального жилищного строительства, с восточной стороны участок граничит с проезжей частью - пр. Ольгинский / пер. Платнировский.

Подъезд к участку осуществляется с пер. Платнировский.

Участок с криволинейной конфигурацией, площадью - 626 кв.м.
На участке расположен жилой дом застройщика (реконструируемый, №2 по схеме) и строение вспомогательного назначения.

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в южном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 22.79м - -24.01м.

- Климатический район по СНиП 23-01-99 - ШБ;
- Средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 - минус 19*С в соответствии со СНиП 23-01-99;
- Нормативное значение ветрового давления - 0,53кПа для III ветрового района по СНКК 20-303-2002;
- Расчетное значение веса снегового покрова 1,2 кПа для II района по СНКК 20-303-2002;
- Нормативная глубина промерзания грунта - 0,8м.;
- 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 (М1:500) с обозначением места размещения планируемого объекта капитального строительства, реконструкции существующего жилого дома, по пр. Ольгинский проходят сети электроснабжения, водопровод. Вдоль северной и западной границ рассматриваемого земельного участка проходит линия газопровода низкого давления. Присутствует охранная зона газораспределяющих сетей.

Проектируемый объект реконструкции попадает в охранную зону газопровода ст.108 н.д.

Инв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N
--------------	-----------------	--------------

				подпись	дата	Пояснительная записка	ЛИСТ
					11.20		4

Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения проектируемого объекта реконструкции, существующего жилого дома, выполнена привязка планируемого объекта реконструкции к границам земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с максимально возможными отступлениями от границ смежных земельных участков, в сложившейся планировочной ситуации.

Присутствует охранная зона газораспределительных сетей низкого давления.

Размещение реконструируемого жилого дома в комплексе существующих объектов капитального строительства в границах рассматриваемого участка, с отступом - 0,5м. от границы смежного земельного участка по адресу: г. Краснодар, проезд Ольгинский, 6, не нарушает сформированную линию застройки жилыми домами по пр. Ольгинский и сохраняет противопожарные разрывы между зданиями.

Уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов при строительстве жилого дома в связи с конфигурацией места допустимого размещения зданий и сооружений обосновывается СП 4.13130-2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

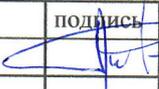
Проектируемый объект реконструкции существующего жилого дома с устройством второго этажа предполагается с - III степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий - С 1. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, CO), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП4.13130-2013, составляют 6 метров.

Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов до 50%, при условии соблюдения п.5.3.4.СП4.13130-2013.

Размещение объекта реконструкции не противоречит СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", исходя из предоставленной схемы земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме.

Реконструируемый одноэтажный жилой дом с устройством двухэтажной пристройки и надстройкой второго этажа расположен на нормативном расстоянии по отношению к существующим строениям, на смежных земельных участках и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции. Нормативная продолжительность инсоляции обеспечена в полном объеме.

Инв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N
--------------	-----------------	--------------

				подпись	дата
					11.20

Пояснительная записка

ЛИСТ

5

Схема земельного участка
с размещением объекта капитального строительства,
реконструкции жилого дома М 1: 500



Экспликация зданий и сооружений

N по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Двухэтажный индивидуальный жилой дом	Проектируемый
2	Одноэтажный индивидуальный жилой дом	Реконструируемый
3	Объекты капитального строительства на смежных земельных участках	Существующие
4	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
5	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая

подпись дата
 _____ 11.20

Графическое описание

лист

Взам. инв. N

Подпись и дата.

Инв. N подл.