



Организация и юридическое сопровождение
кадастровых, проектных и производственных
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 2427733
mail@astroй.net www.astroй.net +7 (900) 2529955

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009

**Проект реконструкции нежилого здания под здание
магазина, общественного питания и занятия спортом в
помещениях по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская,
ул. Степная, КН 23:43:0132012:481**

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства

АСТ-1810/21-ОНПР

Изм.	№ док.	Подп.	Дата



Организация и юридическое сопровождение
кадастровых, проектных и производственных
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 2427733
mail@astroy.net www.astroy.net +7 (900) 2529955

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009

УТВЕРЖДАЮ
Заказчик (представитель заказчика)

 Стешенко Ю.В.

« 1 » Апреля 2022 г.

**Проект реконструкции нежилого здания под здание
магазина, общественного питания и занятия спортом в
помещениях по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская,
ул. Степная, КН 23:43:0132012:481**

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства

АСТ-1810/21-ОНПР

Исполнительный директор

Исполнитель



Шорохова О.Г.

Гапша А.С.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-1810/21-ОНПР.С	Содержание	
АСТ-1810/21-ОНПР.ТЧ	Основные положения	
	1. Технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров	
	2. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства	
	3. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров	
АСТ-1810/21-ОНПР.ГП	Графическая часть	
	Схема планировочной организации земельного участка	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

АСТ-1810/21-ОНПР.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разраб.		Гапша			03.22
Проверил		Шорохова			03.22
Н.контр.		Шорохова			03.22

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	3	



Основные положения

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разработано в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса РФ.

Проект разработан в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Содержание тома принято в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», Административного регламента, утвержденного Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 10.10.2017 № 4604 «Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства».

Оформление настоящего тома выполнено в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации».

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров, содержит пояснительную записку и графическое описание. Пояснительная записка содержит:

-технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров (площадь застройки, общая площадь, строительный объем, высота, количество этажей, в том числе подземных);

-информацию о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства;

-обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров;

-заключение специализированной организации о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов.

Графическое описание представляет собой схему земельного участка на топографической съемке в масштабе, позволяющем обеспечить читаемость чертежа (1:500, 1:200), с обозначением мест размещения:

-существующих (при наличии) и планируемого объекта капитального строительства, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров;

-объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках;

-подъездов и подходов к объекту, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров;

-парковочных мест;

-озеленения и элементов благоустройства;

-границ зон с особыми условиями использования территории.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-1810/21-ОНПР.ТЧ

Лист

4

Исполнитель: ООО «Альфа Строй»:

-свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016;

-свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, по инженерным изысканиям № СРО-И-028-13052010-232;

При подготовке проекта учитывался опыт проектирования подобных зданий в соответствии с разработанными нормативными документами, методическими рекомендациями, техническими условиями.

Любые работы на основании данной документации запрещается выполнять при отсутствии письменного согласия или разрешения уполномоченного органа местного самоуправления или государственной власти; обращаем внимание, что проектная документация должна соответствовать до начала производства работ по комплектности требованиям Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». Использование любой документации ООО «Альфа Строй» любыми лицами осуществляется исключительно при их согласии со всеми документами (в том числе со всеми положениями публичного договора от 10.10.2012 № 01-12 <https://astroj.net/doc/pd.pdf> и устава <https://astroj.net/doc/ust.pdf>), содержащимися в общем доступе в сети «Интернет» по адресу: <https://astroj.net/informatsiya-dlya-klientov/>.

Все субъекты, вступившие в любого рода правоотношения с ООО «Альфа Строй» (заключившие письменные или устные договоры, либо действующие в рамках публичных договоров, либо получившие любые результаты деятельности ООО «Альфа Строй»), без изъятий и ограничений, соглашаются со всеми требованиями Устава ООО «Альфа Строй» и особым правовым режимом разрешения любых споров и разногласий, предусмотренных Уставом ООО «Альфа Строй». Данное обстоятельство добровольно принимается любыми участниками правоотношений с ООО «Альфа Строй», либо они отказываются от данных правоотношений и не вступают в них. Любые правоотношения с ООО «Альфа Строй» исключают для участников данных правоотношений применение к ООО «Альфа Строй», его учредителям, участникам и сотрудникам (в том числе бывшим) положений статей 15 и 399 Гражданского кодекса РФ.

Производственные работы разрешается производить исключительно после получения положительного заключения экспертизы всех разделов проектной документации, разработки и получения положительного заключения экспертизы рабочей документации, получения разрешения на строительство, с привлечением специализированных организаций, имеющих допуски на выполнение соответствующих видов работ, оказывающих влияние на безопасность.

Документы сторонних организаций (в том числе письма, согласования, результаты испытаний и все прочие материалы) получены от представителей соответствующих организаций, то есть иных лиц, в связи с чем ответственность за достоверность указанной в перечисленных документах сведений лежит на лицах, предоставивших данные документы, так как данные сведения и документы не являются результатом деятельности ООО «Альфа Строй».

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-1810/21-ОНПР.ТЧ

Лист

5

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 2135 кв.м, кадастровый номер 23:43:0132012:481, расположенного по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная

В ООО «Альфа Строй» поступило обращение от Стешенко Ю.В. (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 нежилого здания под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях, по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, КН 23:43:0132012:481.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021), 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.

1. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства: Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	2135	
2	Площадь застройки земельного участка в том числе существующие здания реконструируемое здание	м ²	701,4	
		м ²	310,7	
		м ²	390,7	
3	Процент застройки	%	33	
4	Общая площадь здания	м ²	381,3	
5	Строительный объем здания	м ³	3125,6	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей здания в т.ч. наземных подземных		2	
			2	
			0	

Назначение реконструируемого объекта – магазин, общественное питание, обеспечение занятий спортом в помещениях.

Озеленение предусматривается на территории земельного участка. Планируется размещение клумб, высадка кустарника.

С фасадной стороны здания имеется беспрепятственный доступ подъезда пожарной техники.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

2. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства

В соответствии со сведениями градостроительного плана №РФ-23-2-06-0-00-2021-2207 от 27.09.2021, земельный участок площадью 2135 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, КН 23:43:0132012:481, расположен в территориальной зоне Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "Основные виды разрешённого использования" Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие основные виды разрешённого использования земельного участка:

Для индивидуального жилищного строительства

Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

Предоставление коммунальных услуг

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

Оказание социальной помощи населению

Оказание услуг связи

Бытовое обслуживание

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

Дошкольное, начальное и среднее общее образование

Объекты культурно-досуговой деятельности

Парки культуры и отдыха

Магазины

Общественное питание

Обеспечение занятий спортом в помещениях

Площадки для занятий спортом

Стоянки транспорта общего пользования

Обеспечение внутреннего правопорядка

Историко-культурная деятельность

Общее пользование водными объектами

Улично-дорожная сеть

Благоустройство территории

Функциональным назначением предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства является «магазин, общественное питание, обеспечение занятий спортом в помещениях», что соответствует основному виду разрешенного использования для данной территориальной зоны – магазины, общественное питание, обеспечение занятий спортом в помещениях.

В соответствии с приказом Минстроя РФ от 10.07.2020 № 374/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)» объект капитального строительства соответствует коду классификатора 4.4 «Магазины»; 4.6 «Общественное питание»; 5.1.2 «Обеспечение занятий спортом в помещениях».

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-1810/21-ОНПР.ТЧ

Лист

7

3. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

В соответствии со сведениями градостроительного плана №РФ-23-2-06-0-00-2021-2207 от 27.09.2021, земельный участок площадью 2135 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, КН 23:43:0132012:481, расположен в территориальной зоне Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "Основные виды разрешённого использования" Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Ж-1 с видом использования «магазины»:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь - 600 кв. м;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество надземных этажей - 3.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 10 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-1810/21-ОНПР.ТЧ

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "Основные виды разрешённого использования" Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Ж-1 с видом использования «Общественное питание»:

1. *Предельные размеры земельных участков:*

минимальная площадь земельных участков - 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м.

2. *Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;*

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.

2.1. *Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.*

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. *Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3.*

4. *Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 10 м.*

5. *Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.*

Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. *Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.*

7. *Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.*

Разделом III Градостроительные регламенты, статьёй 25. Градостроительные регламенты территориальных зон п. 1.1.1. "Основные виды разрешённого использования" Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Ж-1 с видом использования «Обеспечение занятий спортом в помещениях»:

1. *Предельные размеры земельных участков:*

минимальная площадь - не подлежит установлению;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

2. *Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами*

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-1810/21-ОНПР.ТЧ

Лист

9

которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;
в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество надземных этажей - 3.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 20 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.
Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: личное подсобное хозяйство, магазины, общественное питание, обеспечение занятий спортом в помещениях.

Земельный участок 23:43:0132012:481

Краснодарский край, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная

личное подсобное хозяйство, магазины, общественное питание, обеспечение занятий спортом в помещениях

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация

Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
кадастровый номер	23:43:0132012:481
кадастровый квартал	23:43:0132012
адрес	Краснодарский край, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная
Площадь участка	2 135 кв. м
Статус	Учтенный
категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	личное подсобное хозяйство, магазины, общественное питание, обеспечение занятий спортом в помещениях
Форма собственности	Частная собственность



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-1810/21-ОНПР.ТЧ

Лист

10

Участок площадью 2135 м² КН 23:43:0132012:481 расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины.

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

В соответствии с требованиями пункта «б» части 12 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка указывается в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для реконструкции объекта, относящемуся к общественным зданиям после завершения строительства, на земельном участке КН 23:43:0132012:481, 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 на праве общей долевой собственности (1/2) принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, КН 23:43:0132012:481, площадью 2135 кв.м.

Требования части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ в части характеристик, неблагоприятных для застройки, помимо конфигурации, инженерно-геологических факторов, предполагает возможность наличия иных характеристик, которые неблагоприятны для застройки для обоснования права обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (открытый список подобного рода характеристик).

С учётом анализа имеющихся данных о характеристиках земельного участка, неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции являются:

- конфигурация земельного участка (сильно вытянутая форма участка);
- наличие охранной зоны газопровода площадью 150,6 кв.м., разделяющей земельный участок,

Конфигурация земельного участка (сильно вытянутая форма участка), а также наличие охранной зоны газопровода площадью 150,6 кв.м., разделяющей земельный участок, препятствуют эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, КН

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

23:43:0132012:481 при реконструкции нежилого здания под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого объекта 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.

Параметрами отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются:

- без отступа м от соседнего земельного участка ул. Степная, 290;
- без отступа м от соседнего земельного участка ул. Степная, 296;
- без отступа м от территории общего пользования ул. Степная.

Объемно-планировочные решения реконструируемого нежилого здания под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях разрабатываются с учетом нормируемых условий в соответствии с СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Габаритные размеры проектируемого здания обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры реконструируемого нежилого здания под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение здания после завершения строительства – объект капитального строительства, предназначенный для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв. м; размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны нормативной площади 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 территории общего пользования не эффективным.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Планировочная организация земельного участка должна соответствовать действующим градостроительными и техническим регламентам и формироваться из соображения максимально эффективного использования территории.

Размещение объекта в границах земельного участка необходимо принять с учётом обеспечения санитарно-гигиенических требований, инсоляции и аэрации территории, с обеспечением удобных подходов со стороны прилегающих транспортных коммуникаций.

Размещение реконструируемого объекта необходимо принять с учётом всех ограничений, указанных в градостроительном плане земельного участка, обеспечив специальными проектными решениями соблюдение норм и требований в части прочности, устойчивости, безопасности (в том числе пожарной).

Системы пожаротушения, класс функциональной и конструктивной пожарной опасности реконструируемого здания принять в соответствии с требованиями технических регламентов исходя из цели гарантированного обеспечения пожарной безопасности проектируемого здания и зданий, находящихся в радиусе их возможного влияния.

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для здания магазина и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СанПиН 1.2.3685-21, СанПиН 1.2.3685-21, СП 55.13330.2016 и СП 52.13330.2016.

После окончания работ по реконструкции заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение реконструируемого нежилого здания под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (без отступа м от соседнего земельного участка ул. Степная, 290; без отступа м от соседнего земельного участка ул. Степная, 296; без отступа м от территории общего пользования ул. Степная) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а также самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

АСТ-1810/21-ОНПР.ТЧ

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 реконструируемого нежилого здания под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, КН 23:43:0132012:481, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

- без отступа м от соседнего земельного участка ул. Степная, 290;
- без отступа м от соседнего земельного участка ул. Степная, 296;
- без отступа м от территории общего пользования ул. Степная.

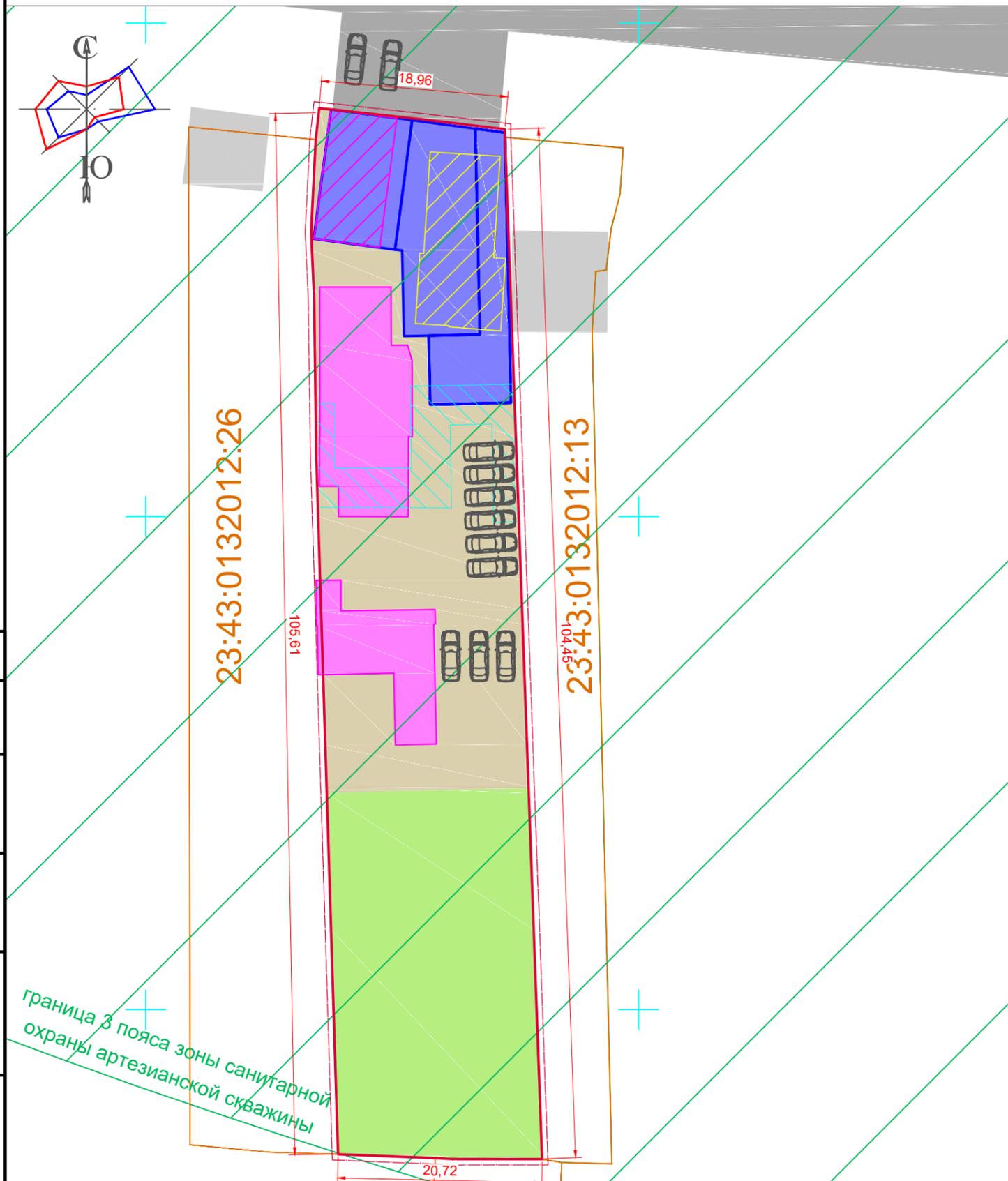
соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранная зона газопровода) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ-1810/21-ОНПР.ТЧ

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

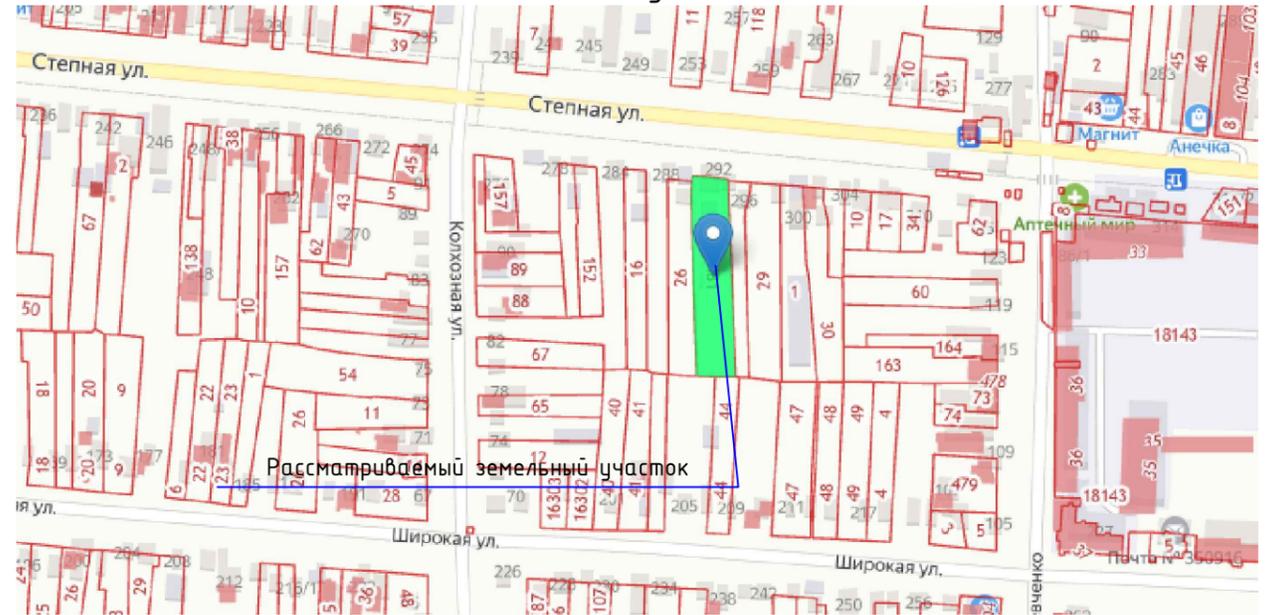


граница 3 пояса зоны санитарной охраны артезианской скважины

Земельный участок с КН 23:43:0132012:481 полностью расположен:
 -3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранная зона газопровода;
 -общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

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. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- реконструируемое здание после реконструкции
- реконструируемое здание до реконструкции
- существующие здания на земельном участке
- существующие здания на участке, подлежащие сносу
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест
- охранная зона газопровода

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	2135	
2	Площадь застройки земельного участка в том числе существующие здания реконструируемое здание	м ²	701,4	
		м ²	310,7	
		м ²	390,7	
3	Процент застройки	%	33	
4	Общая площадь здания	м ²	381,3	
5	Строительный объем здания	м ³	3125,6	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей здания в т.ч. наземных подземных		2	
			2	
			0	
8	Площадь озеленения земельного участка	м ²	766	35,9%

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели приняты ориентировочно.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик: Стешенко Ю.В.							
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, КН 23:43:0132012:481							
						Разработал		Гапша		Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
						Н.контр.		Шорохова		1810/21-ОНПР.ГП		000 "Альфа Строй"	