

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЮЭС-ПРОЕКТ»

Заказчик: Окунев А.С.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ДВУХЭТАЖНОГО ИНДИВИДУАЛЬНОГО
ЖИЛОГО ДОМА

*город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
ул. им. Калинина, 2/1
кадастровый номер 23:43:0135001:1*

Главный инженер
ООО «ЮЭС-Проект»



Ершов Д.А.

19.06.2020

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок принадлежит на праве собственности гр. Окуневу А.С. и расположен по адресу: г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 2/1.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.02.2019 № 23/26/002/2019-1792 земельный участок, площадью 909 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0135001:1 имеет виды 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 территориальной зоне Ж.1.1- Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

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. Окунев А.С. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального двухэтажного жилого дома, размером 9,5 x 9,7м. (№1 по схеме)

с отступом - 0,4м. от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0135001:4 по адресу: г.Краснодар, ул.им.Калинина,2/2.

Размещение планируемого двухэтажного индивидуального жилого дома в границах в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства: с отступом - 3,8м. от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - ул.им. Калинина.

Взам. инв. N				Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ул.им. Калинина, 2/1		
Подпись и дата.				Подпись дата ГИП Ершов 06.20		
Инв. N подл.				Пояснительная записка		
				стадия	лист	листов
				1		
				ООО "ЮЭС-Проект"		



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

1	Площадь застройки жилого дома	92,2 м2
2	Общая площадь жилого дома	155 м2
3	Строительный объем жилого дома	700 м3
4	Высота жилого дома	11,0 м.
5	Этажность жилого дома	2 эт.
6	Подземных этажей	0 эт.
7	Процент застройки земельного участка	22%

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

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования г. Краснодар по запросу на земельный участок с КН 23:43:0135001:1, расположенный по адресу: Прикубанский внутригородской округ, ул.им. Калинина, 2/1, по состоянию на 12.03.2019 г.

Топографическая съемка, выполненная в августе 2019 г. ООО "ГеоПроект".

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.02.2019 № 23/26/002/2019-1792

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного 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 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные",

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

СП 52.13330.2011 "Естественное и искусственное освещение".

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

					подпись	дата	Пояснительная записка	лист 2
						06.20		

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

Строительство индивидуального жилого дома планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0135001:1 площадью- 909 кв.м. по адресу: г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 2/1 в пределах установленных градостроительным регламентом минимальных/максимальных размеров земельных участков. Не смотря на оптимальную площадь рассматриваемого земельного участка, фактическая ширина фасада в месте позволяющем проведение строительных работ, равна - 17,9 м., максимальная ширина места допустимого строительства составляет - 6,9 м., в следствии необходимой организации противопожарного разрыва между зданиями, (№1 и №2 по схеме), что не позволяет разместить планируемый индивидуальный жилой дом с шириной фасада - 9,5 м. (№1 по схеме) в границах разрешенного строительства. Сложная, вытянутая в ширину и ломанная конфигурация земельного участка не позволяет организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

2. На участке расположен и эксплуатируется объект капитального строительства - двухэтажный индивидуальный жилой дом 1993 г. постройки (№2, по схеме). Расположение существующего жилого дома и размещение проектируемого объекта капитального строительства (№1 по схеме) в границах земельного участка № 2/1, по ул. им. Калинина, в непосредственной близости друг от друга не позволяет организовать безопасную раздельную эксплуатацию зданий в случае строительства в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, ввиду обязательного сохранения противопожарных разрывов между зданиями согласно СП4.13130-2013. "Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям". СанПин 2.1.2.2645-10. в части II "Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении". Согласно санитарным правилам и нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

3. Рассматриваемый земельный участок пересекает линия газопровода и линия электрических сетей, охранные зоны инженерных коммуникаций уменьшают границы в пределах которых разрешено строительство объектов капитального строительства и являются препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.

4. Планируемое строительство индивидуального жилого дома с отклонениями от ПЗЗ необходимо по причине обязательной организации пожарного въезда на участок и устройства парковки личного автотранспорта (№4 по схеме).

5. Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома (№1 по схеме) является необходимостью для улучшения бытовых условий проживания собственника. Размещение объекта капитального строительства с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, позволит максимально эффективно выполнить мероприятия по благоустройству земельного участка, сохранив часть его для озеленения и садово-огороднической деятельности (№5 по схеме).

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

подпись	дата
	06.20

Пояснительная записка

Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения двухэтажного индивидуального жилого дома, выполнена привязка планируемого объекта капитального строительства к границам земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с максимально возможными отступами от фасада и границ смежных земельных участков, в сложившейся планировочной ситуации.

Красная линия утверждена решением городской Думы Краснодара 47п.4 от 18.03.2004.

Присутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций.

Размещение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома в границах рассматриваемого участка, с отступом - 0,4м. от границы смежного земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул.им. Калинина, 2/2., с отступом - 3,8м. от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - ул. им. Калинина, не нарушает сформированную линию застройки жилыми домами по ул. им.Калинина и сохраняет минимальные 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 индивидуальный жилой дом 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 двухэтажного жилого дома не противоречит СанПин 2.1.2.2645-10. в части II "Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении". Согласно Санитарным правилам и нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", требования к инсоляции жилых зданий, в случае их строительства на соседних земельных участках не нарушаются.

Проектируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом расположен на нормативном расстоянии по отношению к существующему соседнему жилому строению в домовладении №2/2 по ул.им.Калинина, и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.

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

	подпись	дата
		06.20

Пояснительная записка

лист

5

Вывод

Проектируемое здание двухэтажное, кирпичное с монолитным железобетонным перекрытием, ленточным фундаментом и скатной кровлей.

Жилой дом включает в себя оптимальный набор жилых и подсобных помещений для комфортного проживания семьи, обслуживания инженерных коммуникаций.

Учитывая сложную ломаную геометрическую форму рассматриваемого земельного участка, наличие функционирующего объекта капитального строительства, наличие охранных зон инженерных коммуникаций, фактическую ширину земельного участка в месте допустимого строительства - 11,0м. и полное отсутствие возможности строительства нового жилого дома с шириной фасада -9,5м. в месте допустимого размещения зданий в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, уменьшение отступов привязки жилого дома к границе земельного участка, позволит организовать оптимальное расположение планируемого объекта капитального строительства, сформировать достойный внешний облик здания и внутреннее пространство помещений.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства несомненно улучшит условия проживания собственника, решит вопрос благоустройства земельного участка и безопасности эксплуатации инженерных коммуникаций, не будет осложнять эксплуатацию объектов на смежных земельных участках.

На основании вышеизложенного ООО "ЮЭС-Проект" делает вывод, что строительство двухэтажного индивидуального жилого дома, размером 9,5 х 9,7м. по адресу: г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул.им. Калинина,2/1 с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, в условиях **сложной, вытянутой в ширину и ломанной конфигурации** земельного участка с отступом - 0,4м.от совместной межи с земельным участком № 2/2 по ул.им.Калинина не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым жилым домом и существующими строениями на рассматриваемом и соседних земельных участках, не расположено в охранных зонах и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Проектируемое строительство жилого дома **соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка** (охранная зона газопровода, охранная зона объектов электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от ТП-993. 23.43.2.1806 и охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ от ТП-993. 23.43.2.1781., приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный", охранная зона электрических сетей).

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

подпись	дата
	06.20

Пояснительная записка



Ситуационный план

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков

рассматриваемый участок
КН 23:43:0135001:1



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

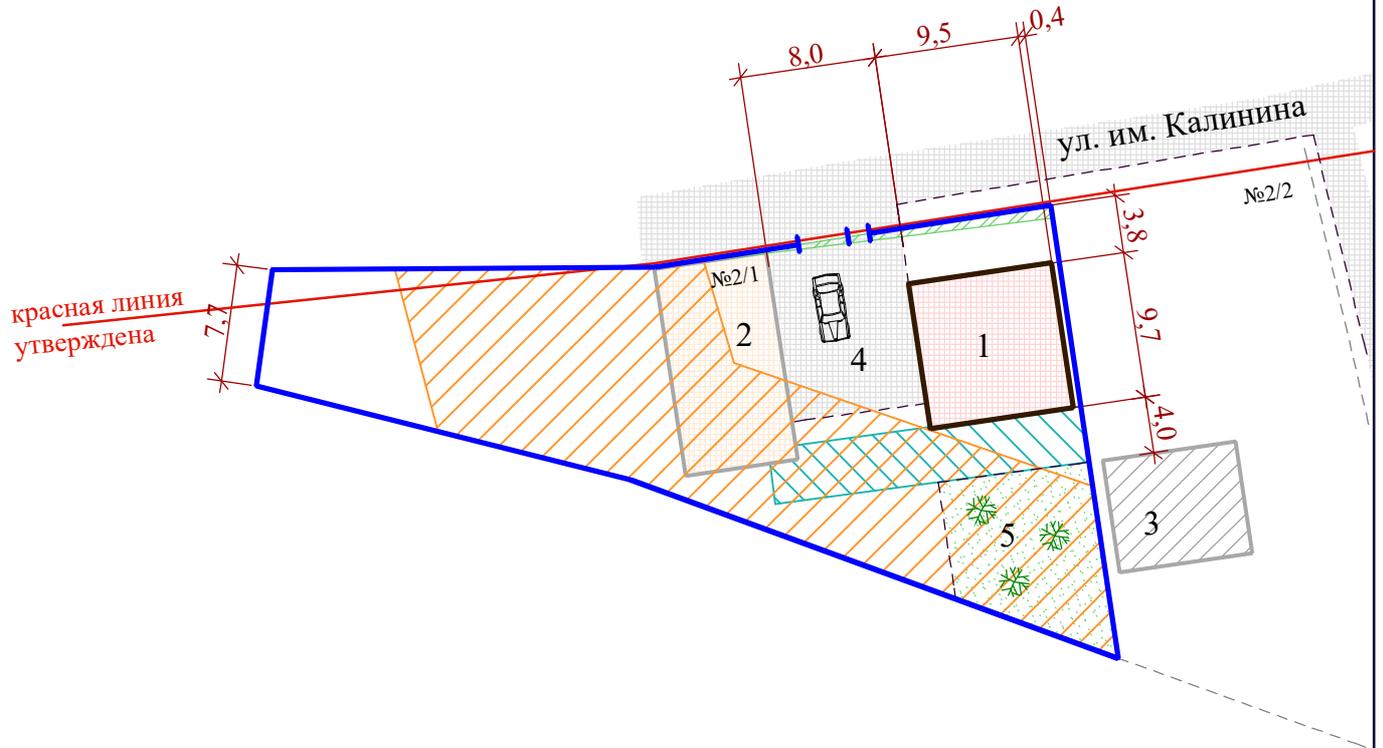
подпись	дата
	06.20

Схема земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ул. им. Калинина, 2/1



Схема земельного участка
с размещением объекта капитального строительства
М 1: 500

**Примечание.
Привязка объектов капитального строительства к границам земельного участка выполнена по наружным граням стен*



Экспликация зданий и сооружений

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

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

подпись	дата
---------	------

Схема земельного участка
с обозначением места размещения индивидуального жилого дома
по адресу: г.Краснодар, ул. им. Калинина, 2/1

ЛИСТ
