

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Ганжа Николай Андреевич

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу: город
Краснодар, Западный внутригородской округ, пр.
Тбилисский, 9

897/2020 - ООПРС

Директор



В.В. Решетняк

Зам. начальника отдела

Д.Е. Сечь

Вед. специалист

И.В. Корнет

Краснодар 2021

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Тбилисский, 9.

Объект капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров: трёхэтажный жилой дом и одноэтажная жилая пристройка.

Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

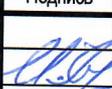
1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства: трёхэтажный жилой дом и одноэтажная жилая пристройка.

На земельном участке с КН 23:43:0202014:27 предусмотрено строительство трёхэтажного жилого дома и одноэтажной жилой пристройки на месте существующих строений, подлежащих сносу, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Гаражной или ул. Рашпилевской и далее по проезду Тбилисскому.

Строения расположенные на земельных участках по пр. Тбилисскому, 7 и по пер. Тимашевскому, 10 размещаются на расстоянии 3,95 м, 4,0 м и 3,15м от проектируемой одноэтажной пристройки, в соответствии с СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (далее по тексту' - СП

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	897/2020 – ООППРС-ПЗ		
						Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.			01.21	ООППР	1	9
						Пояснительная записка		
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

струкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар) (1.2.3):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 24;

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Коммунальное обслуживание" (код 3.1), не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Земельные

										Лист
										5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	897/2020– ООППРС-ПЗ				

На земельном участке с КН 23:43:0202014:27 отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, размещение проектируемой пристройки не нарушит режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций.

2.3 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

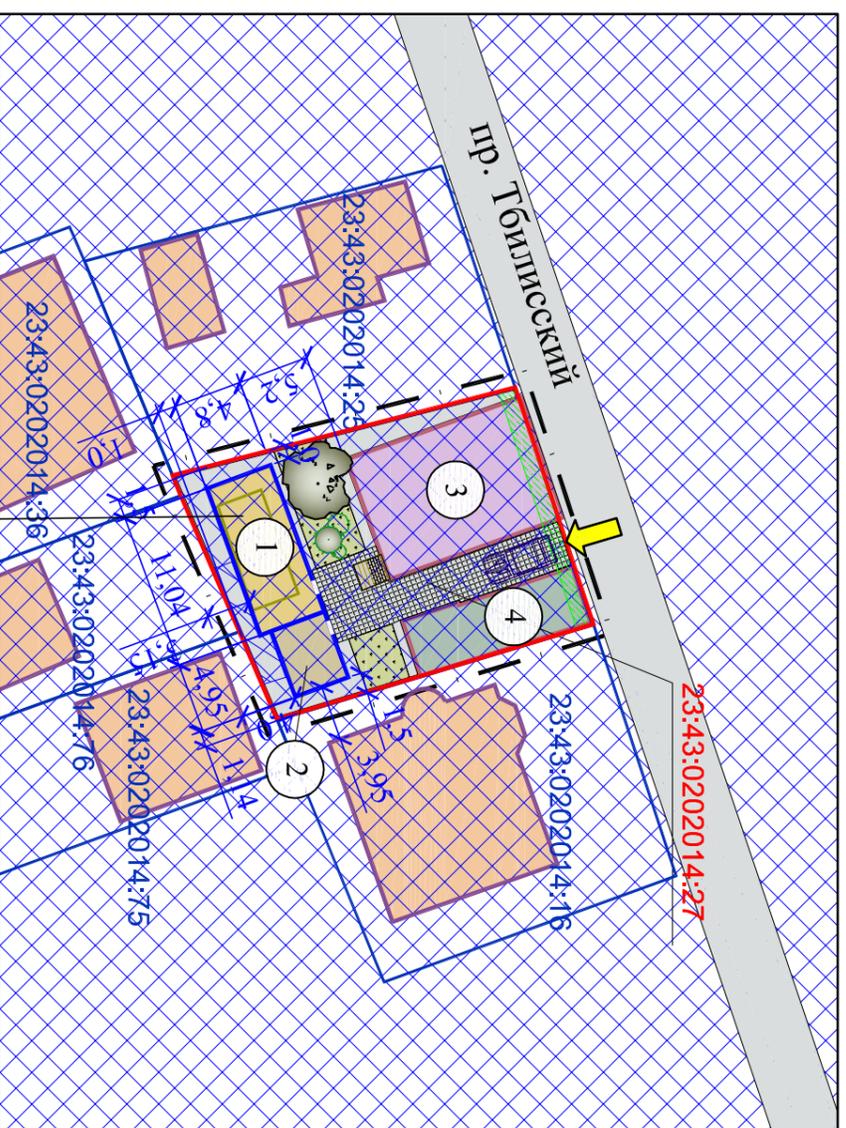
Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар утвержденной решением городской Думы г. Краснодара от 02 сентября 2020 г. N 100 п.1 земельный участок с кадастровым номером 23:43: 0202014:27, площадью 441 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Тбилисский, 9, располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен жилой дом лит. А с пристройками (год постройки 1960), летняя кухня лит. Б (год постройки 1956) и подсобные помещения гараж лит. Г3, хозблок лит. Г4. Летняя кухня и гараж подлежат сносу в процессе строительства. Заказчик планирует размещение проектируемого трёхэтажного жилого дома размерами 4,8 м x 11,04 м и одноэтажной пристройки размерами 4,0 м x 4,95 м на месте летней кухни и гаража, подлежащих сносу. Выбор места расположения строений обусловлен неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками участка. Место для застройки предусматривается на расстоянии -1,0 м от соседних земельных участков с КН 23:43:0202014:75, 23:43:0202014:76, 23:43:0202014:36 (по пер. Тимашевскому, 10, 10/1, 12) и на расстоянии - 1,0 м от земельного участка с КН 23:43:0202014:26 (по пр. Тбилисскому, 11), от земельного участка с КН 23:43:0202014:16 (по пр. Тбилисскому, 7) - 1 м, от территории общего пользования пр. Тбилисского жилой дом отступает на 18,0 м. Строения расположенные

						897/2020 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		8

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	- граница участка		- травяной газон
	- проектируемый трёхэтажный жилой дом		- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
	- существующий одноэтажный жилой дом лит. А		- ЗСО артезианских скважин и водозаборов
	- существующий хозблок		- охранная зона канализации
	- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках		- охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ВЛ-04кВ ТП - 443
	- плиточное покрытие		- парковочное место
	- асфальто-бетонное покрытие		

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый жилой дом	3	53,0	
2	Проектируемая жилая пристройка	1	19,8	
3	Существующий жилой дом (лит. "А")	1	129,6	
4	Существующий хозблок (лит. "Г4")	1	52,3	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку
Рассматриваемый участок

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	441,00	
2	Площадь застройки участка	м ²	254,70	
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома и пристройки	м ²	72,80	53,00+19,8=72,8
3	Процент застройки участка	%	51	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома и пристройки	м ²	150,0	132,5+16,5=150,0
5	Строительный объём проектируемого жилого дома и пристройки	м ³	532,40	451,2+81,2=532,4
6	Высота проектируемого жилого дома	м	9,95	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		3 эт., 1 эт.	

- 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, в редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.2.
- В соответствии со сведениями ИСОГД от 14.05.2019 № 29/5161-1 земельный участок располагается: - на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар - Центральный»; - в охранной зоне аэропорта; - в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства - ВЛ-04кВ ТП - 443; - в 3-м поясе ЗСО артезианских скважин и водозаборов; - в охранной зоне канализации.

897/2019-ООПРС

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: пр. Тбилисский, 9 в Западном внутригородском округе г. Краснодара.

Графическое описание

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	стация	лист	листов
						П	1	

Зам.нач.отдела Сечь Д.Е.
Вед. спец. Корнер И.В.

Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.

МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТПРОЕКТ"