

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Масекина С.Н.

« 06 » 2020 г.

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ**

АСТ-824/18- ОНПР

Адрес объекта: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 32

Кадастровый номер участка: 23:43:0307074:26

Заказчик: Масекина С.Н.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С. Гапша

Краснодар 2020

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
АСТ-824/18-ОНПР-С	Содержание тома	
АСТ-824/18-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 470 кв.м, кадастровый номер 23:43:0307074:26, расположенного по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 32	
Графическая часть		
АСТ-824/18-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 32, КН 23:43:0307074:26.	
Приложение		
	Свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации № СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.	

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

						Разраб.	Провер.
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Подписи		



Разраб.	Гапша
Проверил	Соколова
Н.контр.	Соколова

АСТ- 824/18- ОНПР

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	2	



Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции земельного участка площадью 470 кв.м, кадастровый номер 23:43:0307074:26 расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 32

В ООО «Альфа Строй» обратилась гражданка Масекина С.Н. (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 индивидуального жилого дома по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 32, КН 23:43:0307074:26.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017 N 507-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, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно сведениям Росреестра разрешенное использование участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 32, КН 23:43:0307074:26, для индивидуальной жилой застройки.

Земельный участок площадью 470 кв. м. расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 32, КН 23:43:0307074:26, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ- 824/18- ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.1.1 «Основные виды разрешенного использования» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, устанавливаются следующие виды условно разрешенного использования в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1):

- Для индивидуального жилищного строительства
- Коммунальное обслуживание
- Социальное обслуживание
- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Культурное развитие
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Магазины
- Спорт
- Обеспечение внутреннего правопорядка
- Историко-культурная деятельность
- Общее пользование водными объектами
- Земельные участки (территории) общего пользования

Основным видом разрешенного использования для данной территориальной зоны, соответствующим в полной мере проектируемому объекту капитального строительства является: для индивидуального жилищного строительства – размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны Ж.1.1 расстояние от жилых зданий, строений и сооружений до красной линии должно быть не менее 3 м, до границы смежного земельного участка не менее – 3 м, от соседних строений - в соответствии с санитарно-бытовыми, эпидемиологическими и противопожарными нормами.

Максимальный процент застройки земельного участка - 50%.

Минимальная площадь земельных участков в данной зоне 600 кв.м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ- 824/18- ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	Надок	Подп.	Дата			2	

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

Для проектируемого индивидуального жилого дома, расположенного на участке с кадастровым номером 23:43:0307074:26, 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 собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 32, КН 23:43:0307074:26, площадью 470 кв.м.

Неблагоприятными условиями являются:

1) –небольшая площадь земельного участка – 470 кв.м (минимальная установленная 600кв.м);

–сложившаяся застройка на рассматриваемом и соседних земельных участках;

–прохождение по земельному участку охранных зон газопровода, водопровода, канализации.

Данные неблагоприятные параметры не дают возможность проектировать здание с созданием нормативных габаритных размеров в соответствии с отступами, предусмотренными Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.1.2.3 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар)» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.								Лист
			Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ- 824/18- ОНПР	
										3

Процент застройки участка составит 40% (с учетом существующих зданий на земельном участке). При уменьшении отступов от границ участка предусматривается разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту со стороны улицы им. Калинина.

При разработке проекта жилого дома заказчиком планируется учесть требования инсоляции для жилых помещений проектируемого дома и жилых помещений домов, расположенных на смежных участках.

Согласно СП 52-103-2007 «Железобетонные монолитные конструкции зданий» п. 5.20 «При проектировании несущих конструктивных систем следует стремиться к простым техническим решениям, в наибольшей степени обеспечивающим прочность и жесткость конструктивной системы: симметричным в плане и одинаковым по высоте, с регулярным расположением вертикальных несущих элементов в плане и по высоте, без больших консолей и проемов в плане и по высоте здания и т.п.».

Для обеспечения рациональной и энергоэффективной планировки жилого дома заказчиком было принято решение разместить на участке жилой дом с размерами зоны застройки 7х9м.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом специфических грунтов в пределах данной площадки, а именно суглинков твердый просадочный, песок мелкий неоднородный, средней плотности. Предусмотренное расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет избежать мероприятия связанные с устранением просадочных свойств грунтов, влекущие за собой неблагоприятное воздействие на существующие объекты капитального строительства расположенные на рассматриваемом и смежных земельных участках, а именно уплотнение тяжелыми трамбовками, устройство грунтовых подушек, вытрамбовывание котлована.

Расположение индивидуального жилого дома позволяет избежать мероприятия связанные с устранением просадочных свойств грунтов, влекущие за собой неблагоприятное воздействие на существующие объекты капитального строительства расположенные на смежных земельных участках. Таким образом, указанное отклонение от предельных параметров является обоснованной необходимостью.

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

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ- 824/18- ОНПР	Лист
							5

г) **Технико-экономические показатели реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.**

Площадь земельного участка – 470 кв.м;

Площадь застройки земельного участка– 190,4 кв.м;

Плотность застройки – 40 %;

Общая площадь проектируемого здания – 100 кв.м;

Строительный объем проектируемого здания – 1112 куб.м;

Этажность – 2;

Количество подземных этажей – 0;

Высота проектируемого здания – 8 м;

Назначение проектируемого здания – индивидуальный жилой дом.

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

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 индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полины Осипенко, 32, КН 23:43:0307074:26, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

-с отступом 0,5 м от границы смежного земельного участка (ул. им. Полины Осипенко, д.30)

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода, водопровода, канализации; приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

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

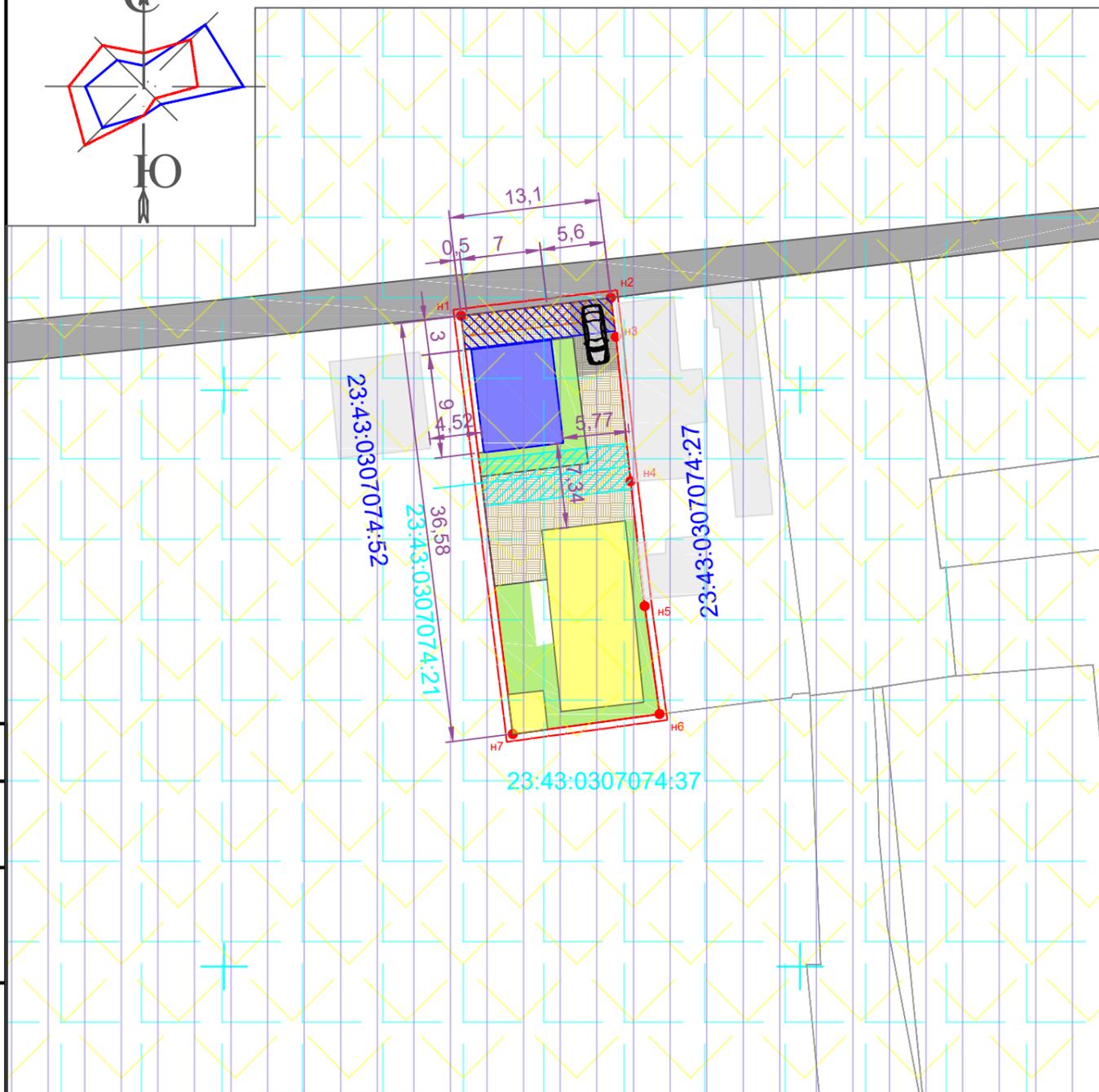
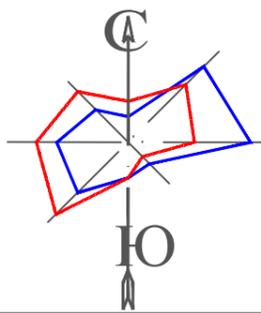
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

АСТ- 824/18- ОНПР

Лист

6

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Условные обозначения

- граница земельного участка
- существующие здания на соседних участках
- существующие здания на рассматриваемом участке
- проектируемый жилой дом
- охранная зона газопровода
- охранная зона водопровода
- охранная зона канализации
- зона озеленения участка
- зона размещения парковочных мест
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона благоустройства участка
- III пояс ЗСО
- приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный»
- охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации

Таблица длин линий и дирекционных углов участка

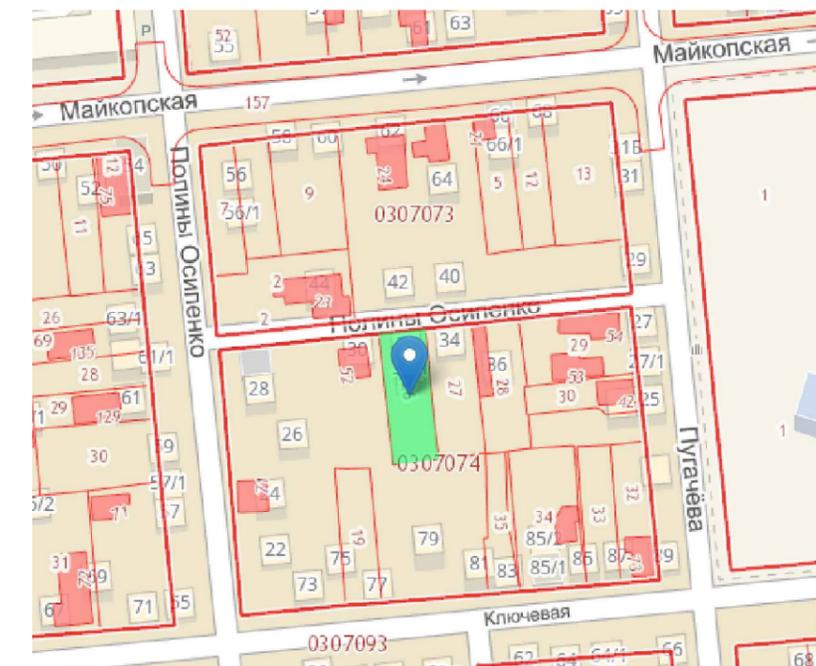
№№ точек	Дирекционные углы	Меры линий
н1-н2	83°12'21"	13.10
н2-н3	172°44'59"	3.41
н3-н4	174°10'02"	12.60
н4-н5	173°31'14"	10.90
н5-н6	172°13'16"	9.46
н6-н7	262°13'22"	12.86
н7-н1	352°56'56"	36.58

Площадь : 470 кв.м Периметр : 98.90 м

Каталог координат точек окружающих границ участка

№№ точек	Координаты местные	
	Y	X
н1	1381917.25	475773.97
н2	1381930.26	475775.52
н3	1381930.69	475772.14
н4	1381931.97	475759.61
н5	1381933.20	475748.78
н6	1381934.48	475739.41
н7	1381921.74	475737.67

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели:

1. Площадь земельного участка – 470 кв.м;
2. Площадь застройки земельного участка – 190,4 кв.м;
3. Плотность застройки – 40 %;
4. Общая площадь проектируемого здания – 100 кв.м;
5. Строительный объем – 1112 куб.м;
6. Этажность – 2;
7. Количество подземных этажей – 0;
8. Высота здания – 8 м;
9. Назначение здания – индивидуальный жилой дом.

Межевание для соседних земельных участков КН 23:43:0307074:21, КН 23:43:0307074:37 не проведено, границы нельзя точно отобразить на карте.

Примечание:

1. 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.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
2. Границы зон с особыми условиями использования территории:
 - приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный»;
 - охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории;
 - III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин;
 - проектируемый жилой дом расположен за границами охранных зон на территории земельного участка.
3. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
4. Технико-экономические показатели составлены примерно согласно указанным заказчиком параметрам жилого дома.

Заказчик: Масекина С.Н.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Полыны Осипенко, 32, КН 23:43:0307074:26

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал			Галша			АСТ-824/18-ОНПР			
Зам.дир.			Соколова						
Н.контр.			Соколова						

