

ОБОСНОВАНИЕ

Отклонения от предельных параметров по результатам
обследования земельного участка с кадастровым номером
55:20:200801:10, расположенного по адресу: Российская
Федерация, Омская область, Омский муниципальный район,
Розовское сельское поселение, с. Розовка, территория База
отдыха Электрическая связь

02-2023-ТО



г. Омск

Общие данные

Заключение подготовлено по результатам обследования земельного участка с кадастровым номером 55:20:200801:10 расположенного по адресу: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, территория База отдыха Электрическая связь.

Цель данной работы:

– обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, согласно приказу Министерства строительства и жилищно – коммунального комплекса от 30 сентября 2008 года №22-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области», Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 40;

Работа выполнена в три этапа. Первый этап – подготовительные работы, включающие в себя следующее:

- изучение нормативной технической литературы, используемой для расчетов и для обоснования выводов;

Второй этап – полевые работы, включающие в себя следующее:

- визуальный осмотр сооружений и контрольные обмеры элементов основных несущих конструкций;

Третий этап – камеральная обработка полученных результатов, составление отчета по следующей форме:

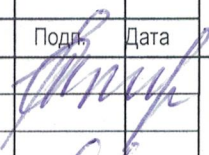
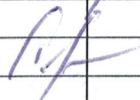
- описание участка;

- расчет требуемой площади земельного участка в соответствии с существующей ситуацией застройки на испрашиваемом земельном участке;

- заключение.

Оценка состояния земельного участка с кадастровым номером 55:36:050208:3289 произведена на февраль 2022 года.

Работы выполнены сотрудниками ООО "Проектный институт" на основании допуска выданного № СРО НП-СПАС-П-5503222880-0189-1.

						02-2023-ТО		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал		Пимоненко				Стадия	Лист	Листов
							1	7
Проверил		Сороколадов				ООО «Проектный институт»		

Характеристика и описание земельного участка.

Объект обследования находится по адресу: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, территория База отдыха Электрическая связь.

Местоположение участка:

Климатический район - I, климатический подрайон – В.

Температура воздуха наиболее холодных суток, °С, обеспеченностью 0,92	-41
Продолжительность отопительного периода	235 суток
Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,94	-24
Абсолютная минимальная температура воздуха, °С	-49
Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца, °С	8,8
Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца, %	80
Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч. Наиболее холодного месяца, %.	80
Количество осадков за ноябрь-март, мм	79
Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль	ЮЗ
Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь, м/с	5,1
Средняя скорость ветра, м/с, за период со средней суточной температурой воздуха 8 С	5
Сейсмичность площадки	6 баллов

Участок с кадастровым номером 55:20:200801:10, имеет прямоугольную форму в плане вытянутую с северо – востока на юго – запад. С северо - запада граничит с земельным участком с кадастровым номером 55:20:200701:14 и земельным участком с кадастровым номером 55:20:200701:2015, СТ «Содружество – 3», категория земель – земли сельхоз назначения, для садоводства; с юго - востока граничит с земельным участком с кадастровым номером 55:20:200801:118 , категория земель не установлена. Участок узкий, вытянутый, площадью 6057,0 кв.м. С юго – запада участок граничит с прибрежной зоной реки Иртыш, С северо – востока – проезжая часть дороги.

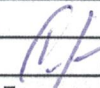
Участок представляет собой разновысокую территорию с абсолютными отметками поверхности от 79.50 м до 75.64 м.

Рельеф земельного участка организован, предполагается реконструкция и новое строительство.

Градостроительным планом Розовского сельского поселения установлено разрешенное использование земельного участка, а именно:

Земли особо охраняемых территорий и объектов

Для размещения туристических баз, стационарных и палаточных туристско-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					

02-2023-ТО

Лист

2

оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристических станций.

Категория земель, на которых будет располагаться проектируемый объект, согласно земельному кодексу Российской Федерации, относится к землям населенных пунктов.

Объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, не имеется.

Правила землепользования и застройки Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области (в редакции 2017г.) (далее Правила) приняты в соответствии с действующим законодательством, Уставом Розовского сельского поселения, Генеральным планом Розовского сельского поселения в редакции 2017г. (далее Генеральным планом).

Основания для изменения разрешенных параметров.

1. Конфигурация земельного участка, неблагоприятная для застройки.
2. Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.
3. Наличие на участке исторической застройки, требующей реконструкции, не отвечающих действующим градостроительным регламентам и «Правилам землепользования и застройки» в части отступов от границ участка.

Рассматриваемые объекты, не являются источником воздействия на среду обитания. Санитарно-защитная зона для существующих объектов не предусматривается.

Основные характеристики объектов капитального строительства, планируемых к реконструкции:

Жилой дом

Площадь застройки – 256,9 м²;
Общая площадь здания — 234,7 м²;
Этажность – 1 этаж;

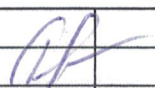
Хозяйственный корпус

Площадь застройки – 146,8 м²;
Общая площадь здания — 130,2 м²;
Этажность – 1 этаж;

Рекомендуемые параметры:

- минимальные отступы от границ земельного участка 3м.

Участок имеет прямоугольную форму, здание жилого дома, построенное в 1989 году, расположено у юго – восточной границы участка, с отступом от границы земельного участка с кадастровым номером 55:20:200801:118 на 0,50 м. До кирпичной постройки, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 55:20:200801:118, от жилого дома, расположенного на рассматриваемом земельном участке – **14,40 м.**, поэтому пожарные разрывы **соблюдены.**

								02-2023-ТО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				3

Здание хозпостройки, построенное в 1999 году, расположено от северо – западной границы земельного участка с кадастровым номером 55:20:200701:14 на 0,50 м. До жилого здания на земельном участке с кадастровым номером 55:20:200701:14, от хозпостройки, расположенной на рассматриваемом участке, - 12,80 м., что так же свидетельствует о соблюдении пожарных разрывов.


Согласно п. 5.3.2 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты»: противопожарные расстояния между зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 1.

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III C0	II, III C1	IV C0, C1	IV, V C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15
Производственные и складские					
I, II, III	C0	10	12	12	12
II, III	C1	12	12	12	12
IV	C0, C1	12	12	12	15
IV, V	C2, C3	15	15	15	18

В соответствии со степенью огнестойкости объекта исследования и строения на соседних участках расстояние между строениями должно быть не менее 10 м.

Так же, расстояния между рассматриваемыми строениями жилого дома и хозпостройки на земельном участке с кадастровым номером 55:20:200801:10, жилым домом на земельном участке с кадастровым номером 55:20:200701:14 и кирпичным строением на земельном участке с кадастровым номером 55:20:200801:118 соответствуют Градостроительному Кодексу РФ и СП 13330.2011, «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», данное расстояние должно быть не менее шести метров.

Поскольку здания хозпостройки и жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 55:20:200801:10 необходимо реконструировать, из – за ветхости, наступившей в период эксплуатации, несоответствие «Правилам землепользования и застройки Розовского сельского поселения» в части минималь-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	02-2023-ТО	Лист
							4

ных отступов от границ участка, может затруднить ввод данных зданий в эксплуатацию и делает реконструкцию данных зданий экономически нецелесообразной, а реконструкция необходима в виду ветхости зданий. Данные здания являются исторически сложившейся застройкой, поскольку были построены до начала действия «Правил землепользования и застройки Розовского сельского поселения», в 1989 году и в 1999 году.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании анализа результатов обследования земельного участка с кадастровым номером 55:20:200801:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, территория База отдыха Электрическая связь, установлено следующее:

На данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную реконструкцию и застройку в соответствии с его функциональным назначением без отступления от параметров разрешенной застройки в части корректировки максимальных отступов от границ земельного участка.

В связи с выше изложенным, необходимо получение разрешение на отклонение от разрешенных параметров земельного участка в части сокращения отступов от всех, четырех границ земельного участка: с северо – восточной стороны на 5,0 м. (с 5.0 м. до 0.0 м.), с юго – восточной стороны на 3,0 м. (с 3.0 м. до 0.0 м.), с юго – западной стороны на 3,0 м. (с 3.0 м. до 0.0 м.) и с северо – западной стороны на 3,0 м. (с 3.0 м. до 0.0 м.).

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

02-2023-ТО

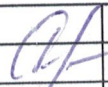
Лист

5

Список использованных источников

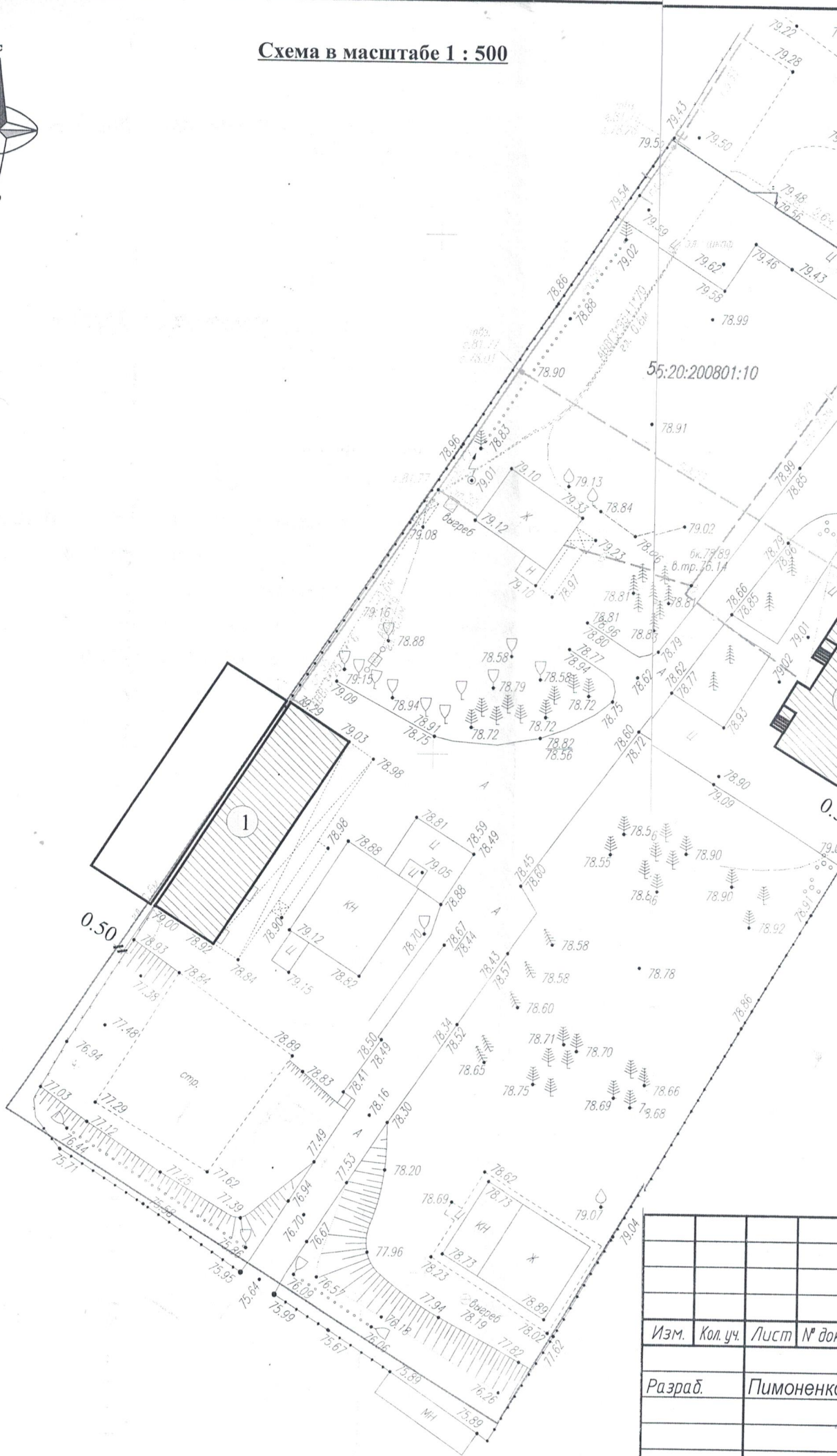
1. СП 13330.2011, «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».
3. Приказ Министерства строительства и жилищно – коммунального комплекса от 30 сентября 2008 года №22-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области».

Итого: 1 лист

					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

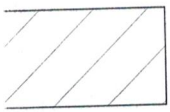
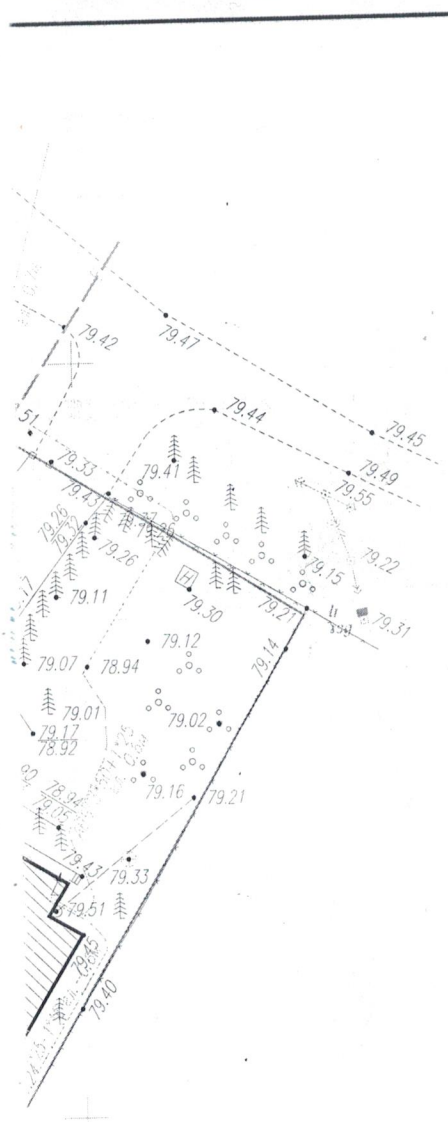
02-2023-ТО

Схема в масштабе 1 : 500

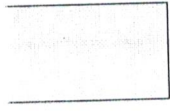


Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.
Разраб.	Пимоненко		



Реконструируемые существующие здания (поз. 1)



Существующие здания и сооружения

02-2023-ПЗУ

Схема участка в масштабе 1 : 500

№п. Дата

Handwritten signature

Проект организации земельного участка

Стадия Лист Листов

П 1 1

Схема организации земельного участка

ООО «Проектный институт»