

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Цветная, 26

Черненко А.Д.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.D. Chernenko', written over a horizontal line.

## Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0116032:58, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Цветная, 26, в отношении которого решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», где для вида разрешенного использования- «Для индивидуального жилищного строительства» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

### 1. Предельные размеры земельных участков:

#### 1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.
5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.
6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.
8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

На рассматриваемом земельном участке в связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано строительство индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения.

**Планируемая площадь застройки – 393 кв.м.**

**Расчетные технико-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, составят:**

- площадь застройки – 318,9 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 226,8 м<sup>2</sup>;
- максимальная высота – 6 м;
- строительный объем – 957 м<sup>3</sup>;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

**Расчетные технико-экономические показатели объекта вспомогательного назначения с планируемым отклонением, составят:**

- площадь застройки – 74,1 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 57,8 м<sup>2</sup>;
- строительный объем – 144,5 м<sup>3</sup>;
- максимальная высота – 3 м;
- количество этажей – 1;
- функциональное назначение – объект вспомогательного назначения.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой. Согласно данным справки по инженерно-геологическим изысканиям, подготовленной ИП Прудников В.К. № 322-2021-ИГИ, площадка предполагаемой застройки относится к III категории (сложная).

Согласно СП 11-105-97 часть III на исследуемой площадке к грунтам, обладающим специфическими свойствами, относятся:

- 1) Элювиальные грунты.

ИГЭ-1. Почвы глинистые легкие твёрдые среднедеформируемые. Распространены повсеместно. Мощность слоя до 1,1 м.

Содержание гумуса на всю мощность почвенного горизонта (1,1 м) составляет в среднем 1,8 %. Норма снятия плодородного слоя для последующей рекультивации составляет до 0,8 метров – весь снятый для закладки фундамента слой почвы должен быть рекультивирован (ГОСТ 17.5.3.06-85. Охрана природы. Земли). Ниже глубины 0,8 м грунт является потенциально плодородным.

2) Просадочные грунты.

ИГЭ-2 – Суглинки тяжелые твёрдые слабopосадочные (при  $p=0,3$  Мпа) сильнодеформируемые.

Мощность просадочной толщи сезонно ожидается максимально до глубины 6,4 м. Мощность просадочных грунтов до 5,3 м.

Относительная деформация просадочности составляет 0,030 при  $p=0,3$  МПа – слабopосадочный (таблица Б.21 ГОСТ 25100-2020).

Начальное просадочное давление – 140 кПа.

Тип грунтовых условий по просадочности для ИГЭ-2– 1.

Устранение просадочных свойств грунтов достигается:

1) В пределах верхней зоны просадки или ее части – уплотнением тяжелыми трамбовками, устройством грунтовых подушек, вытрамбовыванием котлованов, в том числе с устройством уширения из жесткого материала (бетона щебня, песчано-гравийной смеси), химическим или термическим закреплением.

2) В пределах всей просадочной толщи – глубинным уплотнением грунтовыми сваями, предварительным замачиванием грунтов основания, химическим или термическим закреплением.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, ввиду чего устранение просадочных свойств грунтов путём уплотнения тяжелыми трамбовками, устройства грунтовых подушек и вытрамбовывания котлованов является невозможным так как это может привести к деформации существующих объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. Учитывая вышеизложенное, чтобы нивелировать неблагоприятные инженерно-геологические характеристики рассматриваемого земельного участка, необходимо увеличить площадь опирания фундамента, что позволит снизить нагрузку дома на грунт и равномерно ее распределить, тем самым предохраняя от разрушения конструкцию здания.

Исходя из вышеуказанных неблагоприятных инженерно-геологических характеристик планируемый к строительству индивидуальный

жилой дом проектируется одноэтажным. Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи, а расчетные габаритные размеры позволяют увеличить площадь опирания и составляют - 13,7 x 23,54 м.

**Беря во внимание неблагоприятные инженерно-геологические характеристики, рассматриваемого земельного участка вследствие которых необходимо увеличить площадь опирания фундамента проектируемого жилого дома, учитывая расположение земельного участка в условиях сложившейся застройки и размещение существующих жилых домов в границах смежных земельных участков размещение проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка.**

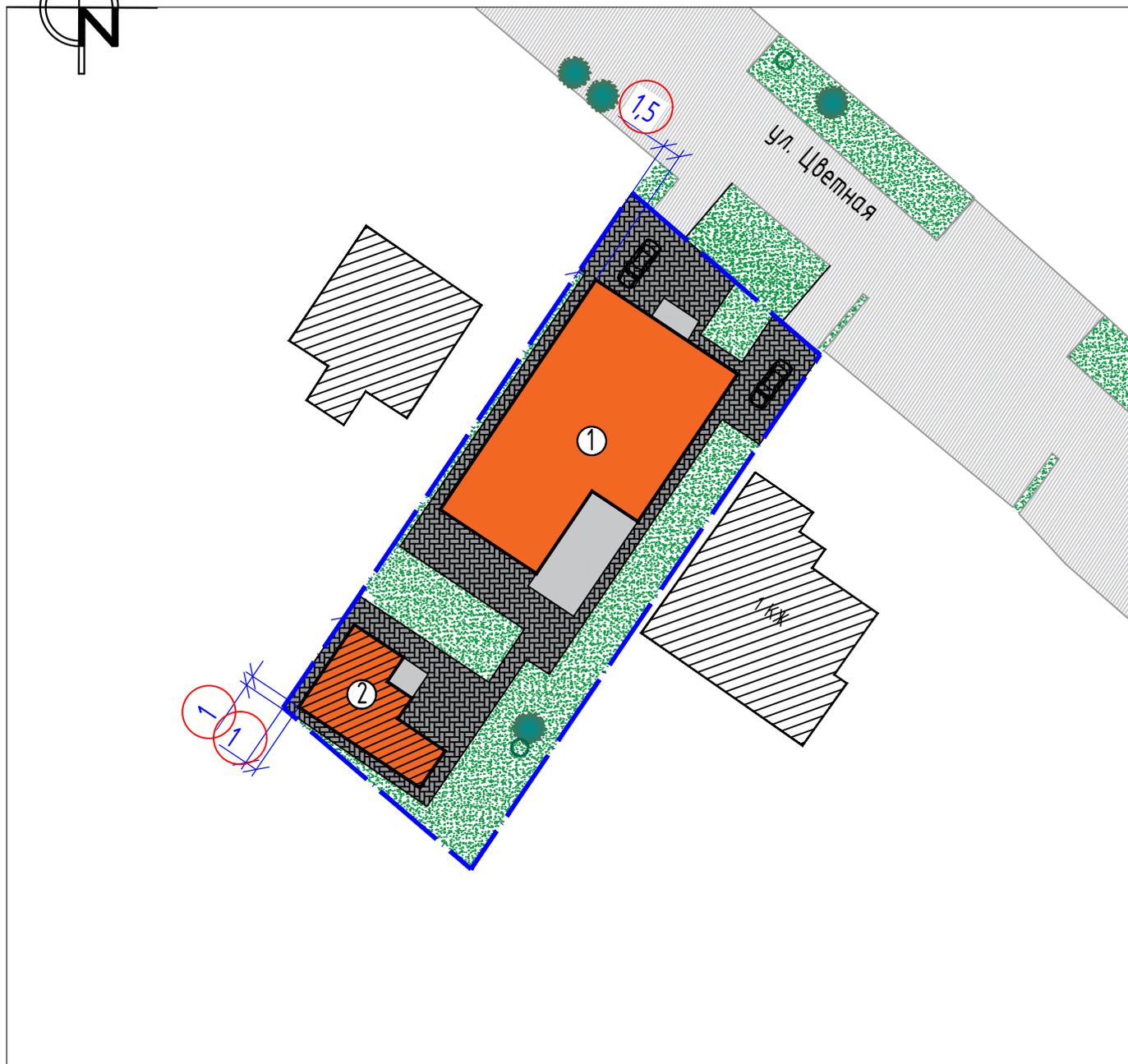
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства *ввиду неблагоприятных инженерно-геологических характеристик* рассматриваемого земельного участка в условиях сложившейся застройки, препятствующих его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения со следующими отступами:

- от границы смежного земельного участка по адресу: ул. Цветная, 24 (к/н 23:43:0116032:37) – 1 м;
- от границы смежного земельного участка по адресу: ул. Клеверная, 15 (к/н 23:43:0116026:18) – 1 м.

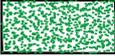
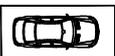


Графическое описание  
Схема земельного участка на топографической съемке (М 1:500)



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0116032:58, площадь земельного участка - 989 кв.м,  
планируемая площадь застройки - 393 кв.м (в том числе площадь проектируемого жилого дома -  
318,9), планируемый процент застройки - 40 %

Условные обозначения

- |  |   |
|--|---|
|  - граница землепользования                         |  - травяной газон (озеленение)  |
|  - проектируемый индивидуальный жилой дом           |  - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
|  - проектируемый объект вспомогательного назначения |  - дорожное покрытие (подъезды и подходы)                                   |
|  - существующие объекты капитального строительства  |  - плиточное покрытие   |
|  |  - парковочные места  |

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".