

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома
на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, улица Кубанская,15/1**



Долгачева Д.А.

г. Краснодар

2018

Пояснительная записка.

Мне и моему сыну, законным представителем которого я являюсь на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0309004:1412, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Кубанская, 15/1, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.2 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 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).

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство индивидуального жилого дома.

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 78,2 м²;
- общая площадь – 137 м²;
- строительный объем - 411 м³;
- максимальная высота – 9 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Объемно-планировочные решения индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки и имеет сложную геометрическую форму. Ввиду того, что расположенный в границах земельного участка жилой дом, для меня и членов моей семьи, является единственным пригодным для постоянного проживания помещением и до окончания нового строительства не может быть демонтирован, размещение проектируемого жилого дома предполагается на территории свободной от застройки. Ширина земельного участка, в месте предполагаемого размещения индивидуального жилого дома составляет 7,2 м, из чего следует что, при соблюдении градостроительного регламента в части минимальных отступов зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков, ширина места допустимого размещения объектов капитального строительства составит 2м. Учитывая вышеизложенное размещение индивидуального жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

На прилагаемой схеме земельного участка, на топографической основе 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, учитывая неблагоприятную для застройки конфигурацию и ширину земельного участка, которые препятствуют его эффективному освоению, что является неблагоприятными характеристиками в соответствии со ст. 40 п.1 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить размещение планируемого индивидуального жилого дома, с отступом от границ смежных земельных участков по ул. Кубанской, 15 (к/н 23:43:0309004:1413), ул. Кубанской, 17 (к/н 23:43:0309004:314)– 1 метр.



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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0309004:1412 площадь-440 кв.м процент застройки - 37%

Условные обозначения

- | | |
|--|---|
|  -граница землепользования |  -травяной газон |
|  -проектируемый индивидуальный жилой дом |  -декоративные и фруктовые деревья и кустарники |
|  -существующий индивидуальный жилой дом (к/н 23:43:0309004:531) |  -асфальтобетонное покрытие (подъезды) |
|  -существующие объекты капитального строительства |  -парковочные места |
|  -плиточное покрытие (подходы) | |

Зоны с особыми условиями использования территории

- | | |
|--|---|
|  -охранная зона газопровода | Земельный участок расположен в радиусе 15 км, 30 км. от контрольных точек аэродрома "Краснодар Центральный" и аэропорта гражданской авиации |
|--|---|

Российская Федерация
Краснодарский край г.
Краснодар
Общество с ограниченной
ответственностью «Реал Проект»
ИНН 2311242119
юр. адрес: 350000, г. Краснодар,
ул. им. Ленина, 65, офис 104
от 05.10.2018 № 35
на № 814 от 01.10.2018

Долгачевой Дине Александровне
паспорт: 0311 854054, выдан отделом
УФМС России по Краснодарскому
краю в Центральном округе гор.
Краснодара 11.08.2011г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемая Дина Александровна

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ индивидуального жилого дома от границ смежных земельных участков по ул. Кубанской, 15 (к/н 23:43:0309004:1413), ул. Кубанской, 17 (к/н 23:43:0309004:314)– 1 метр, требованиям технических регламентов, для строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Кубанская, 15/1, с кадастровым номером 23:43:0309004:1412, исходя из предоставленной вами схемы земельного участка на топографической съемке и градостроительного плана земельного участка № RU23306000-00000000010323 от 05.03.2018г, поясняем следующее:

Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":

- 1) назначение- индивидуальный жилой дом;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки -7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.4;
- 6) наличие помещения с постоянным пребыванием людей - для постоянного проживания;

7) уровень ответственности – пониженный.

Согласно пункту 7.9. СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов. Подъезд пожарных автомобилей к проектируемому зданию предусмотрен с ул. Кубанской. Проектируемое здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение проектируемого индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

В границах рассматриваемого земельного участка расположена охранная зона газопровода. На предоставленной схеме земельного участка на топографической съемке, место расположения индивидуального жилого дома определено с учетом охранной зоны.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для проектируемого здания, на участке строительства не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02: «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» п. 3.2.2.4. индивидуальный жилой дом не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод.

Согласно предоставленному градостроительному плану рассматриваемый земельный участок расположен на территории памятника археологии городище «Лелеха». Перед началом строительных работ уведомить управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края.

При строительстве индивидуального жилого необходимо обеспечить подготовку проектной документации и получить исходные данные (технические условия) для разработки мероприятий ГОЧС в территориальном органе МЧС России.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка на топографической съемке расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

Генеральный директор
ООО «Реал Проект»



О.С. Шенгур

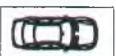


Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке
М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0309004:1412 площадь-440 кв.м процент застройки - 37%

Условные обозначения

 -граница землепользования	 -травяной газон
 -проектируемый индивидуальный жилой дом	 -декоративные и фруктовые деревья и кустарники
 -существующий индивидуальный жилой дом (к/н 23:43:0309004:531)	 -асфальтобетонное покрытие (подъезды)
 -существующие объекты капитального строительства	 -парковочные места
 -плиточное покрытие (подходы)	

Зоны с особыми условиями использования территории

 -охранная зона газопровода
