

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для строительства индивидуального жилого
дома на земельном участке по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, уч. 528/18**

Представитель по доверенности № 23/127-н/23-2021-6-158 от 16.02.2021 г.

Уцорова А.В. _____



Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304004:25, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, уч. 528/18, 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 ОД.1 – Центральная общественно-деловая зона, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого 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 (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 24;
максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;
- 5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

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

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

- площадь застройки – 217,5 м²;
- общая площадь – 235 м²;
- максимальная высота – 9 м;

- **строительный объем – 669 м³;**
- **количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);**
- **функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.**

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой. Согласно данным справки по инженерно-геологическим изысканиям, подготовленной ИП Прудников В.К. № 251-2021-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 – Суглинки тяжелые, твёрдые, сильнодеформируемые. Распространены практически по всему участку. Мощность элювиальных отложений 1,6 м.

Содержание гумуса на всю мощность почвенного горизонта (1,6 м) составляет в среднем 2,0 %. Норма снятия плодородного слоя для последующей рекультивации составляет до 1,2 метров – весь снятый для закладки фундамента слой почвы должен быть рекультивирован (ГОСТ 17.5.3.06-85. Охрана природы. Земли).

2) Просадочные грунты.

ИГЭ-2 – Суглинки легкие, твёрдые, слабопросадочные (при $p=0,3$ МПа), сильнодеформируемые. Распространены повсеместно.

Мощность просадочной толщи сезонно ожидается максимально до глубины 4,2 м. Мощность просадочных грунтов до 2,0 м. Начальное просадочное давление для грунтов ИГЭ-2 – 140 кПа.

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-геологических 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.

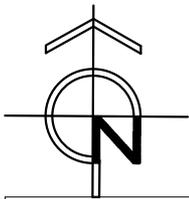
Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

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.

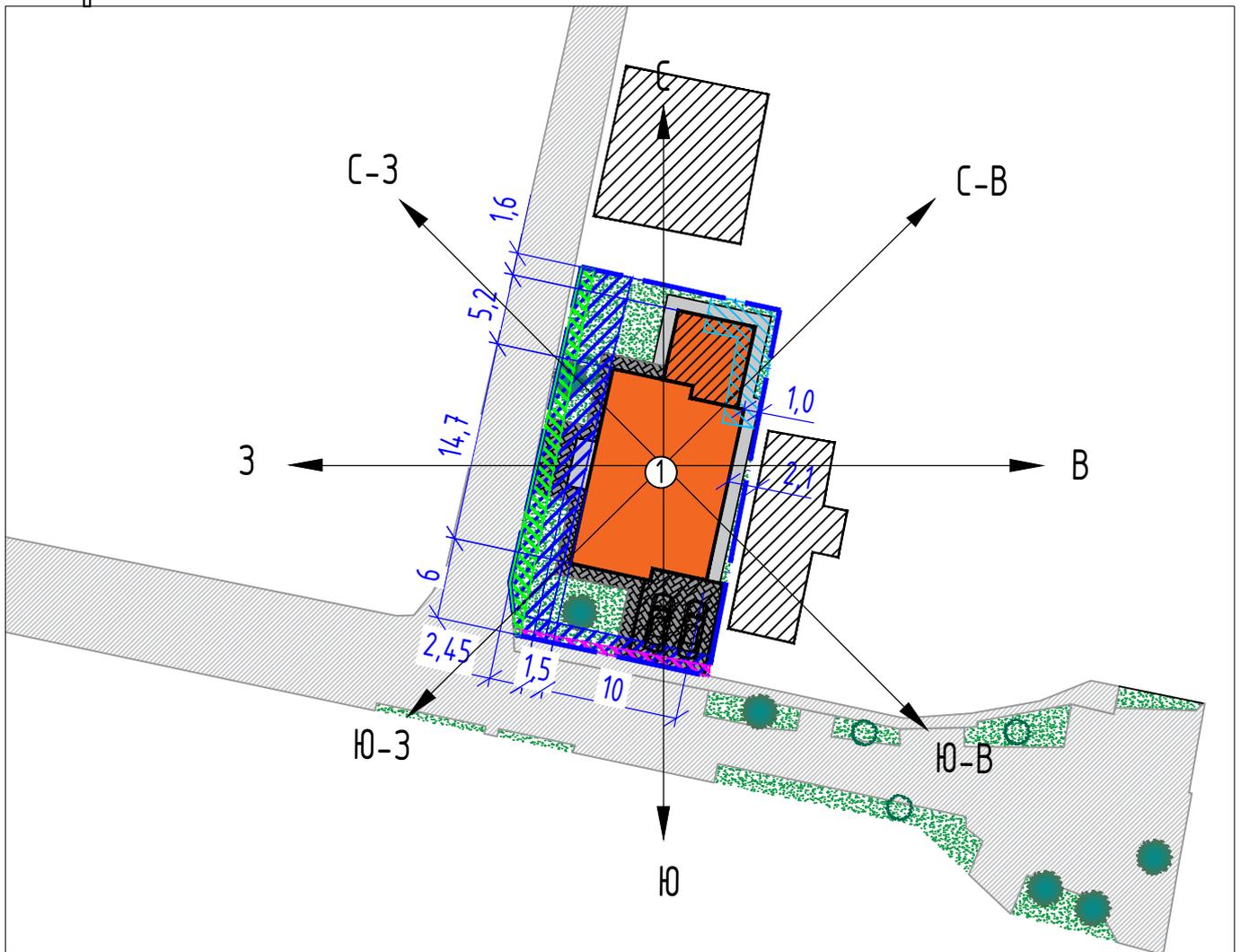
На размещение проектируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров в охранных зонах инженерных сетей получены письменные согласования с владельцами сооружений.

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

- от границы смежного земельного участка по адресу: ул. Северная, 530 (к/н 23:43:0304004:26) – 1,6 м;
- от границы смежного земельного участка по адресу: ул. Северная, 532 (к/н 23:43:0304004:27) – 1,6 м;
- от границы смежного земельного участка по адресу: ул. Северная, 528/17 (к/н 23:43:0304004:24) – без отступа;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с западной стороны -2,45м;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с южной стороны – без отступа.



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



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0304004:25, площадь земельного участка - 418 кв.м,
планируемая площадь застройки - 217,5 кв.м, планируемый процент застройки - 52 %

Условные обозначения

	-граница землепользования		-травяной газон (озеленение)
	-проектируемый индивидуальный жилой дом		-декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
	-проектируемая терраса		-дорожное покрытие (подъезды и подходы)
	-парковочные места		-плиточное покрытие
	-проектируемый навес		

Зоны с особыми условиями использования территории

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

	-охранная зона газопровода		-охранная зона кабеля связи
	-охранная зона водопровода		-охранная зона ЛЭП