

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на
земельном участке по адресу г. Краснодар, ул. Нахимова, 35



Панасенко А.Г.

Пояснительная записка

Мне принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 23:43:0126025:19, площадью 635 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Нахимова, 35, 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.1.1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара, где установлены следующие предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства - 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, - в размерах, указанных федеральными законами);

2. минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок

Текстовая часть

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.		Панасенко			08.20			
Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу г. Краснодар, ул. Нахимова, 35						Стадия	Лист	Листов
						П	1	4

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;

4. максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3;

5. максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;

6. максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7. минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

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

**Расчётные технико-экономические показатели объекта
капитального строительства с планируемым отклонением:**

№ п/п	Наименование параметра	Кол-во	Ед. изм
1	Площадь застройки	142	м ²
2	Общая площадь	208	м ²
3	Строительный объем	870	м ³
4	Максимальная высота	11	м
5	Количество этажей, в т.ч. подземных	2 0	шт
6	Функциональное назначение	Индивидуальный жилой дом	

						ПЗ	Лист 1
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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

Геометрия проектируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяющие уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений».

Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее Федеральный закон), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещения радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

1. с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
2. с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;
3. с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта гражданской авиации) – для аэродрома гражданской авиации.

На рассматриваемом участке расположен ветхий жилой дом, хозяйственные постройки, подлежащие сносу.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градоформирующие объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения.

Сведения о границах особо охраняемых природных территориях в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		2

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Земельный участок полностью расположен:

- в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации;
- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

На земельном участке установлено наличие охранной зоны газопровода низкого давления, общей площадью 42 м². Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров определено за границами охранной зоны газопровода.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки.

На основании части 1 ст 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно предварительно проведенным геологическим исследованиям (инженерно-геологические изыскания 156-2020-ИГИ, исполнитель ИП Прудников В.К.) на северо-западной части рассматриваемого земельного участка грунты не пригодны для строительства.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом специфики грунтов в пределах данной площадки, а именно: суглинок тяжелый сильнодеформируемый, суглинок легкий просадочный. Предусмотренное расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет избежать мероприятий, связанных с устранением просадочных свойств грунтов, влекущих за собой неблагоприятное воздействие на существующие объекты капитального строительства, расположенные на смежных земельных участках, а именно: уплотнение тяжелыми трамбовками, устройство грунтовых подушек, вытрамбовывание котлована.

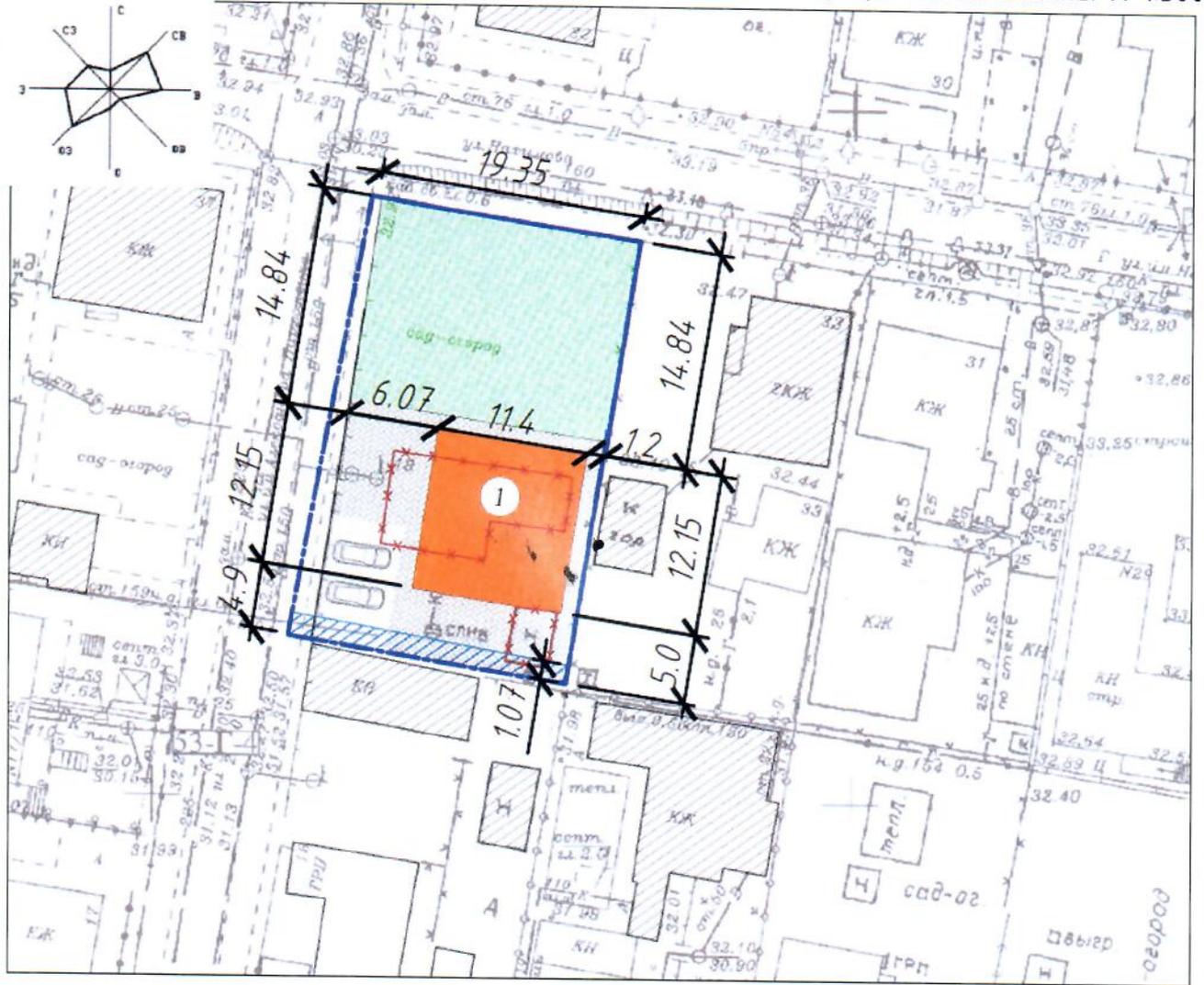
На прилагаемой схеме земельного участка на топографической съемке предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, прошу разрешить мне определить расположение планируемого к строительству индивидуального жилого дома с отступом от границы смежного земельного участка по ул. Нахимова, 33 (к/н 23:43:0126025:2) – 1,2 метра.

Правообладатель смежного земельного участка с местом расположения планируемого индивидуального жилого дома ознакомлен и не возражает, о чем составлено нотариально заверенное согласие.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		3

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



Кадастровый номер земельного участка 23:43:0126025:19. площадь - 635 кв.м, площадь застройки 142 кв.м., процент застройки - 22%
Условные обозначения

	Граница землепользования		Травяной газон. озеленение
	Проектируемый жилой дом		Дорожное покрытие (подъезды и проходы к участку)
	Существующие объекты капитального строительства на смежных земельных участках		Парковочные места
	Плиточное покрытие		Охранная зона газопровода
	Существующие строения. Подлежат сносу		

Зона с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар Центральный" и в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории

Согласовано...

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. N подл.

					ПЗУ			
					Индивидуальный жилой дом			
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Панасенко			03.21	Р		1
					Нахимова, 35			
					Генплан			