

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома
на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд
им. Фурманова, 35**

Козарь Д.В.



Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306020:241, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд им. Фурманова, 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 разрешённого 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 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) – 3;
максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;
- 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 административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 8 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 мной запланировано строительство индивидуального жилого дома.

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

- площадь застройки - 111 м²;
- общая площадь – 162 м²;
- строительный объем - 428 м³;
- максимальная высота – 8,5м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

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 так же позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 268 кв.м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны Ж1.1, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Ширина к границе отделяющей земельный участок от территории общего пользования составляет - 12 м, также в границах рассматриваемого земельного участка находятся охранные зоны сетей газопровода, водоснабжения и канализации, что не позволяет определить иное размещение проектируемого индивидуального жилого.

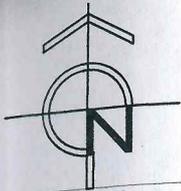
Учитывая охранные зоны инженерных сетей и площадь рассматриваемого земельного участка размещение индивидуального жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением

предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

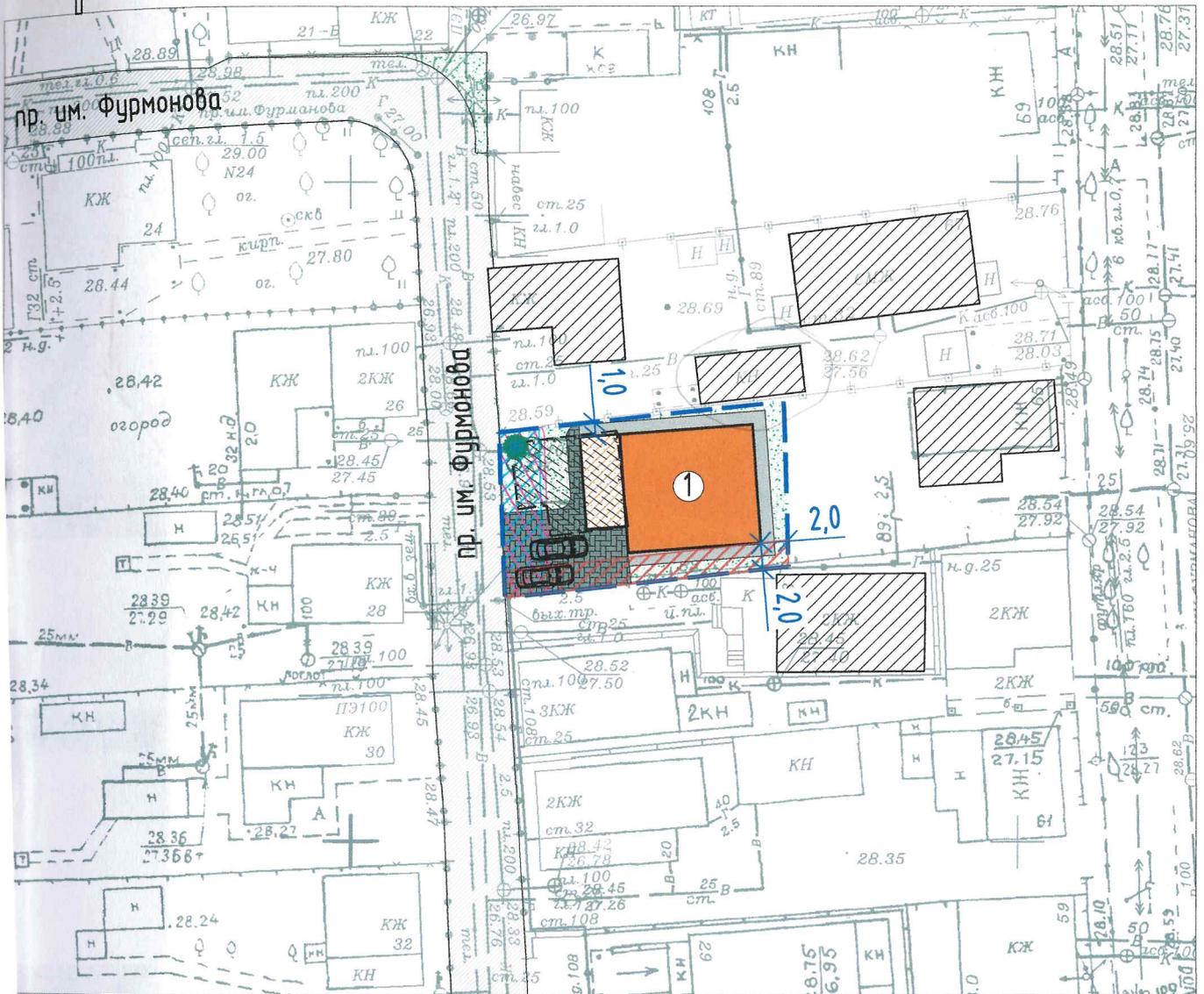
На прилагаемой схеме земельного участка на топографической съемке предусмотрено расположение проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размер рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и расположение охранных зон инженерных сетей, препятствующих его эффективному освоению, что является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы смежного земельного участка по ул. им. Фурманова, 67 (к/н 23:43:0306020:19) - 1м, от границы смежного земельного участка по ул. им. Фурманова, 65 (к/н 23:43:0306020:240) - 2м, от границы смежного земельного участка по пр. им. Фурманова, 33 (к/н 23:43:0306020:54) - 2м.

Правообладатели смежных земельных участков с местом размещения проектируемого индивидуального жилого дома, с учетом планируемого отклонения от предельных параметров, ознакомлены и не возражают, о чем получены нотариально заверенные согласия.



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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0306020:241, площадь земельного участка-268 кв.м
планируемая площадь застройки - 111 кв.м, планируемый процент застройки- 42 %

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) |
| -существующий жилой дом подлежащий сносу (к/н 23:43:0306020:239) | -плиточное покрытие |
| -существующие объекты капитального строительства | -парковочные места |

Зоны с особыми условиями использования территории

земельный участок расположен в радиусе действия 15 км., 30 км. от контрольных точек аэродрома "Краснодар Центральный" и аэропорта гражданской авиации.

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| -охранная зона сетей канализации | -охранная зона сетей газопровода |
| -охранная зона сетей водоснабжения | |

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

Козарю Даниилу Валерьевичу
паспорт: 0301 860492, выдан УВД
Центрального округа гор. Краснодара
20.05.2002 г.

от 01.08.2019 № 30/1
на № 814 от 17.05.2019

О соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка

Уважаемый Даниил Валерьевич

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно определить расположение планируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы смежного земельного участка по ул. им. Фурманова, 67 (к/н 23:43:0306020:19) - 1м, от границы смежного земельного участка по ул. им. Фурманова, 65 (к/н 23:43:0306020:240) - 2м, от границы смежного земельного участка по пр. им. Фурманова, 33 (к/н 23:43:0306020:54) - 2м, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0306020:241, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд им. Фурманова, 35, исходя из предоставленного вами графического описания (схема земельного участка на топографической съемке), 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 помещений 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 пр. им. Фурманова. Проектируемое здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), 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 расположены охранные зоны сетей водопровода, канализации и газопровода. Согласно предоставленному графическому описанию (схема земельного участка на топографической съемке), место расположения проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено за границами охранных зон.

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 радиусе действия 15 км., 30 км., от контрольных точек аэродрома "Краснодар Центральный" и аэропорта гражданской авиации. Здание проектируемого индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Исходя из предоставленного графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны сетей газопровода, водопровода и канализации).

Генеральный директор
ООО «Реал Проект»



О.С. Шенгур

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

17.07.2019

(дата)

333

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз "РОПК" СРО)
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации
(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,
info@sropk.ru
(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Общество с ограниченной ответственностью "Реал Проект"
(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1 Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Реал Проект" ООО "Реал Проект"
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2311242119
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1172375062562
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Ленина, д.65, оф.104
1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	220
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	24.08.2017
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	24.08.2017, Протокол №185
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	24.08.2017
2.5 Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, -	-

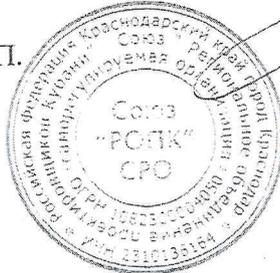
месяц, год)		
2.6 Основания прекращения членства в саморегулируемой организации		-
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1 Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять <u>подготовку проектной документации</u> , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса:		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
24.08.2017	-	-
3.2 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:		
а) первый	<input checked="" type="checkbox"/>	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/>	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/>	не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более.
3.3 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:		
а) первый	<input type="checkbox"/>	не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/>	не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/>	не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей и более.
4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:		
4.1 Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)		Отсутствует
4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ		Отсутствует

4 (четыре) листа

Всего прошито, пронумеровано

Директор

М.П.



В.Н. Малюк

