

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. им. Кропоткина, 12



Мелконян Т.Г.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0204015:44, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. им. Кропоткина, 12 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 - 226 м²;
- общая площадь – 384 м²;
- строительный объем – 1075 м³;
- максимальная высота – 10 м;
- 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 многоквартирные».

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 452 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.

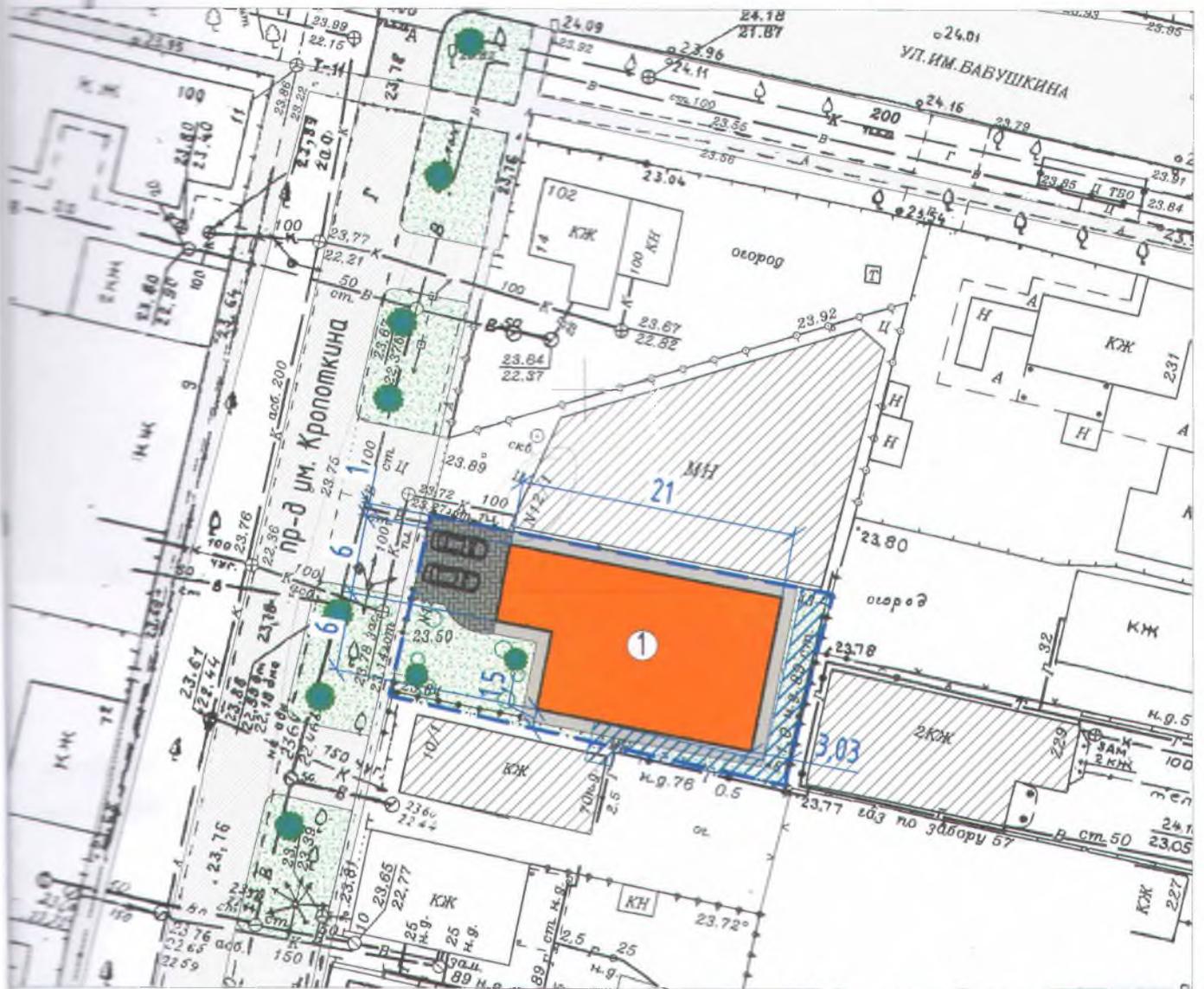
Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, учитывая его небольшую площадь размещение индивидуального жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

На прилагаемой схеме земельного участка на топографической съемке предусмотрено расположение 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, что препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого к строительству индивидуального жилого дома с отступом от границы смежного земельного участка по пр. им. Кропоткина, 12/1 (к/н 23:43:0204015:43) – 1 м., по пр. им. Кропоткина, 10\1 (к/н 23:43:0204015:41) – 1,5 м.

Правообладатели смежных земельных участков с местом расположения планируемого индивидуального жилого дома ознакомлены и не возражают, о чем составлены нотариально заверенные согласия.

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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0204015:44 площадь-452кв.м, площадь застройки- 226 кв.м.,
 процент застройки - 50 %

Условные обозначения

- | | |
|--|--|
|  -граница землепользования |  -травяной газон (озеленение) |
|  -проектируемый индивидуальный жилой дом |  -декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
|  -существующие объекты капитального строительства |  -асфальтобетонное покрытие (подъезды и подходы) |
|  -плиточное покрытие |  -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. Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозабора. Запрещается: строительство любых загрязняющих предприятий, сброс неочищенных стоков.

 -хранная зона газопровода

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 06.02.2019 № 7
на № 814 от 01.02.2019.

Мелконяну Тиграну Геннадьевичу
паспорт: 0305 070771, выдан
Управлением внутренних дел
Западного округа гор. Краснодара
07.10.2003 г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемый Тигран Геннадьевич

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно определить место размещения объекта капитального строительства с отступом от границы смежного земельного участка по пр. им. Кропоткина, 12/1 (к/н 23:43:0204015:43) – 1 м., по пр. им. Кропоткина, 10/1 (к/н 23:43:0204015:41) – 1,5 м, требованиям технических регламентов, для строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0204015:44, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. им. Кропоткина, 12, исходя из предоставленной вами схемы 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 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 пр. им. Кропоткина. 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 сетей 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 водозабора. 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.

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.

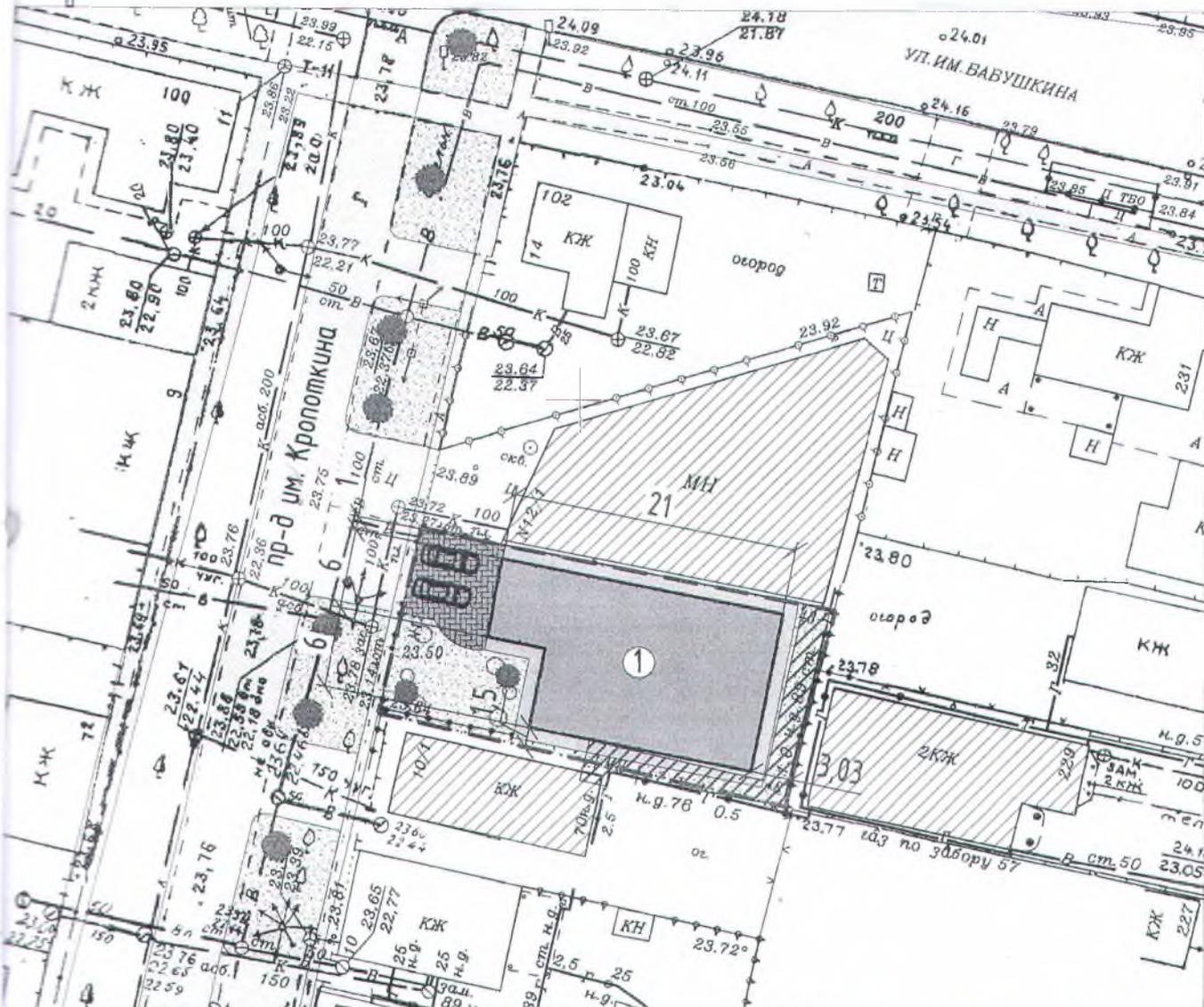
Исходя из предоставленной схемы земельного участка на топографической съемке расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

Генеральный директор
ООО «Реал Проект»



О.С. Шенгур

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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0204015:44 площадь-452кв.м, площадь застройки- 226 кв.м.,
 процент застройки - 50 %

Условные обозначения

- | | |
|--|---|
| -граница землепользования | -травяной газон (озеленение) |
| -проектируемый индивидуальный жилой дом | -декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
| -существующие объекты капитального строительства | -асфальтобетонное покрытие (подъезды и подходы) |
| -плиточное покрытие | -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. Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозабора.
 Запрещается: строительство любых загрязняющих предприятий, сброс неочищенных стоков.

- охранная зона газопровода