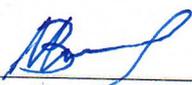
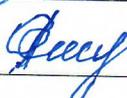


**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Лесная, 73**

  
\_\_\_\_\_ Мирошников А.В.

  
\_\_\_\_\_ Мирошникова О.А.

## Пояснительная записка.

Нам на праве общей совместной собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0307021:154, расположенный по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Лесная, 73, 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 с учетом состава семьи, на рассматриваемом земельном участке нами запланировано строительство индивидуального жилого дома.

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

- площадь застройки – 345,2 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 234 м<sup>2</sup>;
- строительный объем – 730 м<sup>3</sup>;
- максимальная высота – 9 м;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0)

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки. Согласно данным справки по инженерно-геологическим изысканиям, подготовленной ИП Прудников В.К. № 58-2020-ИГИ, площадка предполагаемой застройки относится к II категории (средней сложности).

На площадке проектируемого строительства активно проявляется подтопление территории подземными водами. Установившийся уровень зафиксирован на глубине 4,6 м от поверхности земли. Максимальный прогнозный уровень подземных вод, с учетом сезонных колебаний, по архивным данным следует ожидать на 1,0 м выше установившегося Питание подземных вод осуществляется преимущественно за счет инфильтрации атмосферных осадков, в меньшей степени за счёт утечек из водонесущих коммуникаций. Подтопление активизируется в связи с отсутствием системного дренирования территории и может оказать отрицательное воздействие на строительство и эксплуатацию проектируемого объекта. По наличию процесса подтопления территория проектируемого строительства согласно приложению И СП 11-105-97 части II относится к области II, по условиям развития процесса – к району II-A2, по времени развития процесса – к участку II-A2-п. Участок является потенциально подтопляемым в результате экстремальных природных ситуаций. Категория опасности процесса подтопления оценивается как опасная (СП 115.13330.2016). Согласно СП 11-105-97 часть III на исследуемой площадке к грунтам, обладающим специфическими свойствами, относятся:

**1) Элювиальные отложения.**

**ИГЭ-1** – Суглинок тяжелый, твердый, содержание органических веществ 1,8 %. Распространен по всему участку. Мощность элювиальных отложений до 1,8 м.

Содержание гумуса на всю мощность почвенного горизонта (1,8 м) составляет в среднем 1,8 %. Норма снятия плодородного слоя для последующей

рекультивации составляет до 0,5 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** – Суглинок тяжелый, твердый, сильнодеформируемый, среднепросадочный.

Мощность просадочной толщи сезонно ожидается максимально до глубины 4,5 м. Мощности просадочных грунтов до 2,7 м.

Тип грунтовых условий по просадочности – **1**. Начальное просадочное давление для грунтов ИГЭ-2 – **95 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.

**Ввиду неблагоприятных инженерно-геологических характеристик рассматриваемого земельного участка, строительство планируемого индивидуального жилого дома планируется выполнить в один этаж.**

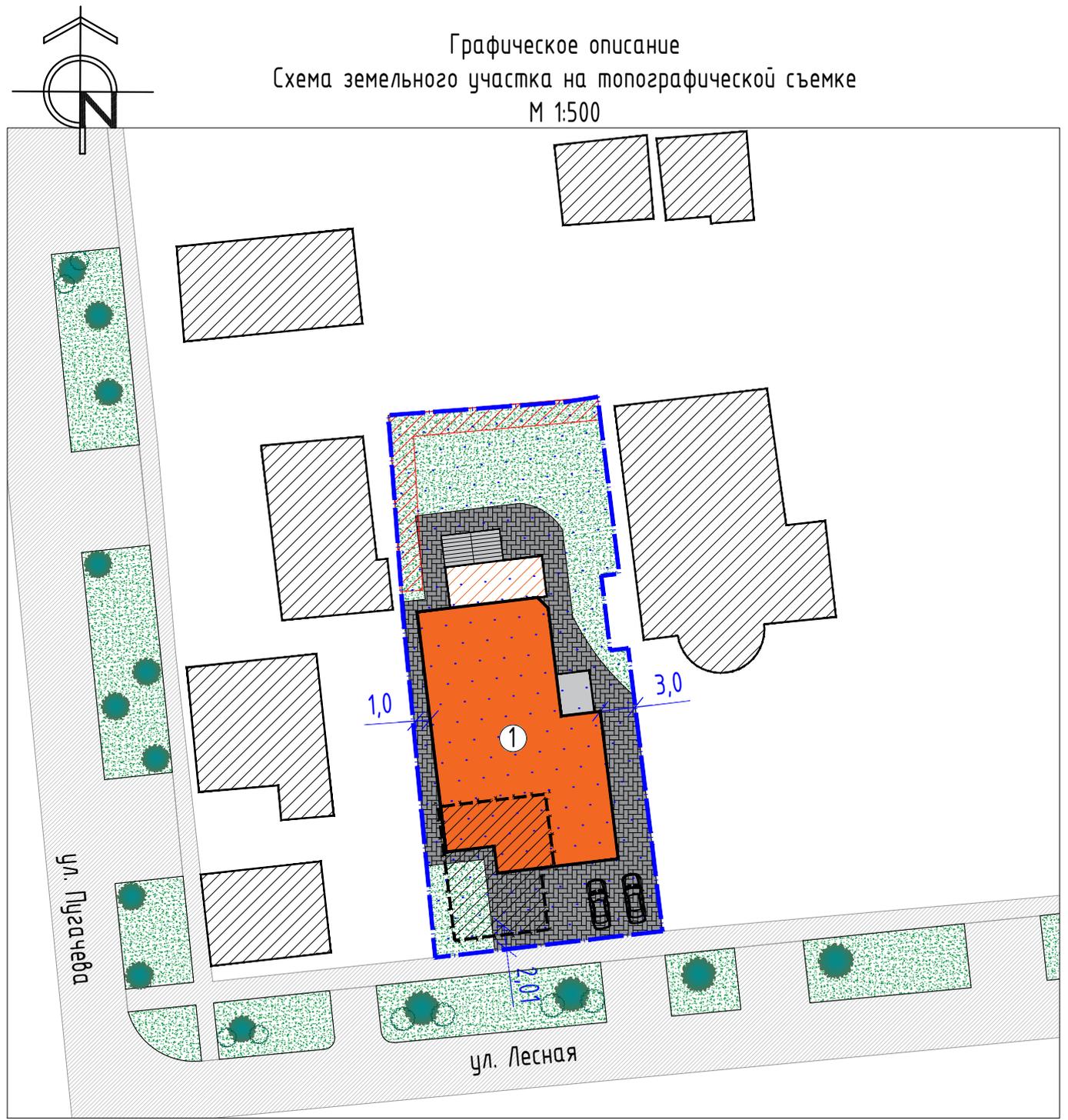
Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи. Беря во внимание неблагоприятные инженерно-геологические характеристики площадки строительства и сложившуюся застройку, для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома с учетом состава семьи расчетные габаритные размеры проектируемого объекта, составляют 22,7 x 14,7 м.

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. *Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров, определено за границами охранной зоны газопровода.*

**Учитывая требуемые расчетные габаритные размеры индивидуального жилого дома, беря во внимание неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка, а также сложившуюся застройку, размещение планируемого индивидуального жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.**

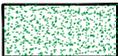
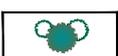
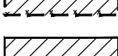
Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства *ввиду неблагоприятных инженерно-геологических характеристик*, препятствующих эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ просим разрешить определить место допустимого размещения проектируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы смежного земельного участка по ул. Лесная/ ул. им. Пугачева, 71/90 (к/н 23:43:0307021:42) – 1 м, по ул. им. Пугачева, 92 (к/н 23:43:0307021:43) - 1 м.

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



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0307021:154, площадь земельного участка - 869 кв.м,  
 планируемая площадь застройки - 345,2 кв.м, планируемый процент застройки - 40 %

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)                                   |
|  - существующие жилой дом подлежащий сносу (к/н 23:43:0132085:347) |  - плиточное покрытие   |
|  - существующие объекты капитального строительства                 |  - парковочные места  |
| Зоны с особыми условиями использования территории   |   |
|  - охранная зона газопровода                                       |  - 3 пояс ЗСО артезианских скважин  |

Земельный участок расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар Центральный". Охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории