

**Индивидуальный предприниматель
Щербинин Ю.Д.**

350901, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Жлобы, 1/1.кв.63
тел.: +7 (861) 992-31-10 E-mail: sherbinin.yd@mail.ru

ОБОСНОВАНИЕ

**отклонения от придельных параметров разрешенного строи-
тельства земельного участка**

площадью 627 кв.м. с кадастровым номером участка 23:43:0410033:4
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский
внутригородской округ, ул. Почтовая, 263

Заказчик: Арутюнян С.З.

г. Краснодар
2021 г.

1. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства

Сведения о территориальной зоне, в которой будет размещаться планируемый к возведению индивидуальный жилой дом: Ж1.1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границе города Краснодара.

Таблица 1. Техничко-экономические показатели

Наименование	Кол-во	Ед. изм.
Площадь земельного участка	627	м ²
Площадь существующей застройки земельного участка	144	м ²
Площадь застройки планируемого к возведению ИЖД	144	м ²
Процент застройки земельного участка после возведения ИЖД	31,5	%
Общая площадь планируемого к возведению ИЖД	144	м ²
Строительный объем планируемого к возведению ИЖД	1386	м ³
Количество этажей планируемого к возведению ИЖД	1	шт
В том числе подземных	0	шт
Высота планируемого к возведению ИЖД	7	м

2. Функциональное назначение объекта

Площадка размещения планируемого к возведению индивидуального жилого дома расположенного на земельном участке с кадастровым номером КН: 23:43:0410033:4 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовая, 263. Участок расположен в жилом квартале, равномерно застроенном одно- двухэтажными домами и хозяйственными постройками.

Согласно, выписке из ЕГРН от 31.10.2018, земельный участок с кадастровым номером КН: 23:43:0410033:4 имеет разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства».

В соответствии с Правилам землепользования и застройки МО г. Краснодар, и сведениям ИСОГД от 15.10.2018, участок строительства расположен в территориальной зоне Ж1.1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границе города Краснодара.

Основным видом разрешенного использования земельных участков для данной территориальной зоны является индивидуальное жилищное строительство с целью размещения индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей).

Пунктом 1.1.3 Правил землепользования и застройки 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 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 строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

3. Обоснование оснований, препятствующих эффективному использованию земельного участка без получения разрешения на отклонение от предельных параметров

В соответствии с требованиями пункта 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 4.2.67 Приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка может составлять не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

Параметрами планируемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства предусматриваются отступы размещения планируемого к возведению индивидуального жилого дома до границ со смежными земельными участками: по

ул. Почтовая, 261 – 1,5 м; по ул. Почтовая, 265 – 1,6 м.

Отклонение от предельных параметров обусловлено неблагоприятной инженерно- геологическими характеристиками участка, что соответствует ст.40 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12 2004 г.

Данные факторы препятствуют размещению планируемого к возведению индивидуального жилого дома с отступами в 3 м от границ смежных земельных участков, установленных Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар в качестве предельных параметров разрешенного строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара – Ж.1.1.

Строительство индивидуального жилого дома обусловлено социальным фактором, и необходимостью улучшения жилищных условий проживания семьи заказчика.

При соблюдении отступов в 3 м от границ смежных земельных участков, установленных Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар в качестве предельных параметров разрешенного строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара – Ж.1.1, ширина застройки составит 6,20 м.

Данная ширина не дает возможность для возведения энергоэффективного индивидуального жилого дома.

Согласно требований пункта 6.1 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные» площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м²; спальни - 8 м² (при размещении ее в мансарде - 7 м²); кухни - 6 м². Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м; передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета - 0,8 м. Глубина туалета должна быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м - при открывании двери внутрь.

Минимальная ширина по расчетам здания составит: 0,5м (толщина наружной стены) + 1,7м (ширина кухонной зоны кухни-столовой) + 2,5м (ширина обеденной зоны в кухне-столовой) + 0,2м (толщина стены) + 0,9м (ширина лестницы) + 0,2м (толщина стены) + 0,8м (толщина туалета) + 0,2(толщина стены) + 1,5м (ширина ванной) + 0,5 (толщин наружной стены) м, **что обосновывает необходимость отклонения от предельных параметров в части отступов от границ земельного участка.**

Согласно СП 52-103-2007 «Железобетонные монолитные конструкции зданий» п. 5.20 «При проектировании несущих конструктивных систем следует стремиться к простым техническим решениям, в наибольшей степени обеспечивающим прочность и жесткость конструктивной системы: симметричным в плане и одинаковым по высоте, с регулярным расположением вертикальных несущих элементов в плане и по высоте, без больших консолей и проемов в плане и по высоте здания и т.п.».

Для обеспечения рациональной и энергоэффективной планировки жилого дома заказчиком было принято решение разместить на участке жилой дом с размерами зоны застройки **9x17 м.**

Таким образом, указанное отклонение от предельных параметров является обоснованной необходимостью.

Размещение планируемого к возведению индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером КН: 23:43:0410033:4 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовая, 263 с отступами от границ смежных земельных участков: по ул. Почтовая, 261 – 1,5 м; по ул. Почтовая, 265 – 1,6 м. **не нарушают требования технических регламентов противопожарной безопасности и санитарно-эпидемиологических требований.**

Заключение по инженерно-геологическим изысканиям прилагается.

(Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодара от 02.11.2020 №29/13099-1)

VI раздел ГИСОГД-изученность природных и техногенных условий
Участок расположен на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-

Центральный” о необходимости согласования смотреть ст. 34 решения городской Думы-Краснодара 30.01.2007 19п.6 “Об утверждении правил землепользования и застройки на территории МОГК” (в редакции решения городской Думы Краснодара 16.07.2018 57п.12); Центр судебных экспертиз определён выполнять исследования о возможности строительства.

Основание: решение городской Думы Краснодара XIX заседание Думы четвертого созыва от 16.07.2018 №57 п. 12 о внесении изменения в решение городской Думы Краснодара (об утверждении ПЗЗ) № 19 п. 6 от 30.01.2007, письмо Центра судебных экспертиз по Южному округу 2662 04.09.2019 (вх.29/5381 10.09.2019) о начале проведения комплексных экспертных исследований по определению возможности строительства объектов различного назначения в зонах приаэродромной территории.

Охранные зоны аэропорта и аэродрома

1. Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий.
2. Внесение изменений в настоящие Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар осуществляется с учётом ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории.
3. 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, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов 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 полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования этих объектов:
 - 1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродромов 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.

Индивидуальный предприниматель

Т.С. Джигурда

М.П.



Ю.Д.Щербини

03. 03.2021

