

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома
на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, пер. Петровский, 21**



Полякова О.Л.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0308004:100, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, пер. Петровский, 21, 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 - 138 м²;

- общая площадь – 109 м²;

- строительный объем - 325 м³;

- максимальная высота – 8,5 м;

- количество этажей – 1 (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».

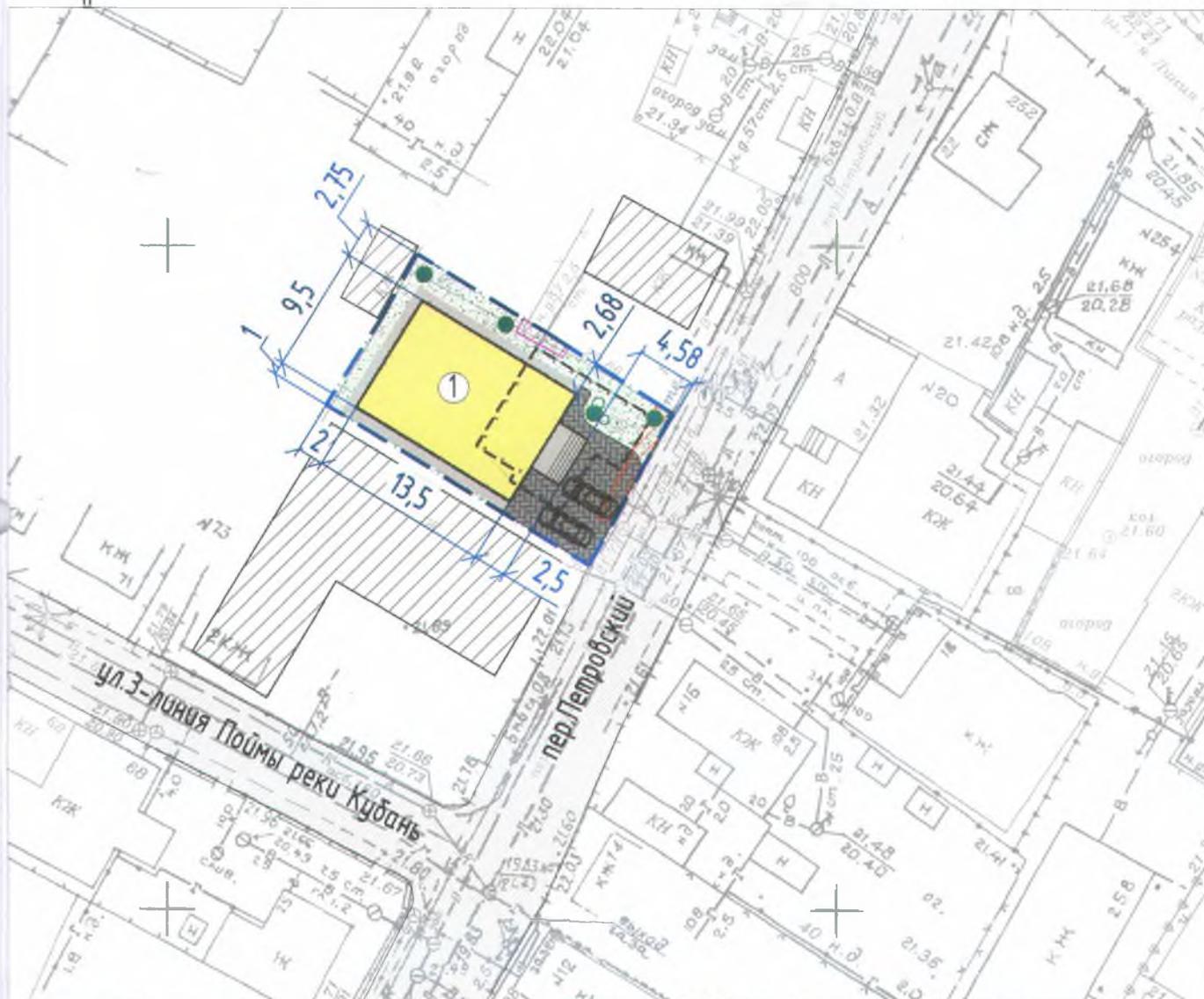
Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 300 кв.м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны Ж1.1, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

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

границ смежных земельных участков по пер. Петровскому, 23 (к/н 23:43:0308004:99) и по ул. 1-я Линия ПРК, 248 (к/н 23:43:0308004:134) – 2,68м, от границы смежного земельного по ул. 3-я Линия Поймы реки Кубань, 73 (к/н 23:43:0308004:73) – 2м, от границы смежного земельного по пер. Петровскому, 19 (к/н 23:43:0308004:101) – 1м.

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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0308004:100 площадь-300 кв.м, площадь застройки - 138 кв.м, процент застройки - 46%

Условные обозначения

- | | |
|--|--|
|  -граница землепользования |  -травяной газон (озеленение) |
|  -проектируемый индивидуальный жилой дом |  -декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
|  -существующие объекты подлежащие сносу |  -дорожное покрытие (подъезды и подходы) |
|  -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".
 Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. Запрещается : размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений.

- | | |
|---|---|
|  -охранная зона кабеля связи |  -охранная 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 06.12.2018 № 48
на № 8/4 от 03.12.2018

Поляковой Ольге Лаврентьевне
паспорт: 7904 427179, выдан
Яблоновским ПОМ ОВД
Тахтамукайского района Республики
Адыгея 04.06.2005г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемая Ольга Лаврентьевна

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить минимальный отступ здания от смежных земельных участков по пер. Петровскому, 23 (к/н 23:43:0308004:99) и по ул. 1-я Линия ПРК, 248 (к/н 23:43:0308004:134) – 2,68м, от границы смежного земельного по ул. 3-я Линия Поймы реки Кубань, 73 (к/н 23:43:0308004:73) – 2м, от границы смежного земельного по пер. Петровскому, 19 (к/н 23:43:0308004:101) – 1м., для строительства одноэтажного индивидуального жилого дома, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, пер. Петровский, 21, с кадастровым номером 23:43:0308004:100, 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 пер.Петровского. 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 расположены охранные зоны кабеля связи и сетей газопровода. На предоставленной схеме земельного участка на топографической съемке, место расположения индивидуального жилого дома определено с учетом 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". 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.

Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. 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.

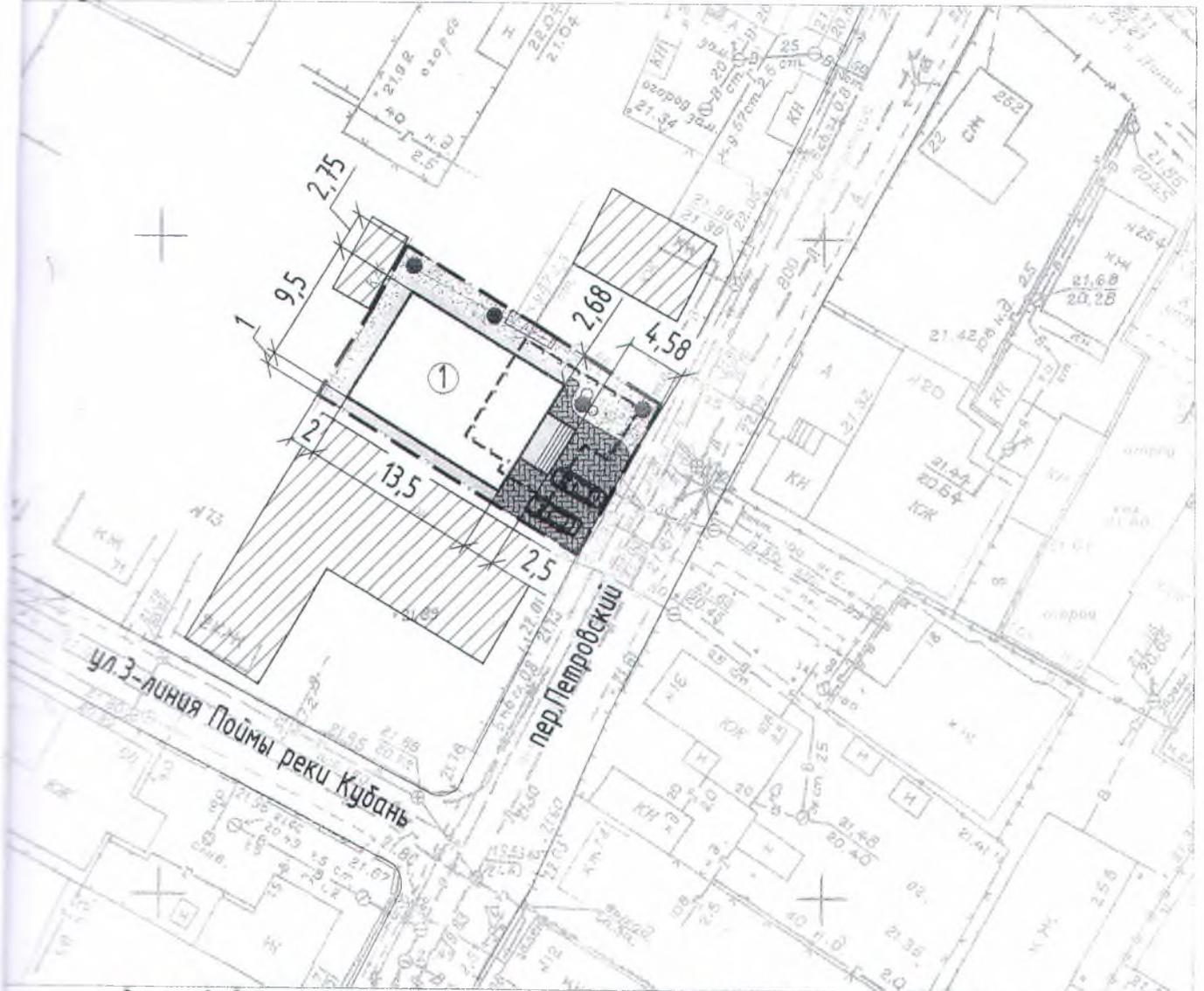
Исходя из предоставленной схемы земельного участка на топографической съемке расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

Генеральный директор
ООО «Реал Проект»



О.С. Шенгур

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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0308004:100 площадь-300 кв.м, площадь застройки - 138 кв.м, процент застройки - 46%

Условные обозначения

- | | |
|--|--|
|  -граница землепользования |  -травяной газон (озеленение) |
|  -проектируемый индивидуальный жилой дом |  -декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
|  -существующие объекты подлежащие сносу |  -дорожное покрытие (подъезды и подходы) |
|  -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".
 Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. Запрещается : размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений.

- | | |
|---|---|
|  -охранная зона кабеля связи |  -охранная зона газопровода |
|---|---|