

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, улица имени Брюсова

 Нигоев В.Р.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206095:32, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, улица имени Брюсова, 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;

- б) 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 - 312 м²;
- общая площадь – 795 м²;
- строительный объем - 2383 м³;
- максимальная высота – 12 м;
- количество этажей – 3 (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». Ввиду небольшой площади земельного участка планируется организация встроенной автостоянки для хранения личных автомобилей за счет части площади первого этажа, проектируемого индивидуального жилого дома.

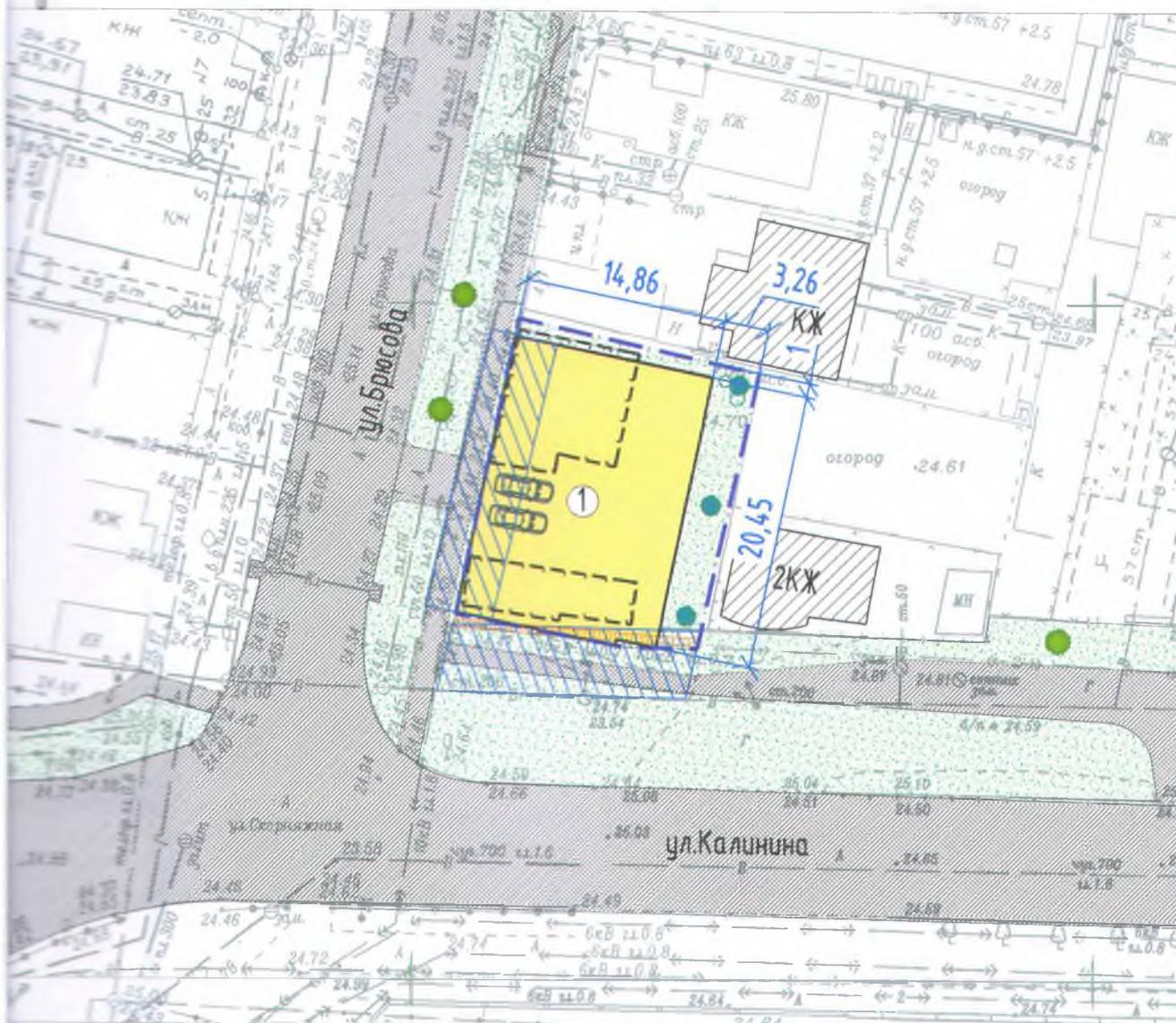
Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 395 кв.м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны Ж1.1, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных 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 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 индивидуального жилого дома с отступом от границы смежного земельного участка по ул. им. Брюсова, 4 (к/н 23:43:0206095:4) - 1 метр, от границ отделяющих земельный участок от территории общего пользования со стороны ул. им. Брюсова и ул. им. Калинина - без отступа, увеличив процент застройки до 79 %.

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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0206095:32 площадь-395 кв.м, площадь застройки - 312 кв.м, процент застройки - 79%

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" и аэропорта гражданской авиации.

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| - охранная зона водопровода | - охранная зона электросети |
|-----------------------------|-----------------------------|

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 12.11.2018 № 43
на № 814 от 09.11.2018

Нигоеву Владимиру Романовичу
паспорт: 0312 043584, выдан Отделом
УФМС России по Краснодарскому
краю в Прикубанском округе гор
.Краснодара, 26.03.2012

О соответствии техническим регламентам

Уважаемый Владимир Романович

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. Брюсова, 4 (к/н 23:43:0206095:4) - 1 метр, от границ отделяющих земельный участок от территории общего пользования со стороны ул. им. Брюсова и ул. им. Калинина - без отступа, увеличив процент застройки до 79 %, требованиям технических регламентов, для строительства трехэтажного индивидуального жилого дома, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, улица имени Брюсова, с кадастровым номером 23:43:0206095:32, 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;
- б) наличие помещения с постоянным пребыванием людей - для постоянного проживания;

7) уровень ответственности – пониженный.

Согласно п. 4.12. СП4.13130.2013 противопожарные расстояния между общественными зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130.2012 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности (данный случай не предусмотрен подразделом 5.3. СП4.13130.2013, поэтому согласно п. 5.3.5 надлежит руководствоваться требованиями раздела 4).

В соответствии с п. 6.5.6. СП 2.13130.2012- в домах высотой три этажа основные конструкции должны соответствовать требованиям, предъявляемым к конструкциям зданий III степени огнестойкости.

Для здания III степени огнестойкости допустимая площадь этажа (пожарного отсека) по наихудшим показателям по таблице 6.8. СП 12.13130.2012 "Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты" составляет 1800 м. кв. Общая суммарная площадь в пределах периметра застройки составляет- 312 м. кв., что менее величины 1800 м. кв.

При проектировании пределы огнестойкости строительных конструкций должны быть определены согласно таблице №21 Федерального закона №123 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", и соответствовать следующим значениям:

Выдержка таб.21 к ФЗ-123

Предел огнестойкости строительных конструкций							
Степень огнестойкости зданий, сооружений, строений и пожарных отсеков	Несущие стены, колонны и другие несущие элементы	Наружные несущие стены	Перекрытия междуэтажные (в том числе чердачные и над подвалами)	Строительные конструкции бесчердачных покрытий		Строительные конструкции лестничных клеток	
				настилы (в том числе с утеплителем)	фермы, балки, прогоны	внутренние стены	марши и площадки лестниц
I	R 120	E 30	REI 60	RE 30	R 30	REI 120	R 60
II	R 90	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 90	R 60
III	R 45	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 60	R 45

Для обеспечения соответствия проектируемого здания требуемому классу конструктивной пожарной опасности, необходимо учесть следующие классы пожарной опасности строительных конструкций:

Таб. 22 к ФЗ-123

Класс конструктивной пожарной опасности	Класс пожарной безопасности строительных конструкций				
	Несущие стержневые элементы	Наружные стены с внешней	Стены, перегородки, перекрытия и бесчердачные покрытия	Стены лестничных клеток и противопожарные	Марши и площадки лестниц в лестничных

здания	(колонны, ригели, фермы)	стороны		преграды	клетках
С0	К0	К0	К0	К0	К0
С1	К1	К2	К1	К0	К0
С2	К3	К3	К2	К1	К1
С3	не нормируется	не нормируется	не нормируется	К1	К3

Подъезд пожарных автомобилей к проектируемому зданию предусмотрен с ул. им. Брюсова. 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».

Согласно предоставленной схеме земельного участка на топографической съемке, в границе предполагаемой застройки, частично расположена охранная зона сетей водопровода и электроснабжения. Строительно-монтажные работы производить с разрешения соответствующих служб.

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.

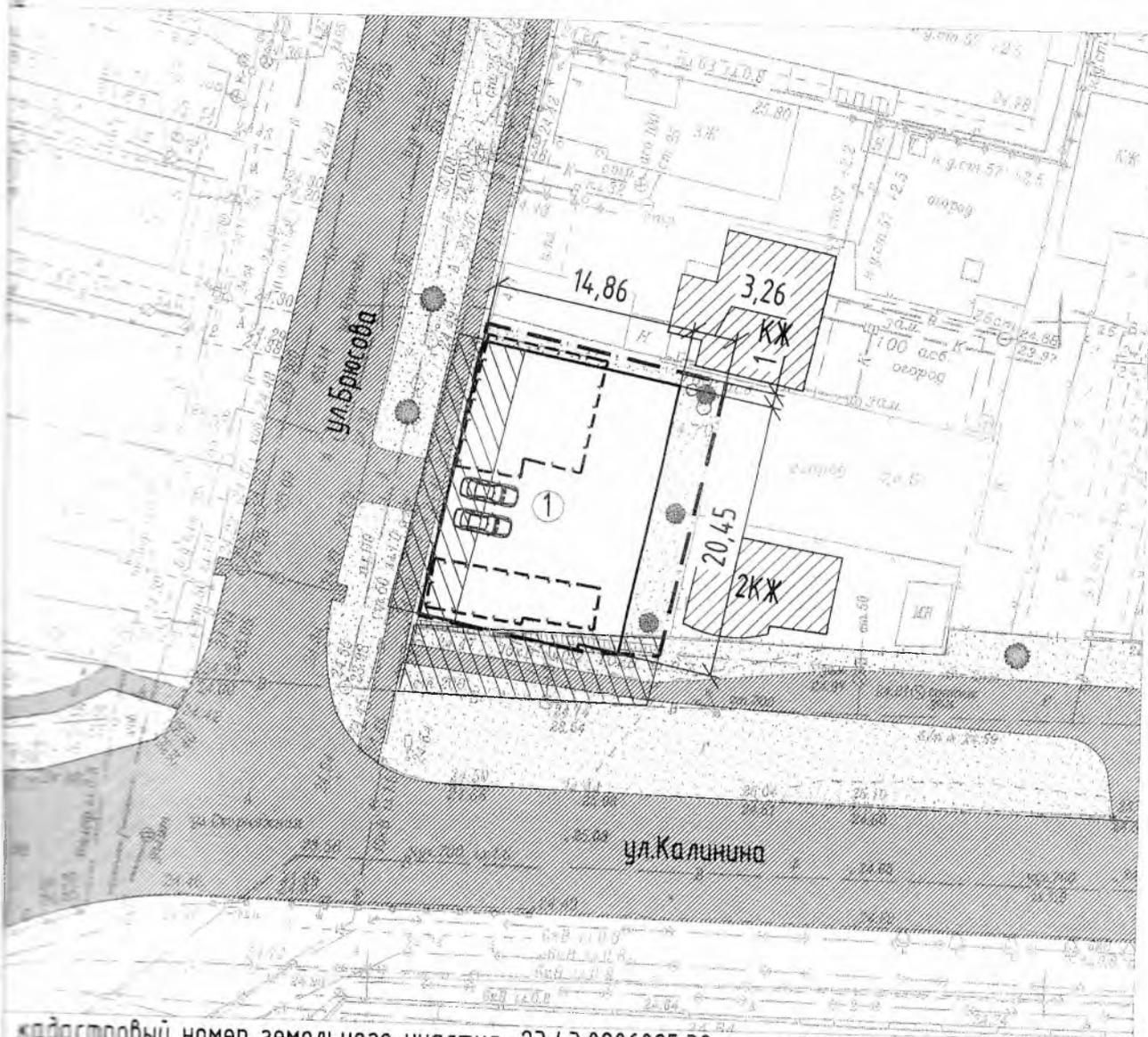
Исходя из предоставленной схемы земельного участка на топографической съемке расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

Генеральный директор
ООО «Реал Проект»



О.С. Шенгур

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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0206095:32 площадь - 395 кв.м, площадь застройки - 312 кв.м, процент застройки - 79%

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" и аэропорта гражданской авиации.

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| - охранная зона водопровода | - охранная зона электросети |
|-----------------------------|-----------------------------|