

«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на
земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Сормовская, з/у 127»


Широян А.С.

						Текстовая часть			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разраб.					07.23	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, з/у 127	Стадия	Лист	Листов
							П	1	5

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома может располагаться в пределах квартала на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные,

						ПЗ	Лист
							1
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов:

до индивидуального жилого дома от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог – 5 м, со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 м;

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

3.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 15 м.

						ПЗ	Лист
							2
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.
8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.
9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Расчётные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением:

№ п/п	Наименование параметра	Кол-во	Ед. изм
1	Площадь застройки	400	м ²
2	Общая площадь	744	м ²
3	Строительный объем	4400	м ³
4	Максимальная высота	11	м
5	Количество этажей, в т.ч. подземных	2 0	шт
6	Процент застройки	61	%
7	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 также позволяющие уменьшить расчётную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты здания».

Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличии зон с особыми условиями использования территории.

Земельный участок полностью расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории);
- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) (3,4,5 и 6 подзоны);

- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал";

- в зоне ограничения от объектов связи Кавказский филиал ОАО «Мегафон».

На земельном участке установлено наличие охранной зоны водопровода, охранной зоны газопровода и охранной зоны электросетевого хозяйства.

Согласно Приказа № 50-П от 29.01.2021г. Федерального Агентства Воздушного Транспорта, земельный участок расположен в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) и приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории). Проектируемый индивидуальный жилой дом 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, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

Земельный участок расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал". Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Ограничения: выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

						ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		

Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. Новое строительство индивидуального жилого дома будет согласовано с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градоформирующие объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения.

Сведения о границах особо охраняемых природных территориях в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

На прилагаемой схеме земельного участка на топографической съемке предусмотрено расположение проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Неблагоприятными условиями для застройки данного земельного участка является:

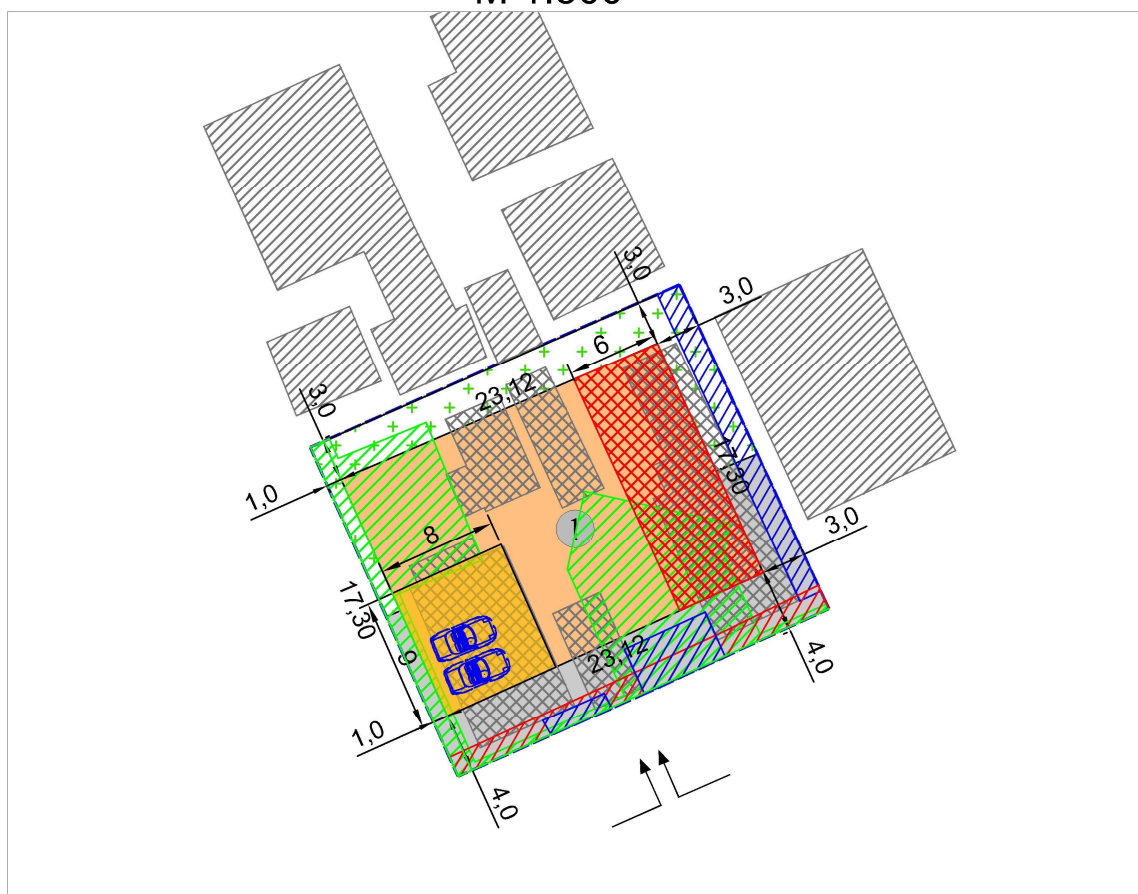
неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка: согласно «Заключению по инженерно-геологическим изысканиям» выполненному ИП Прудников В.К. Размещение планируемого объекта

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

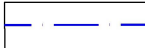
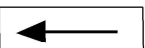
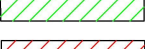
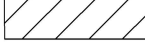
капитального строительства на данном участке затруднено в силу особенности инженерно-геологических свойств участка.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить отступ от территории общего пользования по ул. Монтажная – 1 метр, от территории общего пользования по ул. Сормовская – 4 метра, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 61%.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		6



Условные обозначения:

	- граница землепользования		- подъезды и подходы
	- проектируемый индивидуальный жилой дом		- охранный зона газопровода
	- проектируемый гараж		- охранный зона водопровода
	- проектируемая терраса		- охранный зона электросетевого хозяйства
	- существующие объекты капитального строительства на смежных земельных участках		- травяной газон озеленение
	- существующие объекты капитального строительства на рассматриваемом земельном участке, подлежащие сносу		- асфальтобетонное покрытие
			- парковочные места

Земельный участок расположен в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозабора Восточный II ООО "Краснодар Водоканал"; в зоне ограничения от объектов связи Кавказский филиал ОАО "Мегафон".