

«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Тургенева, уч. 50»

  
Аракелян А.Э.



минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата



5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.
6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 15 м.
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	136	м <sup>2</sup>
2	Общая площадь	127	м <sup>2</sup>
3	Строительный объем	797	м <sup>3</sup>
4	Максимальная высота	6	м
5	Количество этажей, в т.ч. подземных	1 0	шт
6	Процент застройки	49	%
7	Функциональное назначение	Индивидуальный жилой дом	

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке мною запланировано строительство индивидуального жилого дома.

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 индивидуального 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

						<b>ПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		<b>3</b>

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);
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины;
- ПАО «Мегафон». Ввод в эксплуатацию БС «Краснодар-Тургенева». СЗЗ отсутствует. Протяженность ЗОЗ составляет 104.2 м на высоте более 10.9 м.

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 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 III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. 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

						<b>ПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		4

потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены зачатки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. 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.

Рассматриваемый земельный участок в настоящее время свободен от застройки.

На прилагаемой схеме земельного участка на топографической съемке предусмотрено расположение проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное

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

использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

В связи с тем, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить отступ от территории общего пользования по ул. им. Тургенева – 2,00 метра, от границы смежного земельного участка по ул. им. Тургенева, 52 – 1,00 метр.

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

