

ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Адрес: край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,
ул. Ключевая, 5, КН 23:43:0307068:35



Сумнакаев В. В.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 234 кв. м, кадастровый номер 23:43:0307068:35, расположенного по адресу: Край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Ключевая, 5.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0307068:35, расположенный по адресу: Край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Ключевая, 5, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

1.1.1. 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 – 600 кв. м;

максимальная площадь – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 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 – 600 кв. м;

максимальная площадь – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь – определена 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 в пределах квартала может располагаться 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, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

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

2.1.1. Для гаражей:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 3 м.

2.2. 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 землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (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.

3. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

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

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 1.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 5 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.

10. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК РФ), 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.

Неблагоприятным условием в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ является то, что площадь земельного участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков (234 кв. м при нормативной 600 кв. м).

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

Рассматриваемый земельный участок под строительство индивидуального жилого дома, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

– подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);

–подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (секторы 5 часть 1, 30, 48);

–подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

–подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

–приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный);

–3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин;

–3 пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины;

-зона с реестровым номером 23.43.2.1055. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;

-ЗОЧИТ23:43-6.4809 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

-ЗОЧИТ23:43-6.4865 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

-ЗОЧИТ23:43-6.4867 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

-ЗОЧИТ23:43-6.1410 зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г.Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения);

-ЗОЧИТ23:43-6.4850 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

-ЗОЧИТ23:43-6.4870 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал».

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются:

-отступ от северной границы участка с соседним земельным участком ул. Керченская, 17 - 1 м;

-отступ от восточной границы участка с соседним земельным участком ул. Керченская, 17 - 1 м;

-отступ от территории общего пользования ул. Ключевая - 1 м.

Объемно-планировочные решения проектируемого жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение проектируемого жилого дома - для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для проектируемого

жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи заказчика и всех процессов ее жизнедеятельности – семейное общение и возможность обособления ее членов.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанного неблагоприятного фактора дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

После окончания работ по строительству индивидуального жилого дома будет выполнено благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	234
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	108,4
3	Процент застройки	%	46,3
4	Общая площадь жилого дома	м ²	169,6
5	Строительный объем жилого дома	м ³	1029,8
6	Высота здания	м	10
7	Количество этажей жилого дома		2
	в т.ч. наземных		2
	подземных		0
8	Процент озеленения земельного участка	%	30
9	Функциональное назначение объекта	Индивидуальный жилой дом	

Согласно п. 3 ст. 48 ГрК РФ осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства. Представленные в обосновании технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно в виду отсутствия проектной документации, что не противоречит п. 3 ст. 48 ГрК РФ.

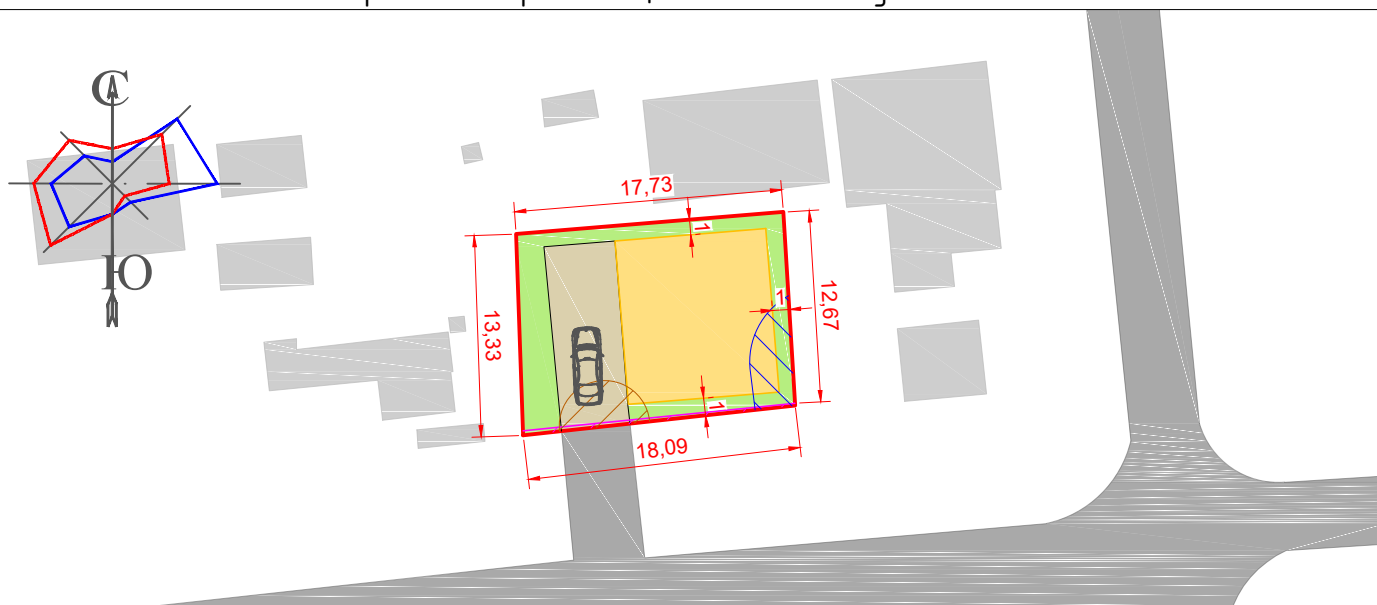
В связи с тем, что площадь земельного участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков (234 кв. м при нормативной 600 кв. м), что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отступами:

-отступ от северной границы участка с соседним земельным участком ул. Керченская, 17 – 1 м;

-отступ от восточной границы участка с соседним земельным участком ул. Керченская, 17 – 1 м;

-отступ от территории общего пользования ул. Ключевая – 1 м.

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Условные обозначения

	граница рассматриваемого земельного участка		зона размещения парковочных мест
	проектируемый жилой дом		охранная зона кабеля связи
	зона подхода, подъезда к земельному участку		охранная зона водопровода
	существующие здания на соседних земельных участках		охранная зона канализации
	зона озеленения участка		зона благоустройства участка

Земельный участок с КН 23:43:0307068:35 полностью расположен:

- подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (секторы 5 часть 1, 30, 48);
- подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный);
- 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины;
- зона с реестровым номером 23.43.2.1055. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;
- ЗОЧИТ23:43-6.4809 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;
- ЗОЧИТ23:43-6.4865 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;
- ЗОЧИТ23:43-6.4867 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;
- ЗОЧИТ23:43-6.1410 зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г.Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения);
- ЗОЧИТ23:43-6.4850 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;
- ЗОЧИТ23:43-6.4870 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»4.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. "Зона застройки индивидуальными жилыми домами".

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	234
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	108,4
3	Процент застройки	%	46,3
4	Общая площадь жилого дома	м ²	169,6
5	Строительный объем жилого дома	м ³	1029,8
6	Высота здания	м	10
7	Количество этажей жилого дома		2
	в т.ч. наземных		2
	подземных		0
8	Процент озеленения земельного участка	%	30
9	Функциональное назначение объекта	Индивидуальный жилой дом	

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Подп. и дата Взам. инв. №



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

Заказчик (представитель заказчика)

Сумнакаев В. В.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров
требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования
земельного участка

Адрес: Край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.
Ключевая, 5, КН 23:43:0307068:35

Заказчик: Сумнакаев В. В.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2023



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

Заказчик (представитель заказчика)

Сумнакаев В. В.

«11» сентября 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (секторы 5 часть 1, 30, 48); подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины; зона с реестровым номером 23.43.2.1055. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; ЗОУИТ23:43-6.4809 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; ЗОУИТ23:43-6.4865 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; ЗОУИТ23:43-6.4867 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; ЗОУИТ23:43-6.1410 зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г.Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения); ЗОУИТ23:43-6.4850 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; ЗОУИТ23:43-6.4870 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; охранный зона кабеля связи; охранный зона водопровода; охранный зона канализации

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 234 кв. м, кадастровый номер 23:43:0307068:35, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Ключевая, 5, принадлежащего на праве

собственности Сумнакаеву В. В., ИП Вакула И.И. изучено обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, а также графическое описание обоснования, подготовленные Сумнакаевым В. В.

При проектировании рассматриваемого объекта (индивидуальный жилой дом) должны соблюдаться требования, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, должны соблюдаться минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Согласно пункту 7.9 СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные СНИП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов.

Согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», экспертом определено следующее: «Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа».

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), являются более широкими и высокими и запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. Ключевая. Проектируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Земельный участок с КН 23:43:0307068:35 площадью 234 кв. м, расположенный по адресу: Край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Ключевая, 5 расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п. 6.

Назначение проектируемого здания (индивидуальный жилой дом), соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1 – Для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства.

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0307068:35, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

Исходя из представленной схемы земельного участка, расположение индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Рассматриваемый земельный участок под строительство индивидуального жилого дома, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Паиковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);

-подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Паиковский) часть 9 (секторы 5 часть 1, 30, 48);

-подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Паиковский) часть 1;

-подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Паиковский) часть 1;

-приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный);

-3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин;

-3 пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины;

-зона с реестровым номером 23.43.2.1055. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;

-ЗОУИТ23:43-6.4809 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

-ЗОУИТ23:43-6.4865 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

-ЗОУИТ23:43-6.4867 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

-ЗОУИТ23:43-6.1410 зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г.Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения);

-ЗОУИТ23:43-6.4850 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

-ЗОУИТ23:43-6.4870 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал».

Проектируемый индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полетов 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 полетов воздушных судов.

В соответствии с СанПиНом 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. Заказчик уведомлен, что необходимо выполнять строительно-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства работ с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю. Заказчик уведомлен, что необходимо выполнять строительно-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства работ с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Проектируемый индивидуальный жилой дом расположен вне охранной зоны кабеля связи. Проектируемый жилой дом частично находится в охранных зонах водопровода и канализации. При строительстве объекта необходимо выполнить все требования, предъявляемые к указанным зонам.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК РФ), 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.

Неблагоприятным условием в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ является то, что площадь земельного участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков **(234 кв.м при нормативной 600 кв.м).**

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, подготовленных заказчиком, планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при строительстве индивидуального жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", а так же соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288).

Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, эксперт приходит к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно:

отступ от северной границы участка с соседним земельным участком ул. Керченская, 17 – 1 м; отступ от восточной границы участка с соседним земельным участком ул. Керченская, 17 – 1 м; отступ от территории общего пользования ул. Ключевая – 1 м, на земельном участке по адресу: Край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Ключевая, 5, КН 23:43:0307068:35, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (секторы 5 часть 1, 30, 48); подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины; зона с реестровым номером 23.43.2.1055. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; ЗОУИТ23:43-6.4809 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; ЗОУИТ23:43-6.4865 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; ЗОУИТ23:43-6.4867 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; ЗОУИТ23:43-6.1410 зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г.Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения); ЗОУИТ23:43-6.4850 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-90/2/412 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; ЗОУИТ23:43-6.4870 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; охранная зона кабеля связи; охранная зона водопровода; охранная зона канализации).

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. Ключевая. Проектируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша