

Буныкин Д.И.

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешённого строительства
для реконструкции индивидуального жилого дома
на земельном участке
с кадастровым номером 23:43:0135045:51

по адресу:

Краснодарский край

город Краснодар,

Прикубанский внутригородской округ,

улица им. Демина А.В., 39

г. Краснодар

2024 г.

Пояснительная записка

Мне, Бунякину Дмитрию Ивановичу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 1000 кв.м с кадастровым номером 23:43:0135045:51, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Демина А.В., 39 на который зарегистрировано право собственности 11.01.2010 и сделана запись регистрации № 23-23-01/850/2009-037 (выписка ЕГРН от 07.07.2023). На вышеуказанном земельном участке расположен двухэтажный дом КН 23:43:0135045:119 в котором мы проживаем большой семьей 7 человек.

Однако, в связи с болезнью сына — инвалид справка № 1347683 серия МСЭ-2017, боязнь высоты и учитывая возраст моих родителей 1941 и 1937 года рождения (трудно подниматься на второй этаж), необходимо строительство одноэтажного дома и демонтаж существующего.

Вид разрешенного использования вышеуказанного участка — для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1).

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0135045:51 расположен: (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин № 6032/609, № 79115/610, реестровый номер 23:43-6.2958; учетный номер части 23:43:0135045:51/1 - охранная зона электросетевого хозяйства с реестровым номером 23:43.2.1653, 23:43-6.2502; охранная зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-04 кВ ТП-1028» контур - ул. Елизаветинской с реестровым номером 23:43-6.5854; охранные зоны газопровода, водопровода и канализации.

Красные линии на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент, согласно которому вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. — Зона застройки индивидуальными жилыми домами, где вид разрешённого использования — для индивидуального жилищного строительства является одним из основных видов.

Вышеуказанная территориальная зона выделена для размещения индивидуальных жилых домов — отдельно стоящих зданий, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, связанных с проживанием в таком здании. Территориальная зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания

населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

В рассматриваемой территориальной зоне установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м;

- максимальная площадь земельных участков - 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 земельных участков - 600 кв.м;

- максимальная площадь земельных участков - 1000 кв.м;

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 земельных участков - 600 кв.м

- максимальная площадь земельных участков - 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 земельных участков - 600 кв.м

- максимальная площадь земельных участков - 2500 кв.м;

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 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 территории общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки.

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

Для гаражей:

от границ смежных земельных участков — 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети — 0 м;

Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков — 1 м;

от границ земельных участков, примыкающих к улично-дорожной сети — 3 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа до 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 составляет 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.

Расстояния между садовыми и жилыми домами, 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 дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыша, элементы, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

Минимальный процент озеленения земельного участка -15%.

Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.

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

5. Максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования — 1;
6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений, 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.

Учитывая вышеизложенное рассчитаны технико-экономические показатели объекта капитального строительства — индивидуального одноэтажного жилого дома.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано строительство индивидуального одноэтажного жилого дома границы которого расположены на прилагаемой схеме земельного участка (КН 23:43:0135045:51) с отступом от границ земельного участка:

- по ул. Биологической, 46 — 1,66 м;
- от земель, государственная собственность на которые не разграничена с северной стороны — 1,0 м,
и увеличением процента застройки до 50,7%.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов, для обеспечения соблюдения необходимых для проживания параметров жилого дома, в целях соблюдения противопожарных норм, необходимо отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Кровля у проектируемого объекта разработана с организованным наружным водостоком и снегозадержанием, что предусматривает непопадания сточных вод на соседние участки.

Технико – экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров (площадь застройки, общая площадь, строительный объём, высота, количество этажей, в том числе подземных).

Технико – экономические показатели проектируемого жилого дома:

1. площадь застройки жилого дома – 364,1 кв.м;
2. общая площадь жилого дома – 270,6 кв.м;
3. строительный объём жилого дома – 1610,0 кв.м;
4. количество надземных этажей жилого дома – 1 этажа;

5. количество подземных этажей — 0;

6. высота жилого дома — 4,9 м.

Технико — экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0135045:51

1. площадь земельного участка — 1000,0 кв.м;

2. площадь застройки земельного участка с проектируемым жилым домом и существующим жилым домом — 500,7 кв.м;

3. процент застройки земельного участка — 50,7 %.

Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0135045:51, с видом разрешённого использования — для индивидуального жилищного строительства запланировано строительство индивидуального жилого дома размерами 22,9x19,0 м. Разрешённое использование — индивидуальное жилищное строительство, является одним из основных видов в зоне Ж-1. где разрешено строительство жилого дома (код 2.1).

Обоснование содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, запланировано строительство одноэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0135045:51, расположенном по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, им. Демина А.В., 39, так как проживание в двухэтажном жилом доме по указанному адресу, наносит вред здоровью моей семьи.

На прилагаемой схеме планировочной организации земельного участка границы проектируемого жилого дома расположены с отступом от границ земельного участка:

- по ул. Биологической, 46 — 1,66 м;

- от земель, государственная собственность на которые не разграничена с северной стороны — 1,0 м,
и увеличением процента застройки до 50,7%.

что не соответствует действующим предельным параметрам разрешённого строительства, установленным для территориальной зоны Ж-1.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, объемно-планировочные решения проектируемого жилого дома разрабатываются с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

Согласно актуальным данным, с южной стороны моего земельного участка расположен по смежной границе объект капитального строительства баня - с отступом 5,6 м от проектируемого жилого дома (высота стены и толщина проектируемого дома, будут выполнены в соответствии с

необходимыми пожарными нормами), также с южной границы ранее на нашем участке был туалет, что также препятствует размещению жилого дома на расстоянии 3 метров, с северной и западной границы моего участка объекты капитального строительства на смежных земельных участках находятся более 6 метров, с восточной стороны проектируемого объекта расположен существующий двухэтажный жилой дом в котором мы проживаем, подведенные коммуникации, навес и туалет.

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

Сложившаяся застройка - существующие объекты на земельном участке, а также на соседнем земельном участке, кроме того учитывая необходимую площадь одноэтажного индивидуального жилого дома для улучшения жилищных условий нашей семьи, все это не позволяет эффективно использовать его без отклонений от предельных параметров разрешённого строительства.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0135045:51 расположены охранные зоны инженерных коммуникаций: охранный зона газопровода, водопровода, канализации, **учетный номер части 23:43:0135045:51/1 - охранный зона электросетевого хозяйства с реестровым номером 23:43.2.1653, 23:43-6.2502; охранный зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-04 кВ ТП-1028 контур — ул. Елизаветинской» с реестровым номером 23:43-6.5854.** Перед демонтажом существующего жилого дома, будут вызваны представители соответствующих организаций, отвечающих за коммуникации их отключение, подключение, перенос или демонтаж которых потребуется.

В указанную охранный зону воздушной линии электропередач проектируемый объект не входит.

Согласно заключению № 305 от 25.01.2024 АО «КРАСНОДАРГОРГАЗ» по схеме планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:43:0135045:51 с обозначением места размещения проектируемого индивидуального одноэтажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Демина А.В., 39 АО «Краснодаргоргаз» рассмотрев предоставленную мной схему земельного участка согласовал при условии:

- соблюсти расстояние не менее 1,0 м по горизонтали от действующих надземных газопроводов низкого давления до фундаментов проектируемого объекта капитального строительства;
- не огораживать и не перегораживать охранные зоны газораспределительных сетей, обеспечить свободный доступ персонала эксплуатационной организации к газораспределительным сетям;

- работы в охранной зоне газопровода производить только в присутствии представителя АО «Краснодаргоргаз». Вызов представителя за сутки до начала производства работ по телефону 233-46-85;
- при производстве работ по строительству обеспечить сохранность действующих надземных газопроводов низкого давления Ду 100 мм, Ду 32 мм и опор надземного газопровода;
- без учета газификации перспективного строительства;

Проектируемый объект капитального строительства, расположенный на вышеуказанном земельном участке, частично расположен в охранной зоне газопровода и позволяет обеспечить свободный доступ персонала эксплуатационной организации к газораспределительным сетям.

Кроме того, я обязуюсь выполнение вышеперечисленных условий, в случае получения разрешения на строительство объекта капитального строительства в соответствии с представленной схемой земельного участка на топографической основе.

Получено письмо из Управления государственной охраны объектов культурного наследия от 15.08.2023 № 78-15-13852/23 — о том, что на момент обращения в границах рассматриваемого земельного участка объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют (в т.ч. археологического). Участок расположен вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия.

Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин № 6032/609, № 79115/610, реестровый номер 23:43-6.2958.

Сделано заключение гидрогеологии и получено письмо из Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю от 13.09.2023 № 23-00-03/19-11105-2023 о соблюдении требований пункта 3.2.2 СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», а также выявление, тампонирование или восстановление всех старых бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; запрет закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; запрет на размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к

охране поверхностных вод; согласование незаявленного в представленной к рассмотрению документации строительства, связанного с нарушением почвенного покрова и бурение новых скважин.

Вышеперечисленные требования обязуюсь не нарушать.

Объемно - планировочные решения разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съёмке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Проведены инженерно-геологические изыскания для разработки проектной документации в пятне строительства, инженерно-геологическое зондирование грунта — 2 скважины. Произведен расчет несущей способности фундаментного элемента по подошве с учетом ширины фундаментного элемента.

Согласно отчету об инженерно-геологических изысканиях на земельном участке по ул. им. Демина А.В., 39, неблагоприятные физико-геологические процессы на изучаемой территории проявляются в морозном пучении и просадочности грунтов. Грунтовые условия относятся к 1-му типу просадочности. Начальная просадочность у скважины № 1 составляет 0,3 м, у скважины № 2 — 0,2 м. Нормативная глубина сезонного промерзания d_{Fn} , согласно п. 5.5.3 СП 22.13330.2011 составляет для суглинков и глин 0,3 м, для супеси 0,4 м, для песка -0,4 м. Оценка грунтов по степени морозной пучинистости произведена в соответствии с пунктом ГОСТ 25100-2011.

Расположение проектируемого жилого дома определено с учетом специфических грунтов в пределах площадки. Согласно п. 17.1.6 СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты» «ж) при массе трамбовок 3 т и более запрещается вытрамбовывать котлованы на расстояниях менее: 10 м — от эксплуатируемых зданий и сооружений, не имеющих деформаций и относящихся к категории 1 — нормальной категории состояния и 15 м — от зданий и сооружений при категории II — удовлетворительной категории состояния, а также от инженерных коммуникаций, выполненных из чугунных, железобетонных, керамических, хризотилцементных и полимерных труб. При массе трамбовок менее 3 т указанные расстояния могут быть уменьшены в 1,5 раза».

Сложившаяся застройка не позволяет провести мероприятия по вытрамбовыванию котлована.

Предусмотренное расположение проектируемого жилого дома позволяет избежать мероприятий, связанных с устранением просадочных свойств грунтов, влекущих за собой неблагоприятное воздействие на существующие объекты капитального строительства, расположенные на смежных земельных

участках, а именно уплотнение тяжелыми трамбовками, устройство грунтовых подушек, вытрамбовывание котлована, что препятствует эффективному освоению земельного участка.

Инженерно-геологические свойства участка (морозное пучение и просадочность грунтов), не позволяют разместить проектируемый дом с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ с учётом внесенных изменений, 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства индивидуального жилого дома неблагоприятными характеристиками для застройки являются инженерно-геологические свойства участка, которые препятствуют его эффективному освоению в соответствии со статьей 40 пунктом 1 Градостроительного кодекса РФ.

Учитывая вышеизложенного, прошу разрешить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства одноэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке по улице им. Демина А.В., 39 в Прикубанском внутригородском округе, города Краснодара, определив отступ от границ земельного участка:

- по ул. Биологической, 46 — 1,66 м;
 - от земель, государственная собственность на которые не разграничена с северной стороны — 1,0 м,
- и увеличением процента застройки до 50,7%.

**Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ЮГ ГЕО Альянс»**

Регистрационный номер члена СРО Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики» от 15.01.2018 № 292

Заказчик: Бунякин Д.И.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения
от предельных параметров разрешённого строительства земельного
участка с кадастровым номером 23:43:0135045:51, расположенного по
адресу: Краснодарский край, город Краснодар,
Прикубанский внутригородской округ, улица имени Демина А.В.
требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений
использования

(приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар
(Центральный) (до установления приаэродромной территории);
3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин № 6032/609,
№ 79115/610, реестровый номер 23:43-6.2958; учетный номер части
23:43:0135045:51/1 - охранный зона электросетевого хозяйства с
реестровым номером 23:43.2.1653, 23:43-6.2502; охранный зона
объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-04 кВ ТП-1028 контур — ул.
Елизаветинской с реестровым номером 23:43-6.5854; охранные зоны
газопровода, водопровода и канализации)

Генеральный директор



Е.В.Захаров

г. Краснодар

26.01.2024 г.

В ООО «ЮГ ГЕО Альянс» обратился гражданин Бунякин Дмитрий Иванович, имеющий ребенка инвалида (Бунякин М.Д. справка № 1347683 серия МСЭ-2017) с заявлением о подготовке заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить расположение проектируемого **одноэтажного** индивидуального жилого дома (старый дом будет демонтирован, после возведения нового), с отступом от границ земельного участка:

- по ул. Биологической, 46 — 1,66 м;
- от земель, государственная собственность на которые не разграничена с северной стороны — 1,0 м;

и увеличением процента застройки земельного участка до 50,7% требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка: (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин № 6032/609, № 79115/610, реестровый номер 23:43-6.2958; учетный номер части 23:43:0135045:51/1 - охранная зона электросетевого хозяйства с реестровым номером 23:43.2.1653; 23:43-6.2502; охранная зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-04 кВ от ТП-1028» контур — ул. Елизаветинской с реестровым номером 23:43-6.5854; охранные зоны газопровода, водопровода и канализации) расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Демина А.В., 39.

Бунякин Д.И. зарегистрировал право собственности от 11.01.2010 и сделана запись регистрации № 23-23-01/850/2009-037 на вышеуказанный земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права 23-АЖ №494724), на котором расположен двухэтажный индивидуальный жилой дом (дата регистрации 11.01.2010 и сделана регистрационная запись 23-23-01/850/2009-036 (свидетельство о государственной регистрации права 23-АЖ 494723).

Вышеуказанный земельный участок КН 23:43:0135045:51 имеет вид разрешённого использования — для индивидуального жилищного строительства, который является одним из основных видов (код 2.1) в зоне Ж.1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами (Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённые решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6).

Цель работы.

Разработка заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений использования (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); границы зон охраны культурного наследия, 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин № 6032/609, № 79115/610, реестровый номер 23:43-6.2958; охранная зона электросетевого

хозяйства с реестровым номером 23:43.2.1653; 23:43-6.2502 охранная зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-04 кВ ТП-1028» контур — ул. Елизаветинской с реестровым номером 23:43-6.5854; охранные зоны газопровода, водопровода и канализации) расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Демина А.В., 39.

На вышеуказанном земельном участке площадью 1000 кв.м с кадастровым номером 23:43:0135045:51 определить размещение одноэтажного индивидуального жилого дома размерами 22,9x19,0 м с отступом от границ земельного участка:

- по ул. Биологической, 46 — 1,66 м;

- от земель, государственная собственность на которые не разграничена с северной стороны — 1,0 м;

и увеличением процента застройки земельного участка до 50,7%

Идентификация здания согласно ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 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) наличие помещения с постоянным пребыванием людей — для постоянного проживания людей;
- 6) 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 (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники). Подъезд пожарных машин к проектируемому индивидуальному жилому дому предусмотрен с улицы им. Демина А.В.. Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках. Кроме того существующие объекты на смежном земельном участке имеют стены 1-го типа огнестойкости (к ним относятся: кирпич, из блоков строительных с наполнителем из гипса, шлаковых смесей; панелей железобетонных сборного типа, либо выполненных с помощью опалубки и стальной арматуры методом заливки), что позволяет сокращать минимальные расстояния (6 метров) на соседних земельных

участках между стенами зданий — у нас 5,65 метров. А также для проезда пожарной техники к зданиям высотой до 13,0 м, ширина проезда должна составлять 3,5 метров, наше расстояние между забором и проектируемым домом, почти 4,94 метра.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение проектируемого индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объёмно-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», СП 52 13330 2016 Естественное и искусственное освещение, актуализированная редакция СНиП 23-05-85».

Согласно представленной схеме земельного участка, разработанной на топографической съёмке в масштабе 1:500 (ИП Самарин С.Ю.) в мае 2023 года, на территории земельного участка с КН 23:43:0135045:51, расположен двухэтажный жилой дом КН 23:43:0135045:119, навес, туалет, инженерные сети газопровода, водопровода, канализации.

На рассматриваемый участок, от точек подключения сети водоотведения и канализации, собственником земельного участка подведены **водопровод и канализация**, эти ветки сетей, проходящие по рассматриваемому земельному участку, интересов смежных землепользователей не затрагивают и демонтаж сетей не требуется, в охранные зоны указанных сетей проектируемый объект не входит. Перед сносом существующего жилого дома Бунякин Д.И. обязуется подать документы об отключении необходимых коммуникаций и вызвать представители соответствующих служб.

Согласно данным градостроительного плана от 18.07.2023 № РФ-23-2-06-0-00-2023-1472-0 и выписки ЕГРН от 04.05.2023 земельный участок с КН 23:43:0135045:51 расположен:

Полностью в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Здание проектируемого индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативного воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не создаёт помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов;

Ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта);

Согласно письма Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 15.08.2023 № 78-15-13858/23, рассматриваемый участок расположен вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия.

Полностью в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборных скважин № 6032/609, № 79115/610 реестровый номер 23:43-6.2958 . Ограничения: нельзя бурить новые скважины и производить новое строительство связанное с нарушением почвенного покрова, , при обязательном согласовании с территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителя и благополучия человека по КК, запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов. Владелец: Муниципальное унитарное предприятие водопроводно-канализационного хозяйства, муниципальное образование город Краснождар «Краснодар Водоканал»).

В соответствии с письмом от 13.09.2023 № 23-00-03/19-11105-2023, при строительстве жилого дома в 3 поясе ЗСО водозабора необходимо обеспечить соблюдение требований пункта 3.2.2 СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», в том числе:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
- запрет закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов в разработке недр земли
- запрет на размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод;
- согласование незаявленного в представленной к рассмотрению документации строительства, связанного с нарушением почвенного покрова и бурение новых скважин.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» п. 3.2.2.4 проектируемый индивидуальный жилой дом, не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод; а также имеется центральная канализация, в которую будет предусмотрен любой сток воды, бурение новых скважин осуществляться не будет.

Частично охранная зона электросетевого хозяйства с реестровым номером 23:43.2.1653, 23:43:-6.2502 учетный номер части 23:43:0135045:51/1; частично охранная зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-04 кВ от ТП-1028» контур — ул. Елизаветинской с реестровым номером 23:43-6.5854.

В границы вышеуказанной охранной зоны проектируемый жилой дом не входит.

Частично в охранной зоне сети газоснабжения низкого давления.

Согласно заключению № 305 от 20.01.2024 АО «КРАСНОДАРГОРГАЗ» по схеме планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:43:0135045:51 с обозначением места размещения проектируемого индивидуального одноэтажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Демина А.В., 39 АО «Краснодаргоргаз» рассмотрев предоставленную схему земельного участка согласовал при условии:

- соблюсти расстояние не менее 1,0 метра по горизонтали от действующих надземных газопроводов низкого давления до фундамента проектируемого объекта капитального строительства;
- не огораживать и не перегораживать охранные зоны газораспределительных сетей, обеспечить свободный доступ персонала эксплуатационной организации к газораспределительным сетям;
- работы в охранной зоне газопровода производить только в присутствии представителя АО «Краснодаргоргаз». Вызов представителя за сутки до начала производства работ по телефону 233-46-85;
- при производстве работ по строительству обеспечить сохранность действующих надземных газопроводов низкого давления Ду 100 мм. Ду 32 мм и опор надземного газопровода;
- без учета газификации перспективного строительства;

Проектируемый объект капитального строительства, не перегораживает охранные зоны газораспределительных сетей и позволяет обеспечить свободный доступ персонала эксплуатационной организации к газораспределительным сетям. Кроме того, Бунякин Д.И., в своем обосновании о необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства на рассматриваемом земельном участке подтверждает исполнение поставленных вопросов в случае получения разрешения на строительство, согласно представленной схеме земельного участка на топографической основе.

Согласно СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (таблица 1, п. 20) предельно-допустимые и допустимые уровни звукового давления, уровни звука эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума в помещениях жилых и общественных зданий и шума на территории жилой застройки не должны превышать 75 дБ., проектируемый индивидуальный жилой дом не превышает допустимых уровней звукового давления.

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 по вышеуказанному адресу не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Однако, участок ограничен существующей застройкой: с южной его границы - расположен жилой дом и хозяйственный блок-баня, если дом расположить на расстоянии 3 метров, будет нарушено пожарное расстояние, кроме того, ранее у Южной границы участка был расположен туалет, что также не позволяет расположить на расстоянии 3 метров от границ жилой дом, с западной и северной границы объекты капитального строительства на соседних участках - на расстоянии более 6 метров, поэтому именно от этих границ минимальный отступ меньше.

На рассматриваемом земельном участке расположен двухэтажный жилой дом и навес. В жилом доме проживает большая семья Бунякина Д.И. (8 человек), в том числе **ребенок инвалид боится высоты**, пожилые родители - трудно по лестнице подниматься. Для комфортного проживания 1 взрослого человека, достаточно 30 кв.м, для ребенка — 12 кв.м (в семье двое детей разнополых). У каждого должно быть свое независимое пространство, с учетом необходимых требований запроектирован **одноэтажный индивидуальный жилой дом, не предназначенный для раздела на два**. Снести существующий жилой дом, до возведения нового, не представляется возможным.

Для постройки жизненно необходимого одноэтажного жилого дома осталась минимальная площадь участка, на которой запроектирован одноэтажный индивидуальный жилой дом площадью 364,1 кв.м с учетом будущего озеленения, пожарных норм, существующих коммуникаций и благоустройства территории. Исходя из представленной схемы земельного участка, проектируемый жилой дом соответствует требованиям технического 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).

Кроме того **неблагоприятным условием** в соответствии со ст. 40 ГРК РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ являются **инженерно-геологические свойства участка (морозное пучение и просадочность грунтов)**. Проведены инженерно-геологические изыскания для разработки проектной документации в пятне строительства, инженерно-геологическое зондирование грунта — 2 скважины. Произведен расчет несущей способности фундаментного элемента по подошве с учетом ширины фундаментного элемента.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства одноэтажного индивидуального жилого

дома, с соблюдением технических регламентов, в связи с невозможностью его размещения на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая инженерно-геологические свойства участка неблагоприятные для застройки земельного участка, что препятствует его эффективному освоению, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации расположение проектируемого одноэтажного индивидуального жилого дома размерами 22,9x19,0 м на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0135045:51 с планируемым отклонением от предельных параметров от границ земельного участка по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Демина А.В., 39 определив отступ от границ земельного участка:

- по ул. Биологической, 46 — 1,66 м;

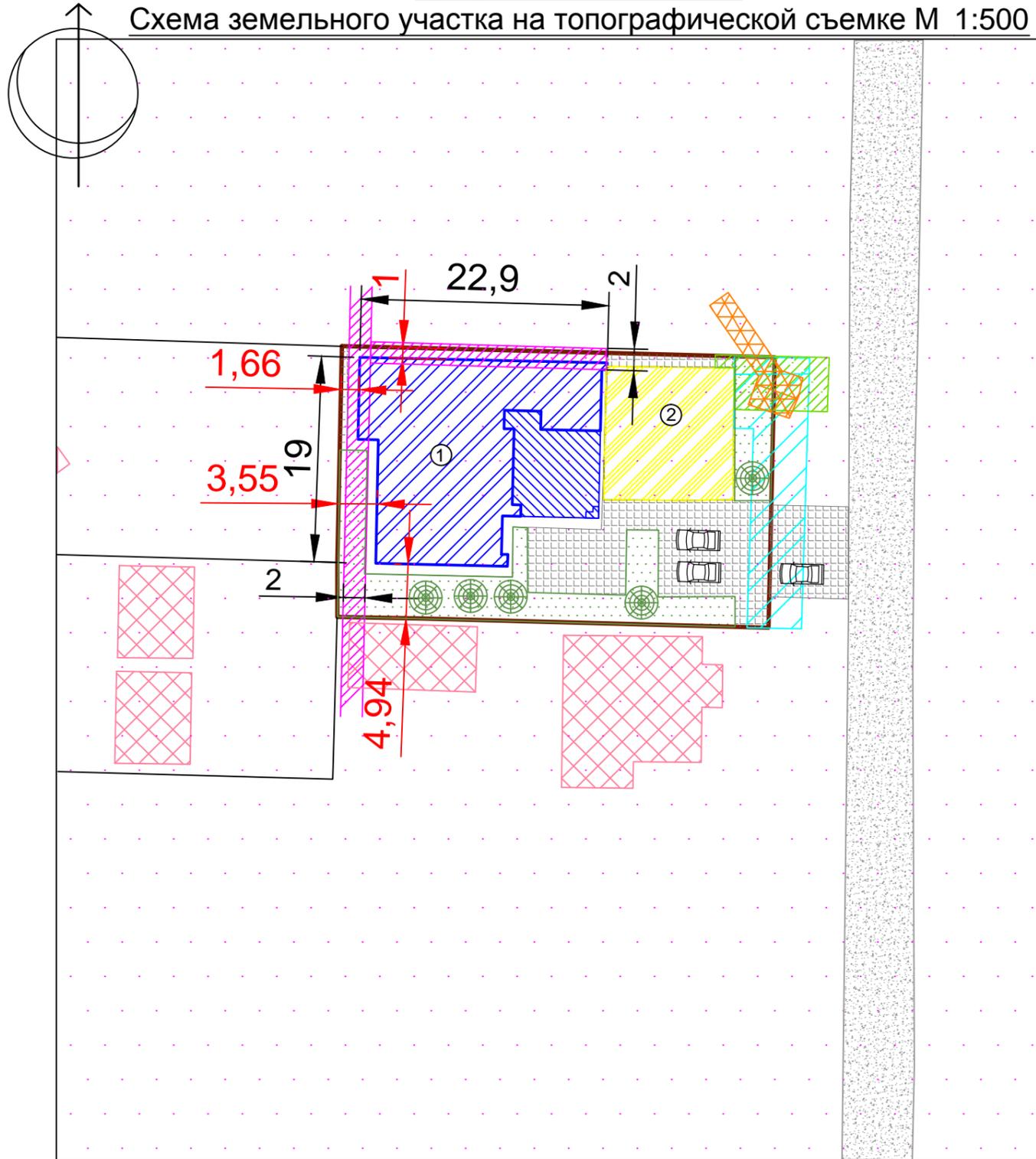
- от земель, государственная собственность на которые не разграничена с северной стороны — 1,0 м;

и увеличением процента застройки земельного участка до 50,7%

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПам и ограничениям использования земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территорий (Приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин № 6032/609, № 79115/610, реестровый номер 23:43-6.2958; учетный номер части 23:43:0135045:51/1 - охранный зона электросетевого хозяйства с реестровым номером 23:43.2.1653, 23:43-6.2502; охранный зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-04 кВ от ТП-1028 контур — ул. Елизаветинской с реестровым номером 23:43-6.5854; охранные зоны газопровода, водопровода и канализации)

Графическое описание

Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



Условные обозначения

	- граница земельного участка		- объекты капитального строительства на смежных з/у		- травяной газон		- парковочное место
	- проектируемый индивидуальный жилой дом		- плиточное покрытие (подходы)		- отмстка		- декоративные деревья
	- Существующее строение на участке		- гравийное покрытие (подъезды)		- охранная зона газопровода		

Технико-экономические показатели

Объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	1000
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м2	364.1
3	Общая площадь проектируемого жилого дома	м2	270.6
4	Строительный объём	м3	1610.0
5	Площадь застройки существующей дома	м2	136.6
6	Общая площадь застройки территории	м2	500.7
7	Количество этажей проектируемого жилого дома		1
8	Количество подземных этажей		0
9	Высота дома	м	4.9
10	Процент застройки земельного участка	%	50.7
11	Процент озеленения земельного участка	%	42.08

Примечания: Технико-экономические показатели посчитаны приблизительно, проект не предоставлен.

Зоны с особыми условиями использования территории

	- 3й пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин		- охранная зона канализации		- охранная зона водопровода		- охранная зона воздушной линии электропередач
--	---	--	-----------------------------	--	-----------------------------	--	--

Приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин № 6032/609, № 79115/610, реестровый номер 23:43-6.2958; учетный номер части 23:43:0135045:51/1 - охранная зона электросетевого хозяйства с реестровым номером 23:43.2.1653, 23:43-6.2502; охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-04 кв ТП-1028 контур-ул. Елизаветинской с реестровым номером 23:43:-6.5854; охранные зоны газопровода, водопровода и канализации)

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м2
1	Проектируемый индивидуальный 1-этажный жилой дом	1	364.1
2	Существующая 1-этажный с мансардой дом	2	136.6

Схема планировочной организации земельного участка (КН 23:43:0135045:51) по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Демина А.В., 39
застройщик: Бунякин Дмитрий Иванович