

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Алма-Атинская, 127**

Абрашова М.Г. Абросимова

### Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0138009:77** расположенный по адресу: *Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Алма-Атинская, 127*, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6, установлен градостроительный регламент, территориальной зоны **Ж-1** "Зона застройки индивидуальными жилыми домами", где для вида разрешенного использования "*Для индивидуального жилищного строительства*" установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь - 600 кв. м;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

1.2. В сельских населенных пунктах:

минимальная площадь - 600 кв. м;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

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.

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.

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%.

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

**Расчетные технико-экономические показатели индивидуального жилого с планируемым отклонением, составят:**

- **площадь застройки – 64,00 (площадь застройки земельного участка с учетом существующей застройки – 149,20) м<sup>2</sup>;**
- **общая площадь – 93,12 м<sup>2</sup>;**
- **строительный объем – 251,40 м<sup>3</sup>;**
- **максимальная высота – 8,80 м;**
- **количество этажей – 2;**
- **функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.**

Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные". Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 406 кв. м, из чего следует, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для вида разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" в территориальной зоне Ж-1.

Из прилагаемого графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) видно, что земельный участок имеет сложную

неправильную геометрическую форму с изломанными границами и внутренними углами, что является неблагоприятной для застройки конфигурацией.

*В соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса 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.*

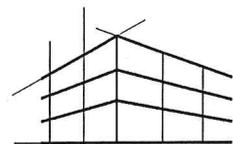
**В связи с маленькой площадью земельного участка и его неблагоприятной конфигурацией размещение проектируемого жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.**

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

Место расположения индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства определено за границами охранных зон транзитных инженерных сетей.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства в связи с маленькой площадью земельного участка, которая меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1,00 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 0,50 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны – 1,00 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 2,70 м.



23.07.2024 № 29  
На № б/н от 27.05.2024

Абросимовой М.Г.  
ул. Алма-Атинская, дом. 127, г.  
Краснодар, 350004

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

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно: определить отступ объекта капитального строительства от границы рассматриваемого земельного участка **с северной стороны – 1,00 м**, от границы рассматриваемого земельного участка **с южной стороны – 0,50 м**, от границы рассматриваемого земельного участка **с западной стороны – 1,00 м**, от границы рассматриваемого земельного участка **с восточной стороны – 2,70 м** требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для строительства двухэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером **23:43:0138009:77** по адресу: *Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Алма-Атинская, 127*, исходя из предоставленного графического описания (схема земельного участка на топографической съемке), Расчета безопасных противопожарных разрывов (расстояний) и Отчета по результатам расчета величины индивидуального пожарного риска от 02.07.2024, подготовленных ООО "Специальные Технические Решения" поясняем следующее:

На основании информации сервиса "Публичная кадастровая карта" (<https://pkk.rosreestr.ru/>) получены следующие сведения о рассматриваемом земельном участке:

- земельный участок принадлежит к категории земель - земли населенных пунктов;
- установленный вид разрешённого использования - Для индивидуального жилищного строительства;
- площадь – 406 кв. м.

Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":

- 1) назначение - индивидуальный жилой дом;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство,

- реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки -7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
  - 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.4;
  - 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - для постоянного проживания;
  - 7) уровень ответственности – пониженный.

Предоставленный расчёт безопасных противопожарных разрывов (расстояний) подтверждает достаточность противопожарных разрывов (расстояний) между объектом защиты – "Индивидуальный жилой дом, планируемый к строительству на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0138009:77 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Алма-Атинская, 127" и соседними зданиями и сооружениями, расположенными по адресам: г. Краснодар, ул. Алма-Атинская, 125, ул. Алма-Атинская, 123/1а, ул. Алма-Атинская, 127, ул. Тимирязева, 55 и ул. Тимирязева, 53/1, с учетом принятых конструктивных решений зданий, решений по планировке территории и дополнительных противопожарных мероприятий в соответствии с требованиями п. 4.3 СП 4.13130.2013.

*Подъезд пожарных автомобилей к проектируемому зданию предусмотрен с ул. им. Тимирязева. Проектируемое здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства.*

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке) расположение проектируемого 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".

В границах рассматриваемого земельного участка расположены охранная зона водопровода и охранная зона газопровода. На предоставленном графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) расположение проектируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров определено за границами охранных зон транзитных инженерных сетей.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона) устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией (таб. 7.1. вышеуказанных правил), куда индивидуальные жилые дома не отнесены.

Земельный участок расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории). Здание проектируемого индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе

радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке) расположение проектируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); охранная зона газопровода; охранная зона водопровода).

Приложение: 1. Расчет безопасных противопожарных разрывов (расстояний) от 02.07.2024;  
2. Отчет по результатам расчета величины индивидуального пожарного риска от 02.07.2024.

Индивидуальный предприниматель

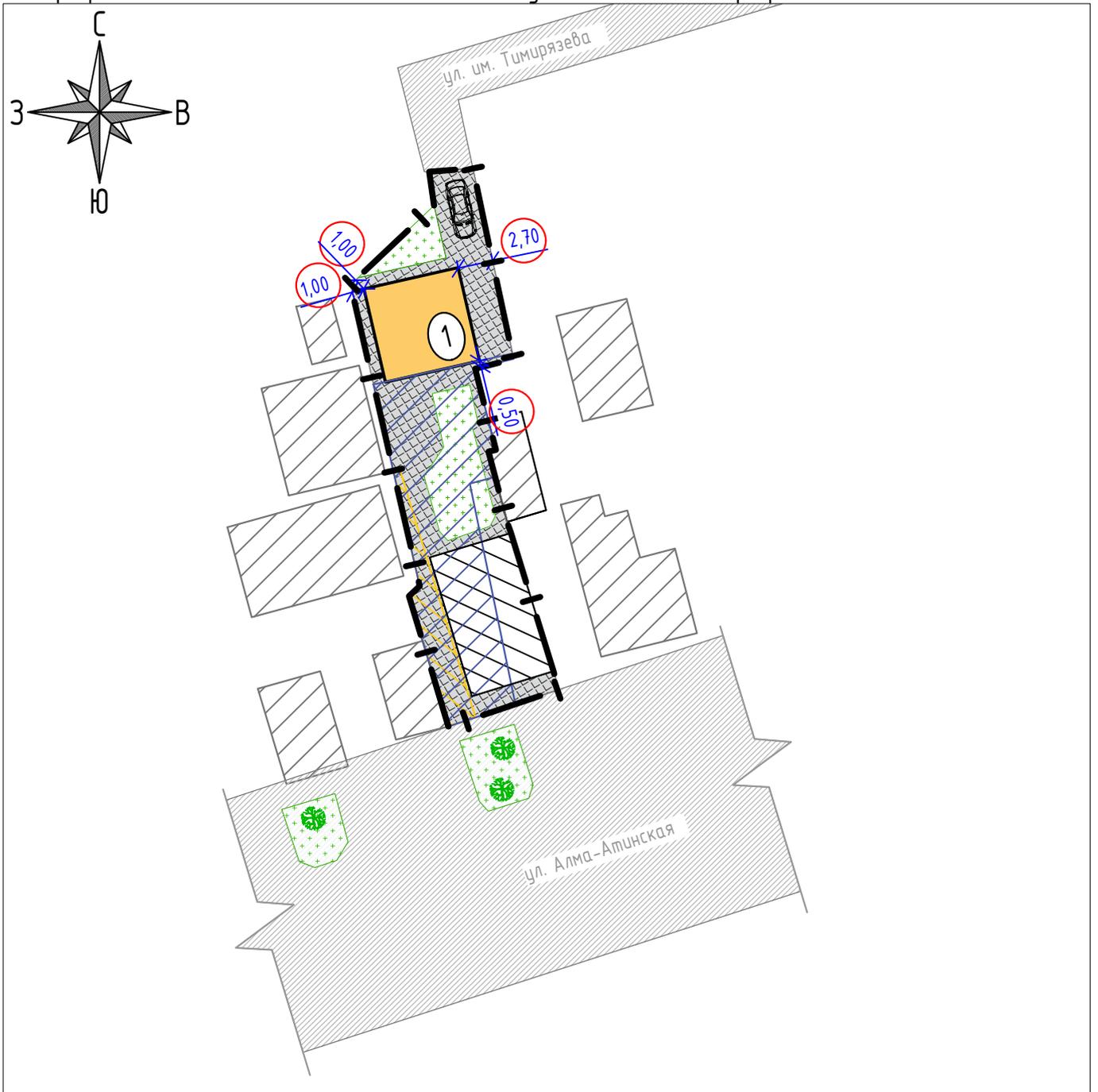


Т.А. Порхунова

С содержанием ответа ознакомлен(а)

М.Г. Абросимова

Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке) М 1:500



кадастровый номер з/у 23:43:0138009:77, площадь з/у - 406 кв.м, площадь застройки - 149,20 (в т.ч. проектируемой - 64,00) кв.м, процент застройки - 37%, процент озеленения - 16%

Условные обозначения

	-граница землепользования		-озеленение и элементы благоустройства
	-проектируемый объект		-твердое покрытие
	-существующие объекты капитального строительства		-парковочные места
			-подходы/подъезды

Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории)\*; охранная зона газопровода; охранная зона водопровода

	-охранная зона водопровода		-охранная зона газопровода
--	----------------------------	--	----------------------------

\*максимальная высота проектируемого объекта - 8,80 м