

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Герцена, 4



М.В.Крылова

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0203023:13** расположенный по адресу: *Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Герцена, 4*, 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 – 163,00 (в т.ч. бассейн 15 кв.м) м²;
- общая площадь – 122,81 м²;
- строительный объем – 392,99 м³;
- максимальная высота – 6,00 м;
- количество этажей – 1;
- 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 315 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.

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.

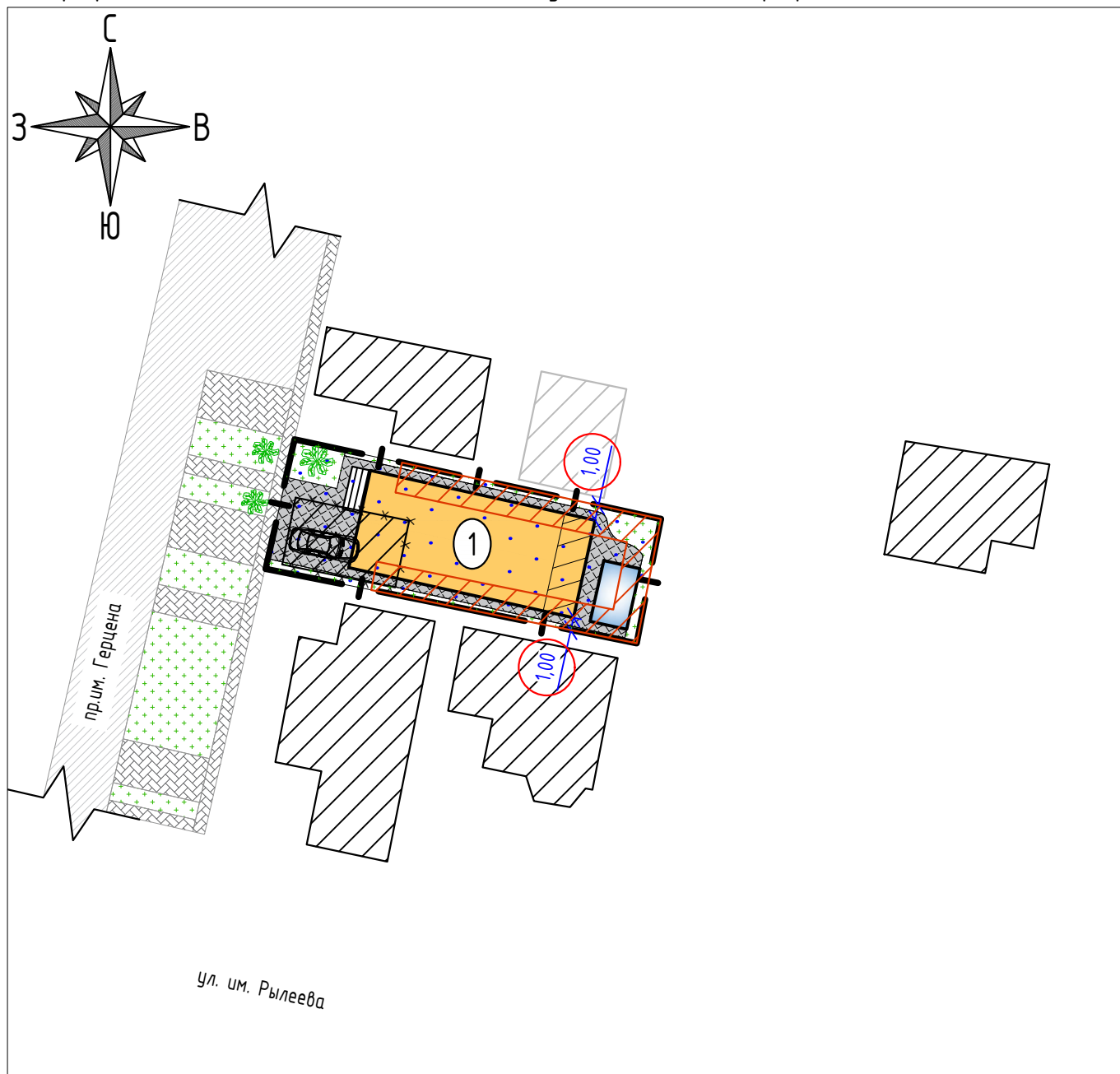
В связи с маленькой площадью земельного участка, размещение проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

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.

Расположение проектируемого жилого дома в охранной зоне газопровода согласовано с АО "КРАСНОДАРГОРГАЗ", о чем получено заключение № 274 от 25.10.2023 № ИП/1624-005/2023/14052

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 с северной стороны – 1,00 м;
- от границы рассматриваемого земельного с южной стороны – 1,00 м, увеличив процент застройки до 51,8%.



кадастровый номер ЗУ: 23:43:0203023:13, площадь земельного участка - 315 кв.м, площадь застройки - 163,00 кв.м, процент застройки - 51,8%, процент озеленения - 18,00%

Условные обозначения

	-граница землепользования
	-проектируемый объект
	-проектируемая терраса
	-существующие объекты капитального строительства
	-существующий объект, подлежащий сносу

	-проектируемый бассейн
	-подъезды/подходы
	-озеленение и элементы благоустройства
	-плиточное покрытие
	-парковочные места

Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления приаэродромной территории);
зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестр. № 23:43-6.4580);
охранная зона газопровода.

	-зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестр. № 23:43-6.4580)
--	---

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

*максимальная высота проектируемого объекта - 6,00 м

01.12.2023 № 48
На № б/н от 20.11.2023

Крыловой М.В.
Кирова ул., дом 125., г. Краснодар,
Краснодарский край
350000

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 **с северной стороны – 1,00 м**, от границы рассматриваемого земельного **с южной стороны – 1,00 м**, увеличив процент застройки до **51,8%** требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для строительства одноэтажного жилого дома, на земельном участке с кадастровым номером **23:43:0203023:13**, по адресу: *край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Герцена, 4*, исходя из предоставленного вами графического описания (схема земельного участка на топографической съемке), расчета безопасных противопожарных разрывов (расстояний) от 01.12.2023 подготовленного ООО "Специальные Технические Решения" и заключения № 274 от 25.10.2023 № ИП/1624-005/2023/14052 АО "КРАСНОДАРГОРГАЗ" поясняем следующее:

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.

По результатам предоставленного Расчета безопасных противопожарных разрывов (расстояний) сделан вывод о том, что при принятых, конструктивных и

объемно планировочных решениях, с учетом применения дополнительных противопожарных мероприятий (между земельным участком объекта защиты (проезд Герцена, 4) и соседним земельным участком (проезд Герцена, 4/1) предусмотреть устройство сплошного забора из негорючих материалов высотой не менее 1,9 м) не произойдет распространения пожара посредством лучистого теплового потока между проектируемым жилым домом и соседними зданиями. Данный расчет подтверждает достаточность противопожарных разрывов (расстояний) между проектируемым жилым домом и соседними объектами капитального строительства с учетом размещения проектируемого объекта с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства. Подъезд пожарных автомобилей к проектируемому зданию предусмотрен с ул. Герцена.

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 расположена охранный зона газопровода. Расположение проектируемого жилого дома в охранный зоне газопровода согласовано с АО "КРАСНОДАРГОРГАЗ", о чем получено заключение № 274 от 25.10.2023 № ИП/1624-005/2023/14052.

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 полностью расположен в зоне санитарной охраны третьего пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестр. № 23:43-6.4580. 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. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

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); зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО "Краснодар Водоканал" (реестр. № 23:43-6.4580); охранный зона газопровода).

Приложение: 1. Расчет безопасных противопожарных разрывов (расстояний) от 01.12.2023 на 20 л.(копия).
2. Заключение № 274 от 25.10.2023 № ИП/1624-005/2023/14052 АО "КРАСНОДАРГОРГАЗ" на 1 л. (копия).

Индивидуальный предприниматель



Т.А.Порхунова

С содержанием ответа ознакомлен

М.В.Крылова