

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома с
кадастровым номером 23:43:0209021:82 на земельном участке по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд
Краснодонский, 118**



/С.Н.Белоконев/

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0209021:49** по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Краснодонский, 118, 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 земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 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. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки.

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

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

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

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

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

9. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке мной запланировано реконструкция существующего индивидуального жилого дома с кадастровым номером 23:43:0209021:82.

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 215,00 м²;
- общая площадь – 279,65 м²;
- строительный объем – 838,95 м³;
- максимальная высота – 9,00 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Технико-экономические показатели земельного участка с планируемым отклонением реконструируемого жилого дома составят:

- площадь земельного участка - 401 м²;
- площадь застройки - 215 м²;
- процент застройки - 54%;
- процент озеленения - 18%.

Объемно-планировочные решения планируемого к реконструкции индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь реконструируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 401 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 зоны 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 реконструируемого 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, которое позволяет обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Место расположения реконструируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено за границами охранных зон транзитных инженерных сетей.

Существующие внутриплощадочные сети водопровода перед началом строительных работ будут перенесены.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции жилого дома, *в связи с невозможностью его размещения на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, ввиду маленькой площади земельного участка*, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение реконструируемого жилого дома со следующими отступами:

- от границы земельного участка по проезду Краснодонскому, 120 – 0,50 м,
- от границы земельного участка по улице Краснодонской, 127 – 1 м,
- от территории общего пользования по проезду Краснодонскому – 2 м;
- процент застройки – 54%.

Индивидуальный предприниматель
Соколова Юлия Федоровна
ИНН 234705403233
ОГРНИП 323237500411974



тел.: +7-952-86-05-406
e-mail: sokol_888@list.ru
адрес: ул. Коммунаров, 173, оф.104
г. Краснодар, 350015

16.11.2023 № 02
На № б/н от 13.11.2023

Белоконеву С.Н.
ул. Октябрьская д. 73А,
ст. Геймановская, Тбилисский р-н,
Краснодарский край
352352

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, отступ реконструируемого жилого дома от границы земельного участка по проезду Краснодонскому, 120 – 0,50 м, от границы земельного участка по улице Краснодонской, 127 – 1 м, от территории общего пользования по проезду Краснодонскому – 2 м, процент застройки – 54%, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для реконструкции жилого дома, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0209021:49 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Краснодонский, 118 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.

Согласно информационному письму МЧС России от 4 сентября 2020 г. N 43-6900 "О порядке применения свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" положениями части 4 статьи

16.1 Федерального закона от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" определено, что неприменение стандартов и (или) сводов правил, включенных в перечень документов, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов, не может оцениваться как несоблюдение требований технических регламентов. В этом случае допускается применение предварительных национальных стандартов Российской Федерации, стандартов организаций и (или) иных документов для оценки соответствия требованиям технических регламентов. Одновременно сообщается, что при отступлениях от нормативных требований пожарная безопасность объекта защиты достигается выполнением требований Технического регламента и обеспечением величины пожарного риска в пределах допустимых значений.

Предоставленный отчет по оценке пожарного риска и расчета интенсивности теплового потока при пожаре, в местах сокращения противопожарных расстояний между планируемым к возведению объектом капитального строительства и соседними зданиями или сооружениями, расположенными на соседних участках (разработал ИП И.С.Галкин, от 10.11.2023), содержит вывод о том, что на объекте в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, предусмотренные Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности №123-ФЗ. Объемно-планировочные, конструктивные и технологические решения, наличие систем противопожарной защиты обеспечивают безопасную эвакуацию людей при пожаре, что соответствует требованиям Технического регламента о требованиях пожарной безопасности №123-ФЗ. Расчет интенсивности теплового потока при пожаре подтверждает достаточность противопожарных разрывов (расстояний) между объектом капитального строительства (индивидуальный жилой дом), расположенным по адресу: г. Краснодар, Краснодонский проезд, д.118, и другими зданиями или сооружениями, расположенные на прилегающих земельных участках с учетом отклонения размещения объекта от предельных параметров разрешенного строительства.

Подъезд пожарных автомобилей к реконструируемому зданию предусмотрен с проезда Краснодонского. Реконструируемое здание жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам.

В границах рассматриваемого земельного участка расположены следующие охранные зоны транзитных инженерных сетей: охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кв ТП-750 (реестр № 23:43-6.2128); охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛИ-0,4кВ от ТП-750" (реестр № 23:43-6.1429). На предоставленном графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) расположение реконструируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров, определено за границами охранных зон транзитных инженерных сетей.

В границах рассматриваемого земельного участка расположены охранные зоны водопровода и газопровода. На предоставленном графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) расположение реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров определено с учетом охранный зоны газопровода. Существующие

инженерные сети водопровода перед началом строительных работ подлежат переносу и/или переустройству.

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

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. В соответствии с таблицей 7.1. вышеуказанных правил индивидуальные жилые дома не относятся к источникам воздействия на среду обитания и здоровье человека, в связи с чем санитарно-защитная зона не устанавливается.

Земельный участок полностью расположен в III поясе зоны санитарной охраны Кировского водозабора, III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40926/444, III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40927/445. 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 полностью расположен в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (реестр № 23:43-6.3745). Согласно п.3 ст. 67.1 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Согласно материалам, подготовленным ИП Соколова Ю.Ф. № 01 от 07.11.2023, для объектов на рассматриваемом земельном участке разработана система защиты, которая включает в себя следующий комплекс мероприятий:

1. Установка в технологические швы бетонирования гидроизоляционной шпонки.

2. Гидроизоляция фундаментной плиты методом просыпки по тощему бетону (бетонной подготовке) и установленному арматурному каркасу гидроизоляционным материалом. Входящие в состав гидроизоляционного материала активные

компоненты при взаимодействии с бетоном проникают в его поры, повышая водонепроницаемость с наружной стороны фундаментной плиты.

3. Герметизация технологических швов бетонирования и опалубочных отверстий выполняется методом расшивки и дальнейшего заполнения безусадочным ремонтным составом. После нанесения основного гидроизоляционного слоя все швы и места отверстий обрабатываются эластичным материалом.

4. Гидроизоляция поверхностей стен и фундаментов, соприкасающихся с грунтом обратной засыпки, выполняется методом обмазки материалом проникающего действия. Материал наносится щетками вручную в 2 слоя с технологической выдержкой между слоями 6-8 часов.

Вышеуказанный комплекс мероприятий надлежит выполнять силами специализированной организации по соответствующей технологии, с составлением необходимых актов на скрытые работы.

В качестве вспомогательных средств инженерной защиты следует использовать вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, включая искусственное повышение рельефа до планировочных отметок, обеспечивающих соблюдение нормы осушения, а также естественные свойства природных систем, усиливающие эффективность основных средств инженерной защиты. К ним следует относить в том числе посадку деревьев-гигрофитов, адаптированных к данной климатической зоне.

Выбранные защитные мероприятия от подтопления не должны приводить на застроенных территориях или в прилегающей к ним зоне к изменению физико-механических свойств грунтов в основании инженерных сооружений и агрессивности грунтовых вод.

Земельный участок расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории). Здание реконструируемого 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 вышеизложенного, а также учитывая предоставленную схему земельного участка на топографической съемке, расположение реконструируемого 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); охранный газопровод; охранный водопровод; охранный объект электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кв ТП-750 (реестр № 23:43-6.2128); охранный объект электросетевого хозяйства "ВЛИ-0,4кВ от ТП-750" (реестр № 23:43-6.1429); в III поясе зоны санитарной охраны Кировского водозабора, III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40926/444, III поясе

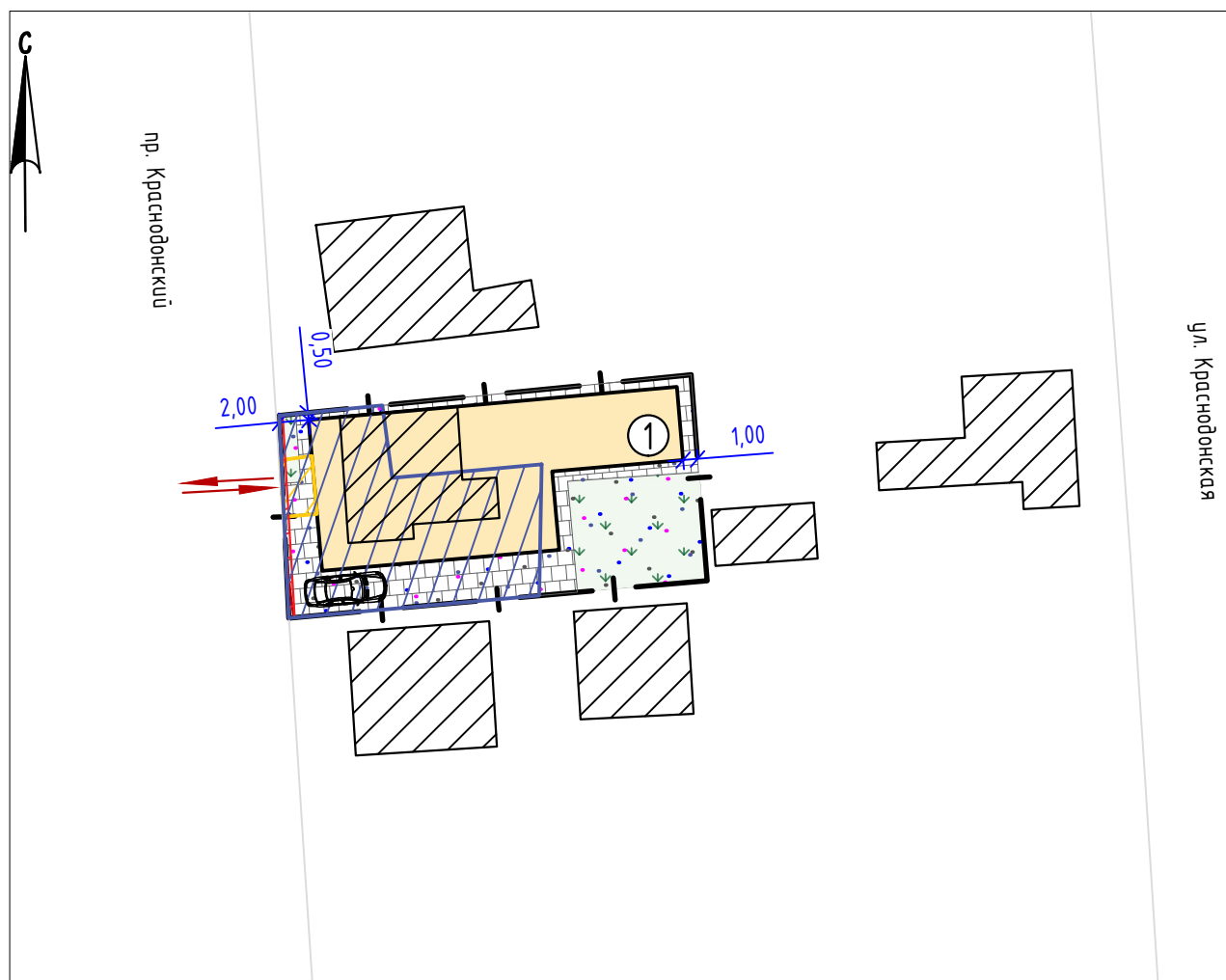
зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40927/445; зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (реестр № 23:43-6.3745)).

Индивидуальный предприниматель

Ю.Ф.Соколова



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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0209021:49; площадь земельного участка - 401 м²; площадь застройки - 215 м²; процент застройки - 54%; процент озеленения - 18%; максимальная высота объекта - 9м.

Условные обозначения

	-граница землепользования
	-реконструируемый объект
	-существующие объекты капитального строительства
	-подъезды, подходы
	-озеленение
	-твердые покрытия
	-парковочные места

	-охранная зона водопровода
	-охранная зона газопровода
	-охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кв ТП-750 (реестр № 23:43-6.2128)
	-охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛИ-0,4кВ от ТП-750" (реестр № 23:43-6.1429)
	-III пояс зоны санитарной охраны Кировского водозабора
	-III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40926/444
	-III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40927/445
	-зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (реестр № 23:43-6.3745)

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления приаэродромной территории); III поясе зоны санитарной охраны Кировского водозабора, III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40926/444, III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40927/445; зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (реестр № 23:43-6.3745).

Земельный участок частично расположен в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кв ТП-750 (реестр № 23:43-6.2128); охранной зоне объекта электросетевого хозяйства "ВЛИ-0,4кВ от ТП-750" (реестр № 23:43-6.1429) ; охранной зоне газопровода; охранной зоне водопровода.