

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД СОЧИ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "А В КУБЕ"**

**СРО Ассоциация "Архитекторы Черноморья"
Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых
организаций:
СРО-П-101-23122009**

Рег.№ 05/22

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ЗАЯВЛЕНИЮ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
23:49:0308006:4498**

**Город Сочи
2022 год**

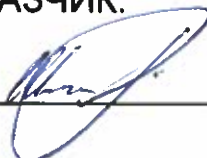
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД СОЧИ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "А В КУБЕ"**

**СРО Ассоциация "Архитекторы Черноморья"
Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых
организаций:
СРО-П-101-23122009**

Рег.№ 05/22

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ЗАЯВЛЕНИЮ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
23:49:0308006:4498**

ЗАКАЗЧИК:


_____ / Шмян Р.Р.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «А В КУБЕ»
Директор _____ /Зачитайлов А.А.



Город Сочи
2022 год

СОДЕРЖАНИЕ:

- | № | Наименование раздела |
|---|---|
| 1 | Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта |
| 2 | Характеристики земельного участка |
| 3 | Схема планировочной организации земельного участка |
| 4 | Объемно-планировочные решения |
| 5 | Параметры планируемого строительства |
| 6 | Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства |
| 7 | Заключение |
| | Приложения |

1. Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства определено Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202.

По информации о градостроительном регламенте, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0308006:4498 площадью 479 кв.м, расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, с.Прогресс, ул. Юбилейная, в территориальной зоне «Ж1» - «застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров до 12 м.», с видом разрешенного использования: «Для ведения личного подсобного хозяйства».

Земельный участок принадлежит на праве собственности Шмян Р.Р.

В территориальной зоне «Ж1» определены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный процент застройки, % <5>, <7>, <10>	Минимальный процент озеленения, % <9>	Максимальная высота здания до конька крыши, м <3>	Максимальная высота оград, м <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка, м <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>, <8>
Ж-1 <2>/ Ж1.1 <2>	10	30	50	30	12	2,0	3	0,6

(в ред. решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.07.2021 N 83)

Примечание.

НР – параметр градостроительным регламентом не определяется.

<1> - Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метров.

<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.

В территориальных зонах «ОД-1», «ОД1.1», «ОД-2», «ОД2.1» допускается реконструкция существующих индивидуальных жилых домов с учетом максимальной общей площади индивидуального жилого дома и максимальной высоты здания до конька крыши, предусмотренных Правилами.»

<4> - Ограничение предельной высоты здания (архитектурной) – не более 20 метров при строительстве объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов в территориальных зонах ЖЗ.1, Ж4.1, Ж5.1, Ж6.1, ОД1.1, ОД2.1, РК1.

<5> – Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства – зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа подтверждающего право на такой объект) внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае, граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<6> – Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет непрямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<7> – данный параметр применяется для наземных частей зданий, строений и сооружений.

В наземную часть зданий, строений и сооружений включаются все этажи, за исключением подземных и подвальных этажей, а также цокольных, если верх их перекрытий находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на 2 метра.

<8> - Данный параметр не применяется:

1) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

<9> - Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.

<10> - Данный параметр составляет 70% в отношении:

1) объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

Во всех территориальных зонах требуемое согласно нормативам градостроительного проектирования количество машиномест для хранения, парковки транспортных средств должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого планируется строительство (реконструкция) объектов капитального строительства.

Допускается размещение за пределами земельного участка машиномест для хранения, парковки транспортных средств при соблюдении требований, установленных нормативами

градостроительного проектирования, и при наличии прав застройщика на земельные участки, в границах которых планируется размещение машиномест для хранения, парковки транспортных средств, в следующих случаях:

- 1) в границах территории при подготовке документации по планировке территории, осуществляемой в рамках реализации договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;
- 2) при наличии утвержденной документации по планировке территории.

На территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением следующих случаев:

- 1.1. строительство индивидуальных жилых домов, садовых домов;
- 1.2. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории при наличии соглашения, заключенного в целях восстановления прав граждан, включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 1.3. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории, заключенных до вступления в силу настоящего пункта;
- 1.4. строительство объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета;
- 1.5. реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого назначения в существующих параметрах.

На территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, за исключением следующих случаев:

- 2.1. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью до 1000 кв.м;
- 2.2. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения максимальной общей площадью более 1000 кв.м при условии, что в отношении территории осуществляется деятельность по комплексному развитию территории;
- 2.3. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, осуществляемое в рамках реализации проектов, предусмотренных Законом Краснодарского края от 04.03.2015 № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения»;
- 2.4. строительство объектов капитального строительства нежилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета;
- 2.5. строительство объектов дошкольного, среднего, среднего профессионального, высшего, дополнительного образования; религиозных и культовых объектов, монастырей; объектов похоронного назначения.

3. Максимальная общая площадь зданий (сооружений) вспомогательного назначения, расположенных в границах земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства, не может превышать 100 кв.м.

4. При проектировании многоквартирных домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

5. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обязательны к применению при подготовке проектной документации для объектов капитального строительства.»

В соответствии с приказом Министра здравоохранения РФ от 21.10.1969 № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи» и постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов Федерального значения» строительные работы на земельном участке производить при наличии договора на вывоз твердо- бытовых и иных отходов.

Согласно Правилам землепользования и застройки, действующим на территории города Сочи, в территориальной зоне «Ж1» установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков:

Основной вид разрешенного использования:

- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
- **Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)**
- Блокированная жилая застройка (код 2.3)
- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
- Дома социального обслуживания (код 3.2.1)
- Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)
- Оказание услуг связи (код 3.2.3)
- Бытовое обслуживание (код 3.3)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
- Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)
- Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- Государственное управление (код 3.8.1)
- Предпринимательство (код 4.0)
- Магазины (код 4.4)
- Общественное питание (код 4.6)
- Гостиничное обслуживание (код 4.7)
- Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
- Железнодорожные пути (код 7.1.1)
- Трубопроводный транспорт (код 7.5)
- Охрана Государственной границы Российской Федерации (код 8.2)
- Обеспечение внутреннего порядка (код 8.3)
- Общее пользование водными объектами (код 11.1)
- Специальное пользование водными объектами (код 11.2)
- Гидротехнические сооружения (код 11.3)
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- Благоустройство территории (код 12.0.2)
- Запас (код 12.3)
- Ведение огородничества (код 13.1)
- Ведение садоводства (код 13.2)

Условно-разрешенный вид использования:

- Среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)
- Религиозное использование (код 3.7)
- Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)
- Религиозное управление и образование (код 3.7.2)

- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)
- Приюты для животных (код 3.10.2)
- Деловое управление (код 4.1)
- Банковская и страховая деятельность (код 4.5)
- Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)
- Связь (код 6.8)
- Историко-культурная деятельность (код 9.3)

Планируется следующее функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта: **индивидуальный жилой дом**, что соответствует виду разрешенного использования земельного участка и градостроительным регламентам согласно действующих на территории города Сочи ПЗЗ.

2. Характеристики земельного участка:

Рассматриваемая территория располагается в селе Прогресс, Хостинского района города Сочи, в существующей малоэтажной застройке индивидуальными жилыми домами.

С восточной и юго-восточной стороны располагаются соседние земельные участки и существующая проезжая часть улицы Юбилейной.

Южная границы земельного участка граничат с земельным участком свободным, от объектов капитального строительства, и находящегося составе единого землепользования (Мацестинское лесничество, Сочинский Национальный парк)

В соответствии с инженерно-геодезическими условиями, рассматриваемый земельный участок имеет сложный рельеф, с падением высот с запада на восток.

Рассматриваемый земельный участок, согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) от 01.11.2021, располагается в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

<p>Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта</p>	<p>Приказ Министра здравоохранения РСФСР от 21.10.1969 № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи». Постановление Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов Федерального значения».</p>
---	---

«ОПП-О» - зона оползневых процессов.	Решение Городского Собрания Сочи № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город – курорт Сочи».
Территория исторического поселения регионального значения	Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края». «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ ст.51; Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. Схема планировочной организации земельного участка.

В соответствии с разработанным проектом, выполненным ИП Пигулевский Олег Викторович, на земельном участке, трапециевидной формы, планируется строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

Схема планировочной организации земельного участка выполнена, с учетом Правил землепользования и застройки г.Сочи, существующих условий и характеристик земельного участка.

Транспортная связь территории проектируемого индивидуального жилого дома, обеспечивается по ул. Юбилейная с восточной стороны участка.

Существующий рельеф земельного участка с кад.№ 23:49:0308006:4498 высоко приподнят над равниной. Имеет перепад высот от 255 до 262 на протяжении 25 м.

В целях обеспечения оптимальных характеристик застройки земельного участка предусматриваются мероприятия по организации рельефа, а именно выравнивания земельного участка, с устройством удерживающих сооружений с западной стороны рассматриваемой территории. По этой причине проектируемый объект смещен к юго-западной части земельного участка.

По периметру здания предусмотрены отмостка и пешеходные дорожки. В юго-восточной части – площадка для парковки автомобиля. Остальная территория используется для озеленения и благоустройства.

Схема организации рельефа решена в соответствии с разработанной схемой планировочной организации земельного участка.

Вертикальная планировка территории предусматривает:

- увязку с рельефом прилегающей территории и с отметками верха покрытий пешеходных и автомобильных связей;

5. Параметры планируемого строительства

Технико-экономические показатели:

№	Наименование показателя	Единицы изм.	Количество
1	Общая площадь здания, в том числе:	кв.м	238,76
	надземной части здания:	кв.м	238,76
	подземной части здания:	кв.м	0
2	Строительный объем, в том числе:	куб.м	1 111,62
	надземной части здания:	куб.м	1 111,62
	подземной части здания:	куб.м	0
3	Количество этажей, в том числе:	эт.	2
	надземных:	эт.	2
	подземных:	эт.	0
4	Высота здания	м	7,6
5	Вместимость	Одна семья	

• *Технико-экономические показатели могут быть уточнены на стадии проектирования.*

Проектная документация разработана в соответствии с техзаданием Заказчика, с учетом соответствующих требований технических регламентов:

- Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)
- СП 2.13130.2012 Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты;
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям.

**Сравнение показателей застройки Объекта и
предельно разрешенных параметров**

№	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели в соответствии с регламентами согласно ПЗЗ	Показатели застройки Планируемого к размещению объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	10	14	Соответствует
2	Минимальная ширина/глубина, м	30	25	Не соответствует Является характеристикой неблагоприятной для застройки
3	Максимальный процент застройки, %	50	38	Соответствует
4	Минимальный процент озеленения, %	30	33	Соответствует
5	Максимальная высота здания до конька крыши, м	12 м	7,60	Соответствует
6	Максимальная высота оград, м	2	2	Соответствует
7	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	3	1	Не соответствует Необходима процедура предоставления разрешения отклонения от предельных параметров застройки
8	Коэффициент использования территории (КИТ), % <i>Применяется для надземных частей здания.</i>	0,6	0,5	Соответствует
9	Максимальная общая площадь отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи (кв.м.)	300	238,76	Соответствует

5. Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Статья 38 Градостроительного кодекса РФ устанавливает предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения

мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 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 соответствии с Градостроительным кодексом РФ: объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

На основании технического задания, основанного на устоявшемся жизненном укладе, учитывая удовлетворение членами семьи, планируемой к проживанию в данном объекте, бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, был разработан проект индивидуального жилого дома с составом, параметрами помещений и планировочными решениями удовлетворяющие заказчика в соответствии с вышеперечисленными условиями а также в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные» п.4.5. «Дом должен включать жилые комнаты - одну или несколько (общую комнату или гостиную, спальню), а также вспомогательные помещения: переднюю, кухню [в том числе кухню-столовую и (или) кухню-нишу], ванные комнаты и (или) душевые, туалет

(уборную) или совмещенный санузел. Кроме того, могут устраиваться вспомогательные помещения: холодный тамбур, кладовая и (или) встроенные шкафы, постирочная, парная баня или сауна, генераторная отопления и (или) электроснабжения, кладовая твердого топлива, встроенная, встроенно-пристроенная или пристроенная стоянка или гараж-стоянка, бассейн, а также иные помещения по заданию на проектирование.

Так в соответствии с проектной документацией объект индивидуального жилищного строительства запроектирован с 2-мя надземными этажами.

Вследствие принятых планировочных решений:

1. Первый этаж проектируемого здания – зона дневного и ночного пребывания. Включает в себя: тамбур холода, гостиную, котельную (помещение инженерного оборудования/ прачечную), кухню-столовую, с/узел, гостевую спальню/кабинет.

2. Второй этаж проектируемого здания – зона ночного пребывания. Состоит из: коридора/холла/лестницы, трех спален, двух с/узлов.

Вертикальная связь между этажами запроектирована с помощью лестничного блока.

Общая площадь дома составляет – 238,76 кв.м,

На основании действующих градостроительных регламентов, минимальная ширина и глубина земельного участка в территориальной зоне Ж1 должна составлять не менее 10 и 30 метров соответственно. В случае с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0308006:4498 габариты составляют – 14 м. по ширине и 25 м. в глубину, что в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ является характеристикой неблагоприятной для застройки.

Кроме того, ранее разработанные инженерно-геодезические изыскания, которые легли в основу разработки проекта, показали, что земельный участок имеет сложный рельеф, выраженный в перепаде абсолютных высотных отметок с 262 до 255 м. в юго-восточном направлении. Таким образом перепад высот составляет 7 м на длину участка, что также является не благоприятной характеристикой земельного участка.

В целях оптимальной организации размещения индивидуального жилого дома, а также удобства использования территории при эксплуатации и проживании на рассматриваемой территории, принято решение провести мероприятия для

выравнивания рельефа, следствием которых является размещение с западной стороны земельного участка подпорной стены высотой ориентировочно 4 м. Так как территория со стороны удерживающих сооружений становится фактически неиспользуемой, по причине ухудшения норм инсоляции, а также учитывая необходимость организации открытой придомовой территории с восточной стороны, оптимальным решением является размещение здания с максимальным смещением к западной и юго-западной стороне земельного участка.

При предлагаемом размещении, технические регламенты по пожарной безопасности, в части противопожарных расстояний, достигаются путем выполнения стен с западной стороны противопожарными 1 типа. Возможность сокращения данных разрывов подтверждается разделом проектной документации «Меры противопожарной защиты здания» выполненным ТП Пигулевский Олег Викторович.

Так, на основании данного раздела, предусматривается возможность сокращения противопожарных расстояний между зданиями на разных участках, при условии:

- организации противопожарной стенки 1-го типа, отвечающей нормам.

Материал противопожарной стены - железобетон.

- устройство конструкции покрытия кровли с пирогом:

- Балласт речная галька 50 мм;
- Полимерная мембрана LOGICROOF;
- Плиты из каменной ваты ТЕХНОРУФ В ЭКСТРА;
- Изделия из каменной ваты ТЕХНОРУФ Н ПРОФ КЛИН 1,7% (для формирования контруклона ТЕХНОРУФ Н ПРОФ КЛИН 4,2%);
- Плиты из каменной ваты ТЕХНОРУФ Н ПРОФ;
- Паробарьер С (А500 или Ф1000);
- Стальной оцинкованный профилированный лист\ железобетонное основание.

Кровля имеет класс пожарной опасности К0 (подтверждено испытаниями, данные на основе технического листа СИСТЕМА ТН-КРОВЛЯ Классик), защитный парапет - 30 см.

На основании вышеизложенного, руководствуясь п.2 ст.40 Градостроительного кодекса РФ, который устанавливает: «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.» получение разрешения на отклонение от одного предельного параметра разрешенного строительства, в части сокращения отступов от границ земельного участка:

от восточной стороны земельного участка до 2,0 м. (существующий градостроительный регламент 3 м)

от южной стороны земельного участка до 1,5 м. (существующий градостроительный регламент 3 м)

от западной стороны земельного участка до 1,0 м. (существующий градостроительный регламент 3 м)

позволит собственнику земельного участка реализовать право на жилище, закрепленное ст.40 Конституции РФ, оптимизировать затраты на строительство, соблюсти нормы инсоляции и противопожарные требования, установленные СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и осуществить мероприятия по строительству объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с устоявшимся жизненным укладом семьи, планируемой к проживанию в данном объекте, с учетом удовлетворения членами семьи бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, а также будет способствовать оптимальным архитектурным решениям связанным как с организацией застройки земельного участка, так и с точки зрения художественного и пространственного восприятия объекта в целом.

6. Заключение.

Существующая градостроительная ситуация и представленные проектные решения объекта индивидуального жилищного строительства показали следующее. Для реализации строительства данного объекта, с учетом изложенного, а также в целях рационального использования территории и исключения нарушения прав правообладателей земельного участка, учитывая наличие неблагоприятных условий для освоения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0308006:4498

целесообразно получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части размещения индивидуального жилого дома в юго-западной части земельного участка, путем сокращения отступов от границ земельного участка:

от восточной стороны земельного участка до 2,0 м. (существующий градостроительный регламент 3 м)

от южной стороны земельного участка до 1,5 м. (существующий градостроительный регламент 3 м)

от западной стороны земельного участка до 1,0 м. (существующий градостроительный регламент 3 м)

Директор
ООО «А в кубе»



А.А. Зачитайлов