

**Проектные предложения
по строительству индивидуального жилого дома с учетом
отклонений от предельных параметров разрешенного строительства,
которые предполагается реализовать в случае предоставления
Разрешения на отклонение от предельных параметров**

(материалы, обосновывающие возможность предоставления
Разрешения на отклонение от предельных параметров)

Генеральный директор
ООО «СД-Проект»



Д.А. Пашков

2020 год
город Калининград

Содержание:

| | | |
|----|--|--------|
| 1. | Анализ градостроительной ситуации |3 |
| 2. | Анализ требований ГПЗУ |5 |
| 3. | Неблагоприятные условия для застройки земельного участка |5 |
| 4. | Схема планировочной организации земельного участка |7 |
| 5. | Архитектурные решения |8 |

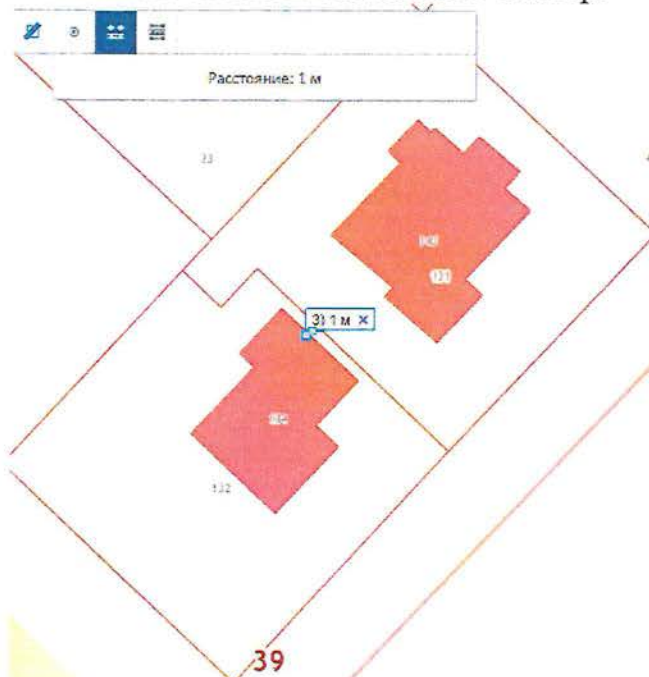
1. Анализ градостроительной ситуации

Публичная кадастровая карта показывает, что земельный участок с кадастровым номером 39:17:010051:31 находится в ряду земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства. С северо-восточной стороны предусмотрен проезд для размещения газопровода.



В настоящее время в рассматриваемом квартале построено два индивидуальных жилых дома по ул. Окружной на земельных участках с кадастровыми номерами 39:17:010051:131 и 39:17:010051:132.

При этом минимальный отступ от границы между указанными земельными участками до места допустимого размещения жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 39:17:010051:132 составляет 1 метр.



Таким образом, публичная кадастровая карта свидетельствует о том, что в рассматриваемом квартале уже применяются индивидуальные предельные параметры отступа от границ земельного участка.



Приведенный выше фрагмент карты функционального зонирования Генерального плана муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск», утвержденного Решением городского Совета депутатов муниципального образования «Город Светлогорск» от 27.09.2011 года № 55 (действует до утверждения генерального плана муниципального образования «Светлогорский городской округ»), не содержит информации, свидетельствующей о наличии ограничений, препятствующих принятию решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 39:17:010051:31.



Из приведенного выше фрагмента карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск», утвержденных решением городского Совета

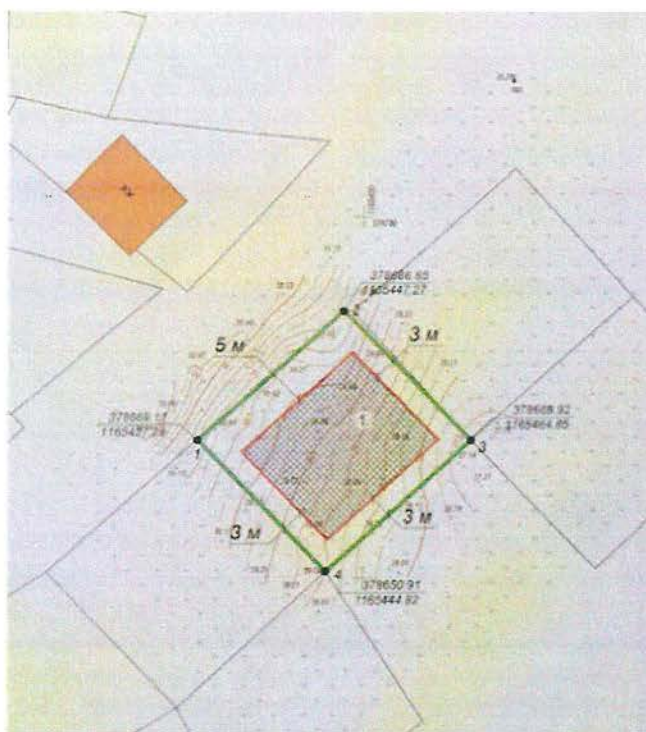
депутатов муниципального образования «Город Светлогорск» от 22.12.2012 года № 94 (действуют до утверждения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Светлогорский городской округ»), следует, что ограничений, препятствующих принятию решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 39:17:010051:31, также нет.

По данным Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности документация по планировке территории в районе улицы Березовой не разрабатывалась и красные линии не устанавливались.

2. Анализ требований ГПЗУ

Из чертежа градостроительного плана и из пункта 2.3. ГПЗУ от 13.09.2019 года № RU 39518101-2019-02, выданного администрацией муниципального образования «Светлогорский городской округ», следует, что

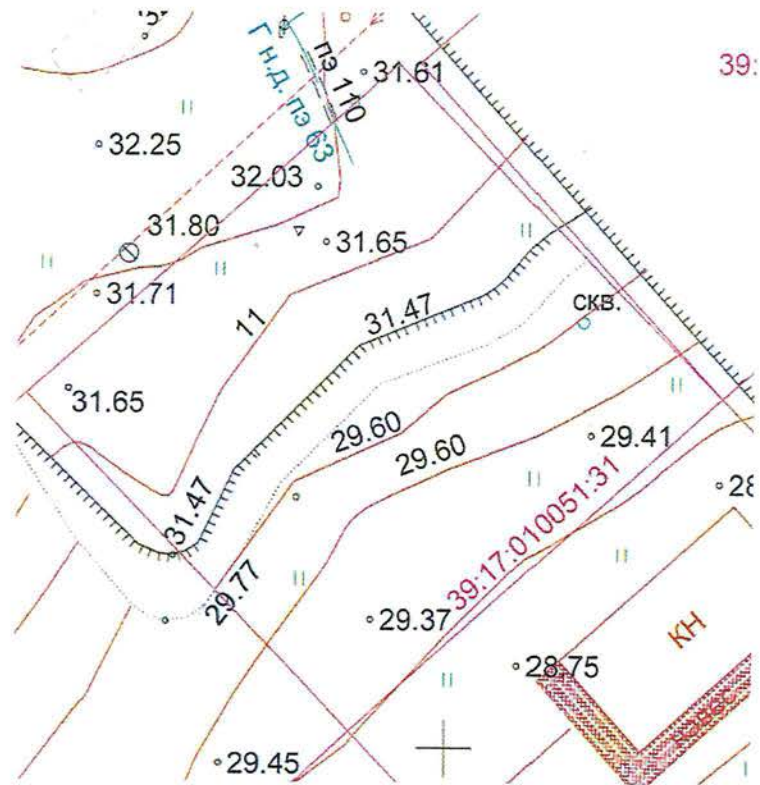
- минимальный отступ от северо-западной границы, выходящей на улицу Березовую, установлен в размере 5 метров;
- минимальный отступ от остальных границ земельного участка, смежных с прилегающими земельными участками, установлен в размере 3 метра.



3. Неблагоприятные условия для застройки земельного участка

Неблагоприятными для застройки являются инженерно-геодезические характеристики земельного участка, а именно:

- 1) крутой перепад рельефа земельного участка от отметки + 32,03 на северо-западной границе участка до отметки +29,37 на юго-восточной границе земельного участка;
- 2) перепад рельефа от отметки +31,61 на северо-восточной границе до отметки + 29,45 на юго-западной границе земельного участка.

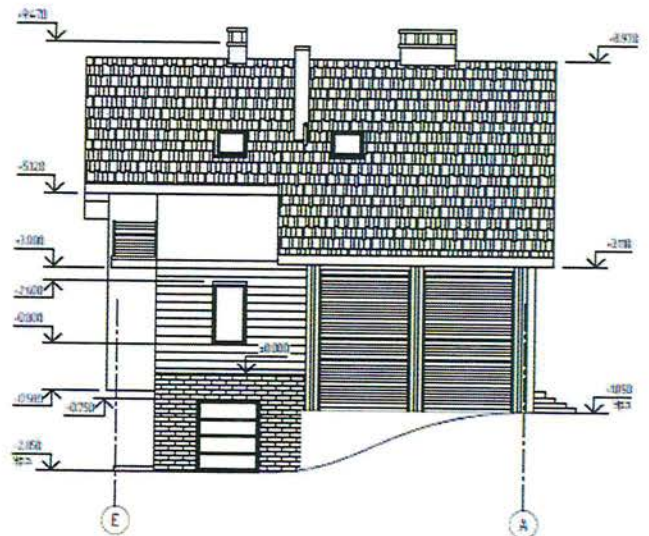
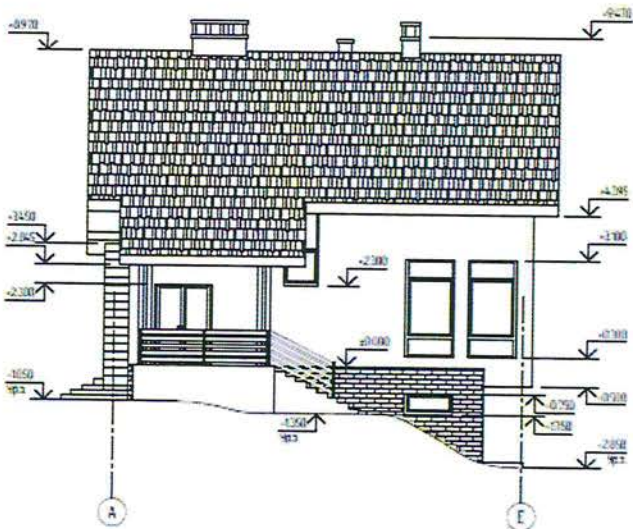


Для уменьшения объема земляных работ привязку жилого дома целесообразно осуществить на относительно ровной части земельного участка, для чего необходимо сместить место допустимого размещения зданий, строений и сооружений в северном направлении с изменением минимальных отступов от границ земельного участка:

- от северо-западной границы земельного участка до 2,0 метров;
- от северо-восточной границы земельного участка до 1,9 метра.

Фасад в осях А-Е

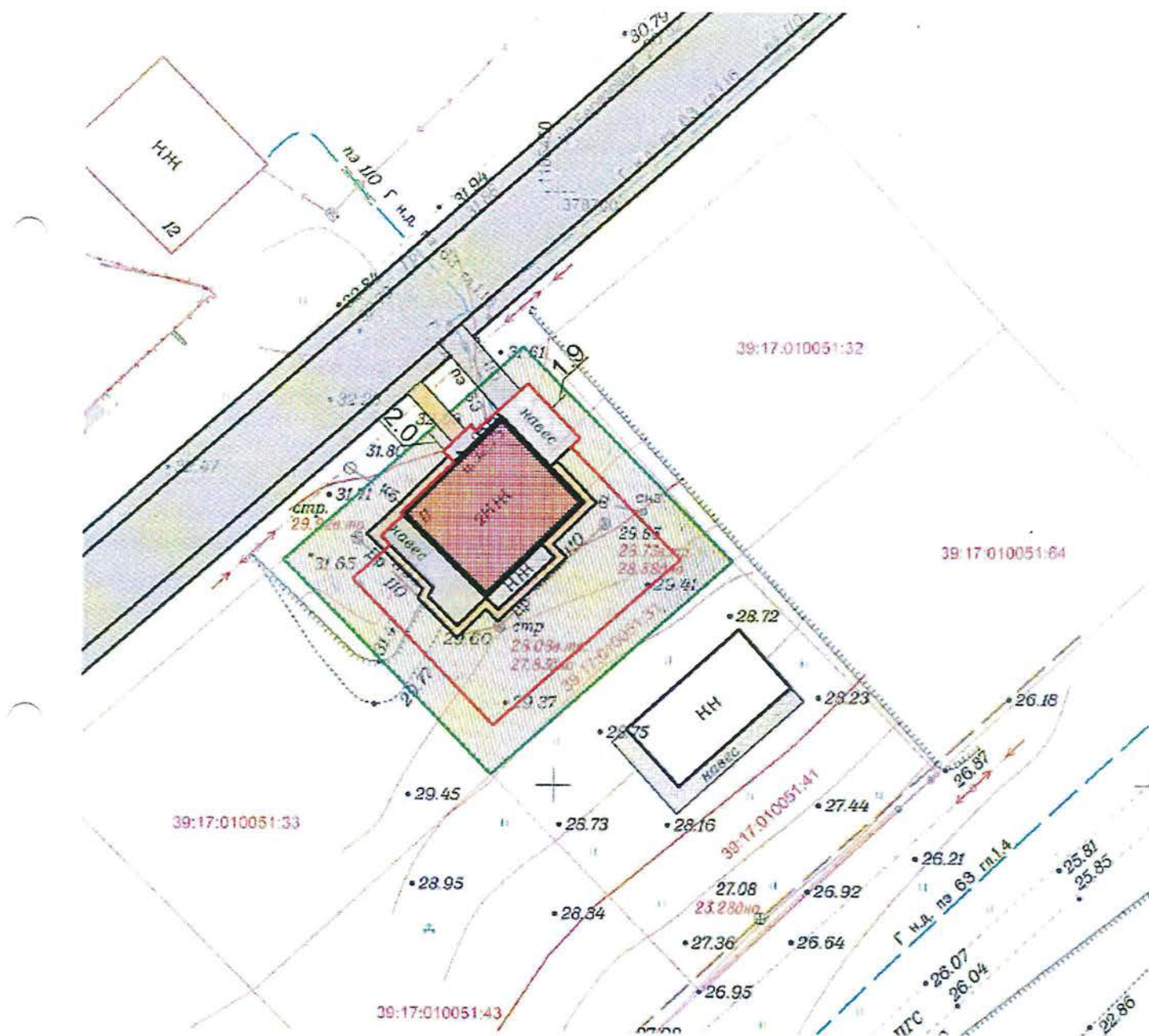
Фасад в осях Е-А



Из приведенного выше чертежа боковых фасадов индивидуального жилого дома видно, что при смещении места допустимого размещения с изменением минимальных отступов от границ земельного участка индивидуальный жилой дом можно разместить на рельефе с минимальным количеством земляных работ.

4. Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 39:17:010051:31

(сокращается минимальный отступ от северо-западной границы земельного участка до 2,0 метров и от северо-восточной границы земельного участка до 1,9 метра)



Условные обозначения:

| | |
|---|------------------------------------|
|  | границы участка |
|  | границы допустимого размещения ОКС |
|  | индивидуальный жилой дом |
|  | покрытие проездов |
|  | покрытие тротуаров |
|  | газон |

5. Архитектурные решения

5.1. Фасад со стороны улицы Березовой



5.2. Фасад с юго-восточной и северо-восточной сторон земельного участка



5.3. Фасад с юго-восточной и юго-западной сторон земельного участка



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о соответствии предложения об отклонении от предельных параметров
разрешенного строительства индивидуального жилого дома
на земельном участке с кадастровым номером 39:17:010051:31
требованиям технических регламентов, санитарно-гигиеническим нормам,
а также и противопожарным нормам**

Генеральный директор
ООО «СД-Проект»



Д.А. Пашков

Состав предложения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома:

- сократить минимальный отступ от северо-западной границы земельного участка с 5,0 метров до 2,0 метров;
- сократить минимальный отступ от северо-восточной границы земельного участка с 3,0 метров до 1,9 метра.

Санитарно-гигиенические нормы

Санитарно-гигиеническими нормами, которые могут быть косвенно связаны с отступом жилого дома от границ земельного участка, являются гигиенические требования к естественному освещению и инсоляции, установленные следующими нормативными документами:

- «СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий»;
- «СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. 2.2.1/2.1.1. Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. Санитарные правила и нормы».

Вышеназванные нормативные акты не устанавливают специальных требований по освещенности и инсоляции для индивидуальных жилых домов. Уменьшение предельного отступа от северо-западной границы земельного участка до 2,0 метров и от северо-восточной границы земельного участка до 1,9 метра не влияет на естественную освещенность и инсоляцию индивидуального жилого дома, т.к. указанное уменьшение производится с северной стороны.

Вывод: предложение об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 39:17:010051:31 в части сокращения минимального отступа от северо-западной границы земельного участка с 5,0 метров до 2,0 метров и от северо-восточной границы земельного участка с 3,0 метров до 1,9 метра соответствует санитарно-гигиеническим нормам.

Технические регламенты о безопасности зданий и сооружений

Статьями 5 и 6 Федерального закона от 30.12.2009 года № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» установлено, что безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований указанного Федерального закона и требований стандартов и сводов правил, включенных в специальные перечни.

Федеральный закон от 30.12.2009 года № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» не содержит требований к размерам минимальных отступов от границ земельных участков в целях допустимого размещения зданий, строений и сооружений.

«Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 года № 1521 (ред. от 07.12.2016), не содержит актов, устанавливающих требования к размерам минимальных отступов от границ земельных участков в целях допустимого размещения зданий, строений и сооружений».

«Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Приказом Росстандарта от 17.04.2019 года № 831 (ред. от 24.12.2019), не содержит актов, устанавливающих требования к размерам минимальных отступов от границ земельных участков в целях допустимого размещения зданий, строений и сооружений».

Вывод: технические регламенты и иные акты, входящие в соответствующие перечни, не содержат требований к размерам минимальных отступов от границ земельных участков в целях допустимого размещения зданий, строений и сооружений, поэтому предложение об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 39:17:010051:31 в части сокращения минимального отступа от северо-западной границы земельного участка с 5,0 метров до 2,0 метров и от северо-восточной границы земельного участка с 3,0 метров до 1,9 метра соответствует требованиям технических регламентов о безопасности зданий и сооружений.

Требования пожарной безопасности

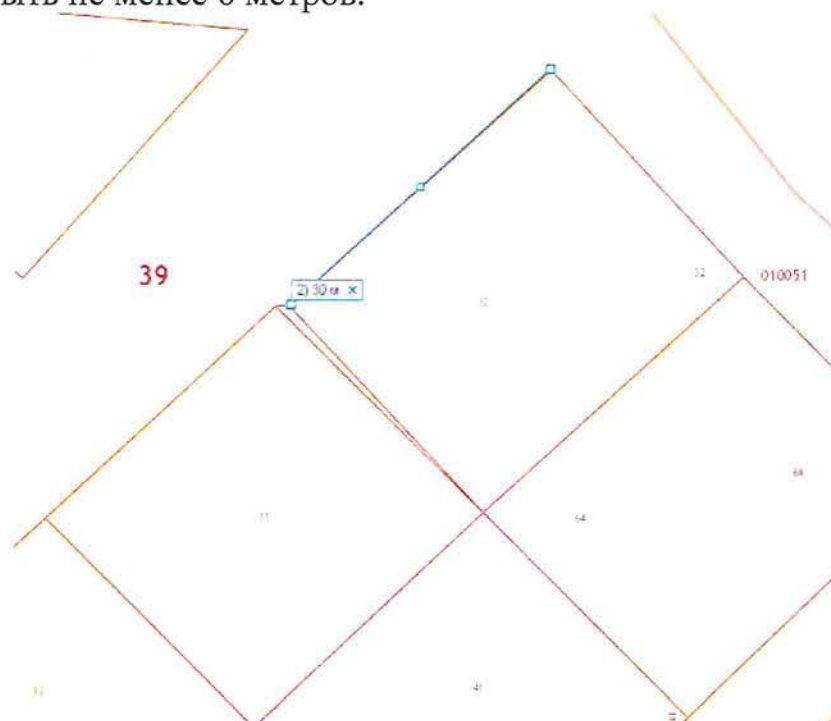
Главой 16 Федерального закона от 22.07.2008 года № 123-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» установлены требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями, для которых устанавливаются категории пожарной и взрывопожарной опасности. В соответствии с пунктом 2 статьи 27 указанного Федерального закона индивидуальные жилые дома категорированию не подлежат.

Статьей 32 индивидуальные жилые дома по классу функциональной пожарной опасности отнесены к классу Ф1.4 - многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные. Федеральный закон от 22.07.2008 года № 123-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» не устанавливает требования к минимальным отступам от границ земельных участков до индивидуальных жилых домов.

Указанные требования устанавливаются «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на

объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

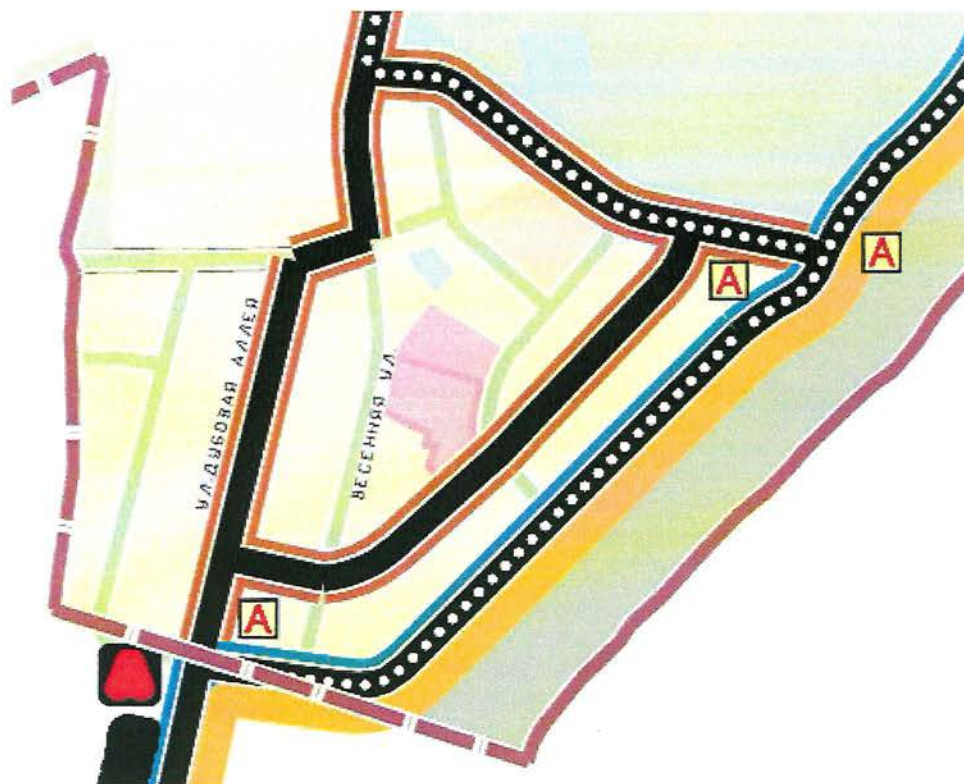
В соответствии с пунктом 5.3.2. указанного СП противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 2, из которой следует, что минимальное расстояние между соседними индивидуальными жилыми домами должно быть не менее 6 метров.



Из публичной кадастровой карты видно, что ширина соседнего земельного участка с кадастровым номером 39:17:010051:32 составляет 30 метров, из чего следует, что с соблюдением противопожарного расстояния и отступа от границ земельного участка на указанном земельном участке можно разместить индивидуальный жилой дом протяженностью по фасаду вдоль улицы Березовой 22,9 кв. метров, что значительно превышает реальные потребности.

Статьей 65 16 Федерального закона от 22.07.2008 года № 123-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» установлено, что планировка и застройка территорий поселений и городских округов должны осуществляться в соответствии с генеральными планами поселений и городских округов, учитывающими требования пожарной безопасности, установленные настоящим Федеральным законом. Описание и обоснование положений, касающихся проведения мероприятий по обеспечению пожарной безопасности территорий поселений и городских округов, должны входить в пояснительные записки к материалам по обоснованию проектов планировки территорий поселений и городских округов.

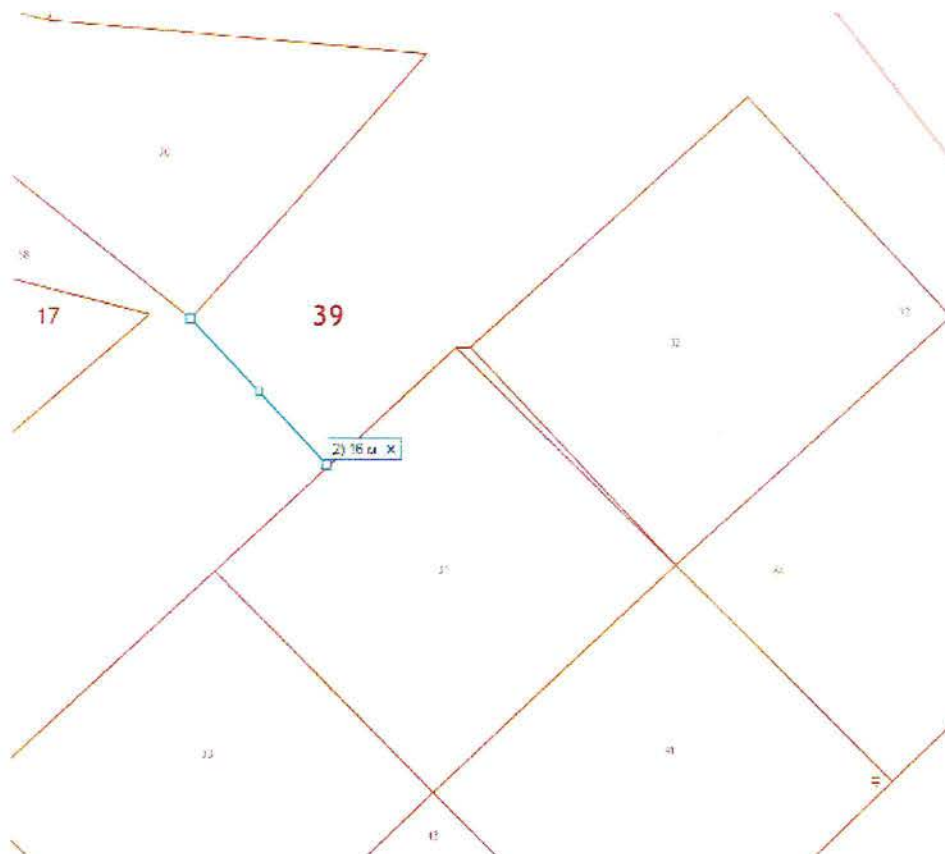
Из этого следует, что требует проверки на соответствие предложение об уменьшении предельного отступа от северо-западной границы земельного участка с кадастровым номером 39:17:010051:31 в части обеспечения при разработке документации по планировке территории достаточной ширины улицы Березовой в красных линиях для размещения полос отвода инженерных сетей.



| Расч.срок | Сущ. | |
|---|---|--|
|  |  | Магистральные улицы общегородского значения |
|  |  | Магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные |
|  |  | Магистральные улицы районного значения пешеходно-транспортные улицы |
|  |  | Улицы, дороги местного значения |
|  |  | Жилые улицы, проезды |

Как следует из приведенного выше фрагмента схемы транспортной инфраструктуры Генерального плана муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск», улица Березовая относится к улице местного значения.

В соответствии с таблицей 11.2. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» улица местного значения в жилой зоне включает две полосы движения шириной 3,0 метра и два тротуара шириной по 2,0 метра. Таким образом, с учетом минимальной интенсивности движения ширина улицы в проектных красных линиях составит 15 метров, из которых 10 метров – проезжая часть с тротуарами, 5 метров – полоса для прокладки инженерных сетей.



Как следует из приведенного фрагмента публичной кадастровой карты, расстояние между границами противоположных земельных участков, выходящих на улицу Березовую, составляет 16 метров, что соответствует ширине улицы в проектных красных линиях.

Вывод: предложение об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 39:17:010051:31 в части сокращения минимального отступа от северо-западной границы земельного участка с 5,0 метров до 2,0 метров и от северо-восточной границы земельного участка с 3,0 метров до 1,9 метра соответствует противопожарным нормам.

ОБЩИЙ ВЫВОД:

Предложение об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 39:17:010051:31 в части сокращения минимального отступа от северо-западной границы земельного участка с 5,0 метров до 2,0 метров и от северо-восточной границы земельного участка с 3,0 метров до 1,9 метра соответствует требованиям технических регламентов, санитарно-гигиеническим нормам, а также и противопожарным нормам.
