

ЭКСПОЗИЦИЯ

по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, запроектированного в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:120603:298 по ул. Мостовой на территории СНТ «50 лет Октября»

ПРОЕКТ
решения о предоставлении
разрешения на отклонение от
предельных параметров
разрешенного строительства



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З
2024 года №
Калининград

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:120603:298

Рассмотрев обращение Маданиной Е.А., в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом предоставления государственной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, с учетом заключения о результатах общественных обсуждений от _____ №____, рекомендациями комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области от _____ №____, **п р и к а з ы в а ю:**

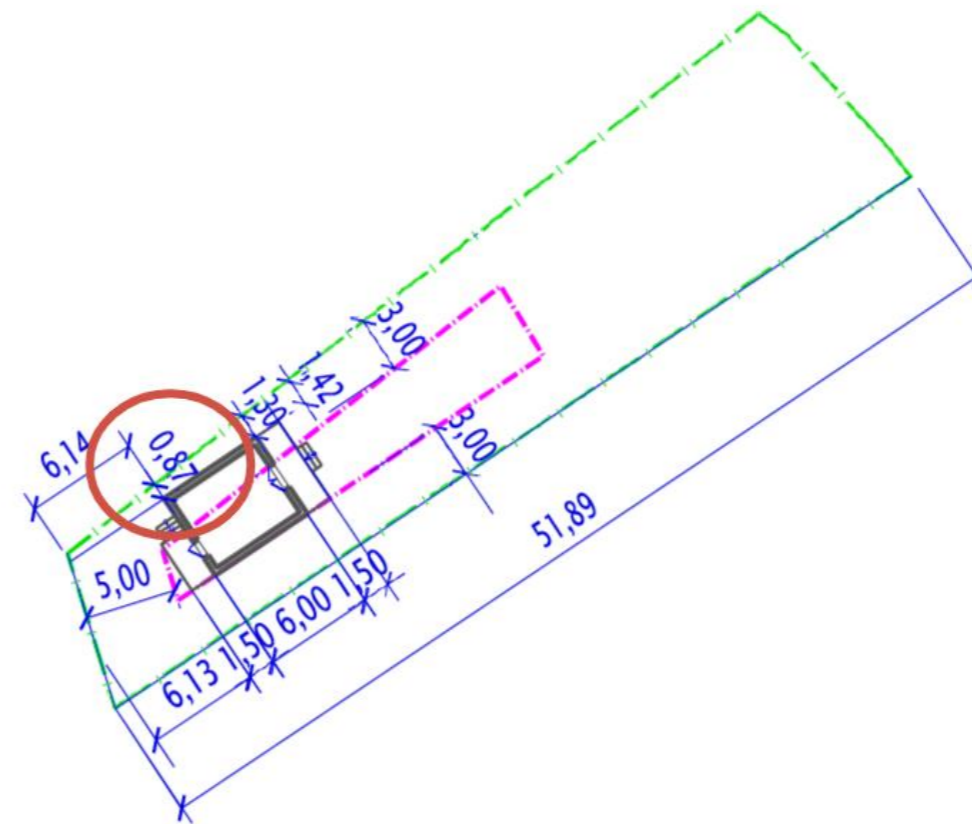
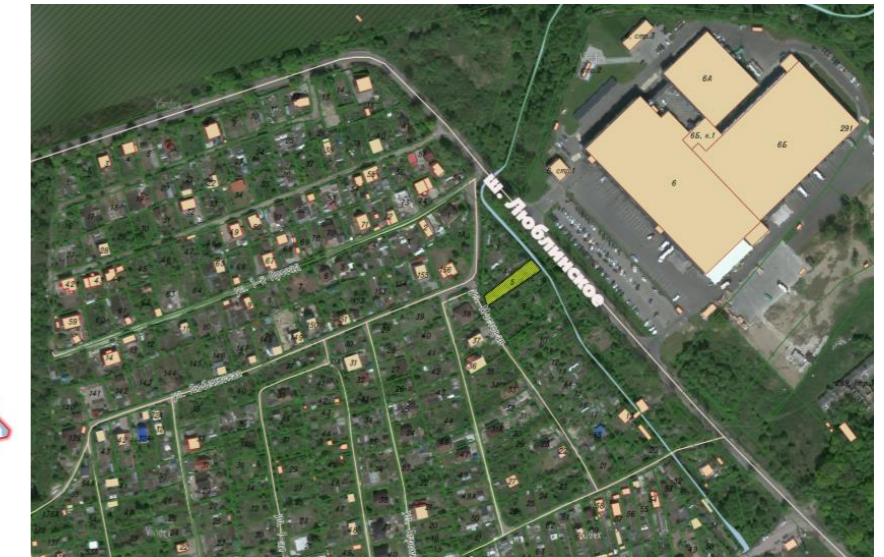
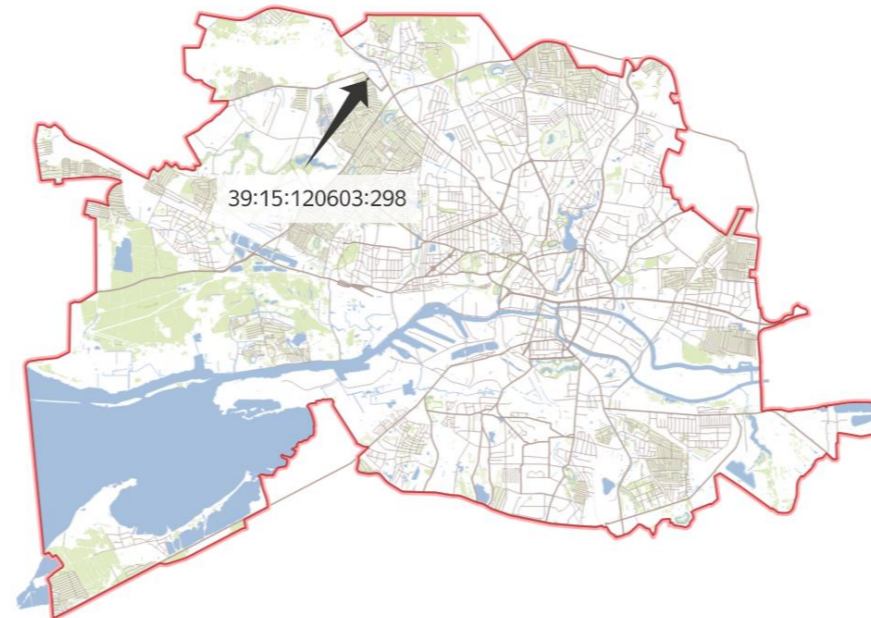
1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Строительство садового жилого дома», запроектированного в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:120603:298, расположенного по адресу: г. Калининград, территория СНТ «50 лет Октября», ул. Мостовая, земельный участок 5, в части сокращения минимального отступа зданий, строений от границы земельного участка с северо-западной стороны с 3,0 м до 0,87 м.

2. Отделу градостроительного зонирования в течение пяти рабочих дней со дня вступления в силу настоящего приказа обеспечить его размещение в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Исполняющая
обязанности министра

А.И. Пабула



ЭКСПОЗИЦИЯ

по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, запроектированного в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:120603:298 по ул. Мостовой на территории СНТ «50 лет Октября»

4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка.

Планировочная организация земельного участка решена в соответствии с ГПЗУ № РФ 39201000-2024-0242-0 от 18.04.2024 г.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Сх-4 - в зоне ведения садоводства. Основной вид разрешенного использования земельного участка - "Ведение садоводства", код вида 13.2. Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом правил землепользования и застройки городского округа г. Калининграда №339 от 25.12.2017г (изм. №39 от 28.01.2022) выполнены в части:

- площади земельного участка $S=507,0\text{ м}^2$
- отступ от красной линии улицы и проезда - 5,0 м;
- отступ до границ соседнего участка с юго-восточной стороны - 3,0 м;
- количество надземных этажей - 1. Высота здания - 6,3 м
- процент застройки в границах з/у - 8,7 %

не выполнены:

- отступ с северо-западной стороны до границ соседнего зем. участка с КН 39:15:120603:298 - 0,87-1,30 метров.

5. Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

Земельный участок с КН 39:15:120603:298 расположен, согласно ГПЗУ, в границах зоны затопления и подтопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Голубая и ручья Воздушный, установленной распоряжением Невско-Ладожского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов № 51 от 18.05.2020г "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе р. Голубая и ручья Воздушный"

Площадь затопления - 437,0 м²

Мероприятия, выполненные в проекте, по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий затопления и подтопления:

- существующая дренажная канава в юго-западной стороне участка (ранее выполненная)
- повышение отметок существующей земли, путем устройства подсыпки грунтом участка, до отметок указанных на чертеже ПЗУ-2. На чертеже указаны угловые отметки углов жилого дома и угловые отметки земельного участка. При защите территории от затопления и подтопления подсыпкой отметку бровки берегового откоса территории принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного уровня воды в водном объекте с учетом расчетной высоты волны и ее наката. $30,20\text{ м} - 28,89\text{ м} = 1,31\text{ м}$ превышение земли над урезом воды.
- выполнение вертикальной планировки участка, организации стока поверхностных вод, путем придания уклонов, с территории участка в сторону водосбора (дренажную канаву) улично-дорожной сети СНТ ул. Мостовая.
- устройство свайного фундамента садового жилого дома

6. Техно-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Наименование	Показатели:	
	м ²	%
1. Площадь участка отвода	507,0	100
2. Площадь застройки	44,0	8,7
3. Площадь проездов, площадок, тротуаров	17,0	3,4
4. Площадь озеленения	446,0	87,9

Изм.	Кол.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата

2024-ПЗУ.ТЧ

Лист
2

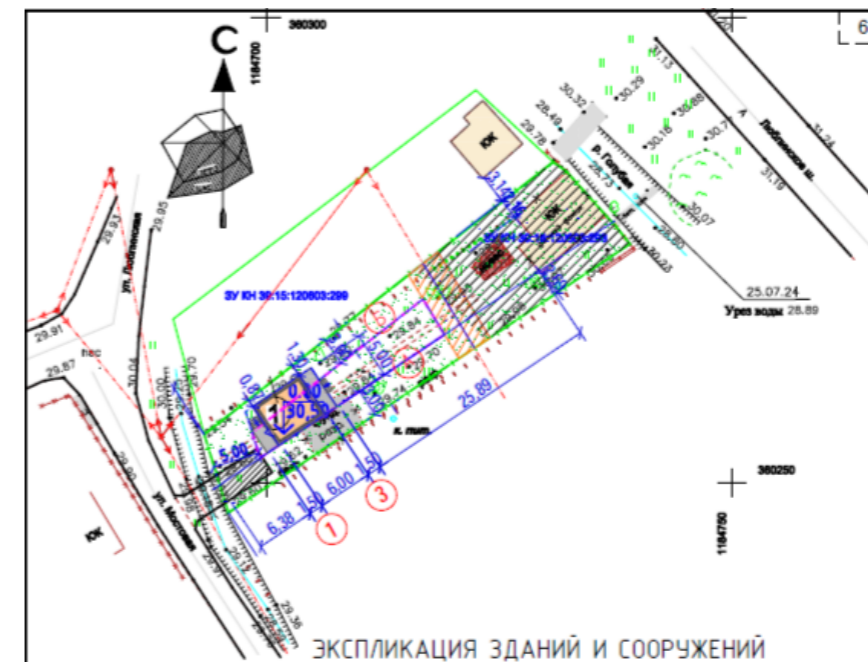
7. Запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства и обоснование проектных решений планировочной организации земельного участка, выполненных с разрешенными отклонениями

Запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства:

- Расстояние до границ соседнего зем. участка с КН 39:15:120603:298 - 0,87-1,30 метров. Согласно ст. 40 п.1 "Градостроительного кодекса РФ" от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. 29.12.2022г) правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, при неблагоприятных для застройки условиях строительства - конфигурация зем. участка, инженерно-геологические или иные характеристики, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства.

Запрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства - 0,87-1,30 метров обоснованы неблагоприятными условиями строительства садового жилого дома, описанных в п.3 данной записки. Остальные параметры согласно ГПЗУ не нарушены.

Проектные решения планировочной организации земельного участка, выполненные с разрешенными отклонениями, не нарушают требования нормативных технических, противопожарных требований и санитарно-гигиенических норм, вне охранной зоны инженерных сетей, за береговой линией водного объекта.



Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	проектируемый Ззастр.-44,0 м ²
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		
Обозначение	Наименование	Примечание
	Граница отвода ЗУ с КН 39:15:120603:298	
	Зона разрешенного размещения зданий и сооружений	
	Граница запрашиваемых параметров размещения зданий и сооружений	
	Демитируемые сооружения	
	Охранная зона воздушной ЛЭП	
	Проектируемый садовый жилой дом	
	Береговая полоса водного объекта	
	Зеленая зона	