Земельный участок 86:14:0101008:4306, расположен по адресу микрорайон 1А, участок 17а.

Участок предоставлен в аренду (договор аренды 03/19 от 05.02.2019г) для строительства многоквартирного жилого дома.

Запрашивается отклонение от предельного параметра «Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений» - уменьшение отступа до 0м вдоль границы участка со стороны двора планируемого к строительству жилого дома.

Градостроительными регламентами установлен минимальный отступ 3м.

В соответствии со ст.40 градКодекса РФ 1., 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.

Основанием для обращения за разрешением ООО СК «НОЙ» указывает то, что ширина участка не позволяет разместить многоквартирный дом на необходимом удалении от тротуара, считая это иными характеристиками, которые неблагоприятны для застройки и ссылается на СП 18.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП II-89-80\*). Заявитель указывает, что на данном участке расположен тротуар и что дом можно разместить на участке без переноса тротуара в случае получения разрешения на отклонение от установленного параметра. Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 N 790).

В заявлении речь идет о тротуаре вдоль ул 50 лет ВЛКСМ, являющимся территорией общего пользования.

В СП 18.13330.2011. определено, что тротуары вдоль зданий следует размещать:

а) при организованном отводе воды с кровель зданий - вплотную к линии застройки с увеличением в этом случае ширины тротуара на 0,5 м;

б) при неорганизованном отводе воды с кровель - не менее 1,5 м от линии застройки.

Данный свод правил должен применятся при разработке проектов планировочной организации территории новых, расширяемых и реконструируемых производственных объектов и не относится к территориям жилой застройки.

СП 18.13330.2011 применяется для разработки документации и строительства промышленных предприятий и на жилые территории не распространяется.

Планировка территорий городских населенных пунктов регулируется СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр).

СП 42.13330.2016. не содержит требований по отступу тротуаров от стен зданий. Отмечено только, что ширина тротуара для магистральных улиц должна быть 2,2м и при непосредственном примыкании тротуаров к стенам зданий, подпорным стенкам или оградам следует увеличивать их ширину не менее чем на 0,5 м. Ширина существующего тротуара составляет 1,9м.

При этом следует отметить что участок под строительство дома двухконтурный. В соответствии утвержденным проектом планировки дом обеспечивается проездом, для него сформирован земельный участок с кадастровым номером 86:14:0101008:4034.

СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288) определено расстояние от **внутреннего края проезда до стены** здания высотой до 28м и оно должно составлять от 5 до 8м. Смещая место размещения дома на участке нужно смещать место размещения проезда.

При комплексной застройке территории, для соблюдения действующих норм, возможно смещение проезда и площадок благоустройства вглубь.

В тоже время отмечается, что в условиях снежных сибирских зим, при строительстве зданий со скатными кровлями, размещение тротуара на близком расстоянии от здания крайне опасно для пешеходов. В связи с этим желательно сместить зону размещения дома вглубь квартала.