

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Энгельса, 31

 _____ Гамаюнова О.А.

 _____ Гамаюнова А.В.

Пояснительная записка.

Нам на праве долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206088:39, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Энгельса, 31, 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, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне 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.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

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 – 2.

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 – 9 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.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке нами запланировано строительство индивидуального жилого дома.

Расчетные технико-экономические показатели индивидуального жилого дома, с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 123 м²;
- общая площадь – 210 м²;
- строительный объем – 564 м³;
- максимальная высота – 9 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь реконструируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 450 кв.м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для 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 проектируемого индивидуального 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, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

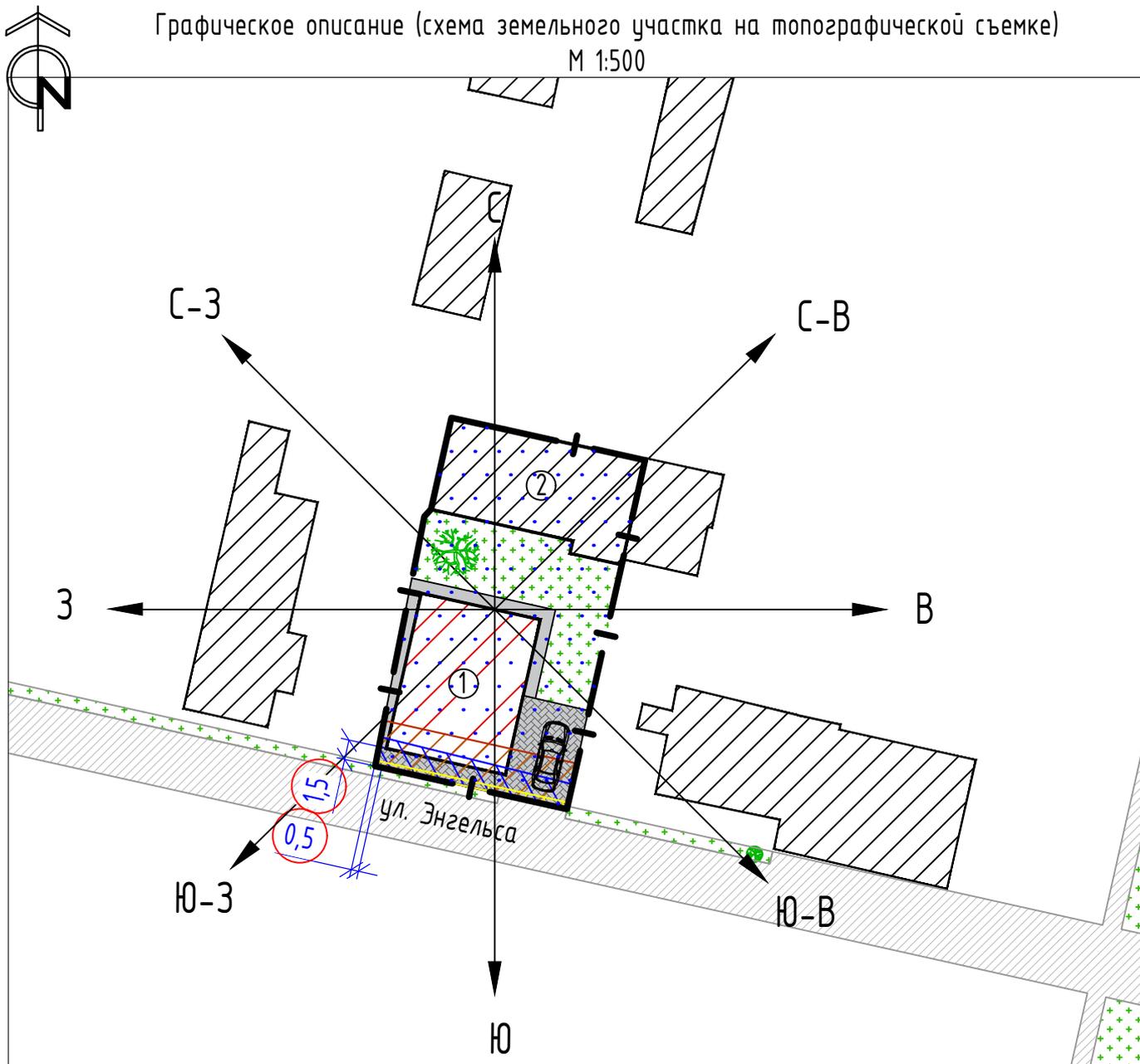
Место расположения индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства определено в границах охранной зоны канализации и водопровода. Согласно письму предоставленному ООО "Краснодар Водоканал" № И.КВК. - 076 от 25.02.2022г. сети водоснабжения и водоотведения по ул. Энгельса на обслуживании ООО "Краснодар Водоканал" отсутствуют. При выполнении работ, связанных со строительством проектируемого жилого дома, гарантируем выполнение защитных мероприятий, в соответствии с п. 7 и 8 примечания, табл. 12.5 СП 42.13307.2016.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, в связи с маленькой площадью земельного участка, которая меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, просим разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани реконструируемого индивидуального жилого дома с западной стороны – 0,5 м;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования по ул. им. Энгельса – 1,5 м, увеличив процент застройки до – 54 %.

Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке)

М 1:500



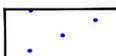
кадастровый номер земельного участка: 23:43:0206088:39, площадь земельного участка - 450 кв.м, площадь застройки - 245 кв.м, процент застройки - 54%

Условные обозначения

 -граница землепользования	 -травяной газон (озеленение)
 -проектируемый жилой дом (S-123 кв.м)	 -дорожное покрытие (подъезды и подходы)
 -хозблок (S-122 кв.м)	 -плиточное покрытие
 -существующие объекты капитального строительства	 -декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
	 -парковочные места

Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления приаэродромной территории); ; III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; охранная зона газопровода; охранная зона водопровода; охранная зона ЛЭП

 -охранная зона водопровода	 -охранная зона ЛЭП
 -охранная зона канализации	 -III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин

*максимальная высота проектируемого объекта - 9 м