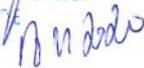


Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Знаменский, ул. Вешняя, 8/1



Мурадов А.М.

С ПОДЛИННИКОМ ССРЕДНО
СПЕЦИАЛИСТ 1-Й КАТЕГОРИИ
ХАЧМАМУКШ.Н.
Филиал ГАУ КК «МФЦ КК»
в г. Краснодаре



Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0415039:236, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Знаменский, ул. Вешняя, 8/1, 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 1.2 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства и земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 600/2500 кв. м;
- 2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра; минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;
- 4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 3; максимальное количество надземных этажей для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 2;
- 5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров; максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 8 метров;
- 6) максимальный процент застройки земельного участка – 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

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

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 127,5 м²;
- общая площадь – 187 м²;
- строительный объем - 504 м³;
- максимальная высота – 10 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 многоквартирные». Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи. Беря во внимание неблагоприятную ширину земельного участка, для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома с учетом состава семьи расчетные габаритные размеры проектируемого объекта, составляют 8,5 x 15 м.

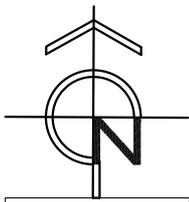
Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 578 кв.м.

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. Беря во внимание сложившуюся застройку и маленькую площадь земельного участка, которая составляет - 578 кв.м, что меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для территориальной зоны Ж1.2, размещение планируемого к строительству жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

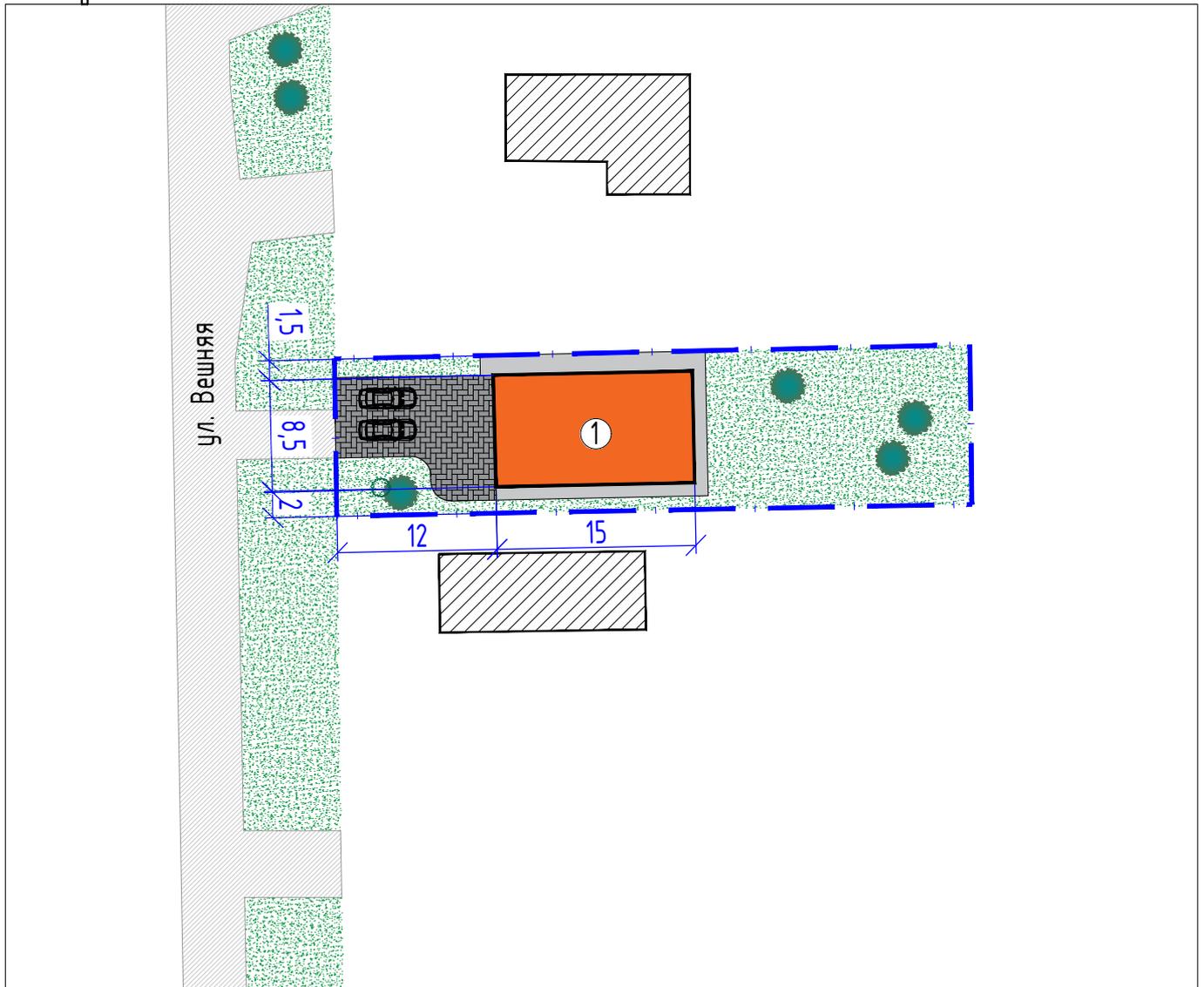
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размер рассматриваемого земельного участка 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, прошу разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы смежного земельного участка по ул. Вешняя, 10 (к/н 23:43:0415039:119) – 1,5 м, от границы смежного земельного участка по ул. Вешняя, 8 (к/н 23:43:0415039:235) – 2 м.

С подлинником сверено
СПЕЦИАЛИСТ 1-Й КАТЕГОРИИ
ХАЧМАМУКШ.Н.
Филиал ГАУ КК «МФЦ/КК»
в г. Краснодаре
10.11.2020

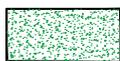
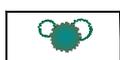
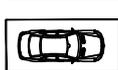


Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке
М 1:500



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0415039:236, площадь земельного участка - 578 кв.м,
планируемая площадь застройки - 127,5 кв.м, планируемый процент застройки - 22%

Условные обозначения

 -граница землепользования	 -травяной газон (озеленение)
 -проектируемый индивидуальный жилой дом	 -декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
 -существующие объекты капитального строительства	 -дорожное покрытие (подъезды и подходы)
 -парковочные места	 -плиточное покрытие

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар Центральный" и в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.