

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Герцена, 112


Кузьменко А.О.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0203036:50, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Герцена, 112, 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 мной запланировано строительство индивидуального жилого дома.

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

- площадь застройки – 235 м²;
- общая площадь – 199,75 м²;
- максимальная высота – 7 м.;
- строительный объем – 599 м³;
- количество этажей – 1 (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 проектируемого 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 332 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 тем, что площадь земельного участка, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для территориальной зоны Ж-1, размещение проектируемого индивидуального жилого дома 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 и благоустройство территории. Парковочные места для хранения личных автомобилей предусмотрены посредством организации встроенного гаража, за счет части площади проектируемого индивидуального жилого дома.

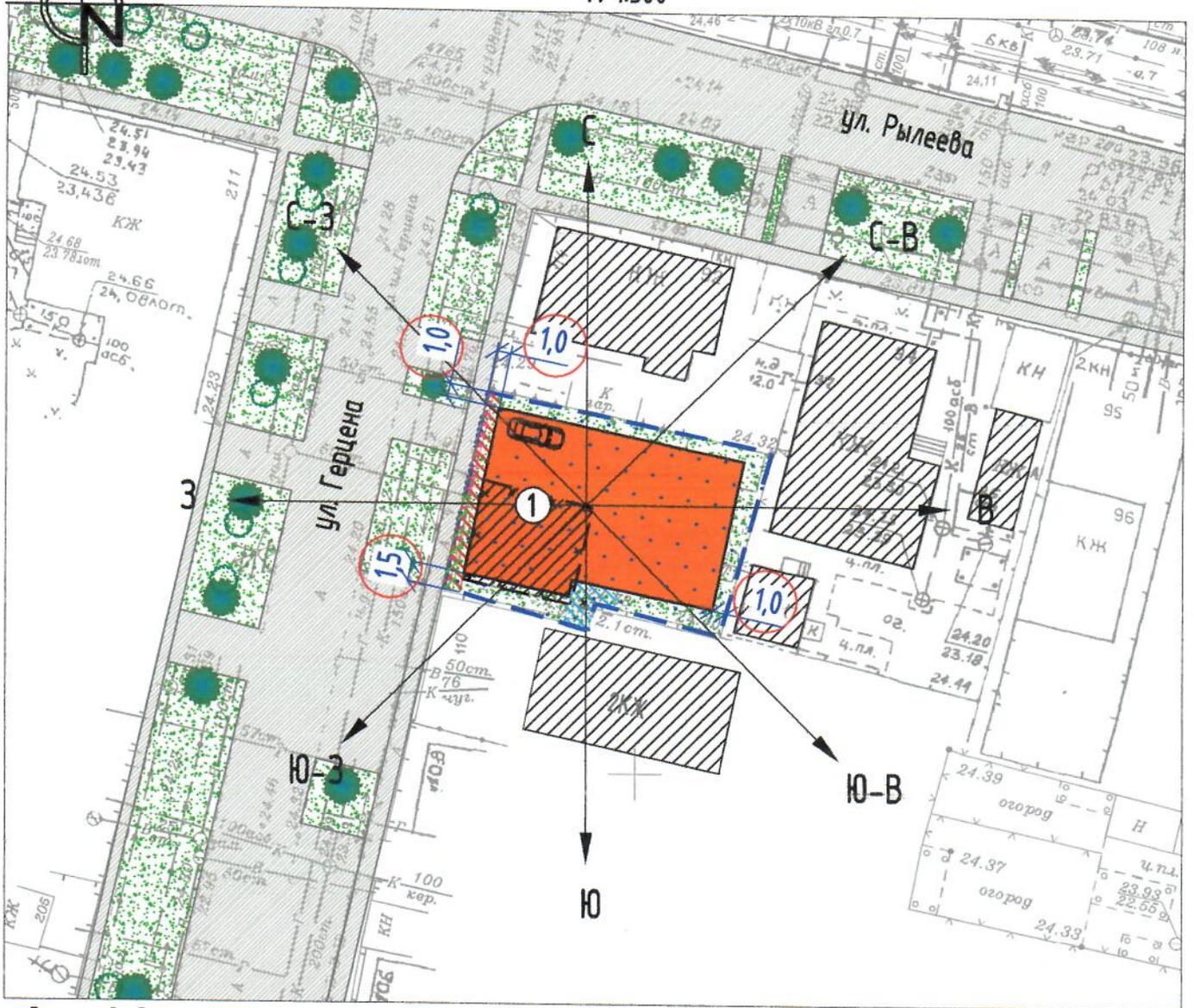
Место расположения индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства определено за границами охранных зон инженерных сетей.

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 со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с северной стороны – 1 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с южной стороны – 1,5 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка до задней грани проектируемого индивидуального жилого дома (восточная сторона) – 1 м;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования по ул. им. Герцена – 1 м, увеличив процент застройки до 71 %.



Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке)
М 1:500



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0203036:50, площадь земельного участка - 332 кв.м,
планируемая площадь застройки - 235 кв.м, планируемый процент застройки - 71 %

Условные обозначения

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

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный).

- | | |
|--|---|
| - охранный зона канализации ✓ | - 3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора ✓ |
| - охранный зона газопровода ✓ | - охранный зона кабеля связи ✓ |
| - охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-452 ✓ | |