

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ г. Краснодар, проезд им. Энгельса, 31А



Ибрагимова Ю.Н.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0204001:61, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ г. Краснодар, проезд им. Энгельса, 31А, 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 и вспомогательного объекта.

Общая планируемая площадь застройки – 145,5 кв.м.

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

- площадь застройки – 113,2 м²;
- общая площадь – 96 м²;
- строительный объем – 259 м³;
- максимальная высота – 9 м;
- количество этажей – 2;
- этажность – 3 (в том числе подземных 1);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Расчетные технико-экономические показатели объекта вспомогательного назначения с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 32,3 м²;
- общая площадь – 27,5 м²;
- строительный объем – 65 м³;
- максимальная высота – 2,5 м;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – объект вспомогательного назначения.

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 393 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, беря во внимание его расположение в условиях сложившейся застройки 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.

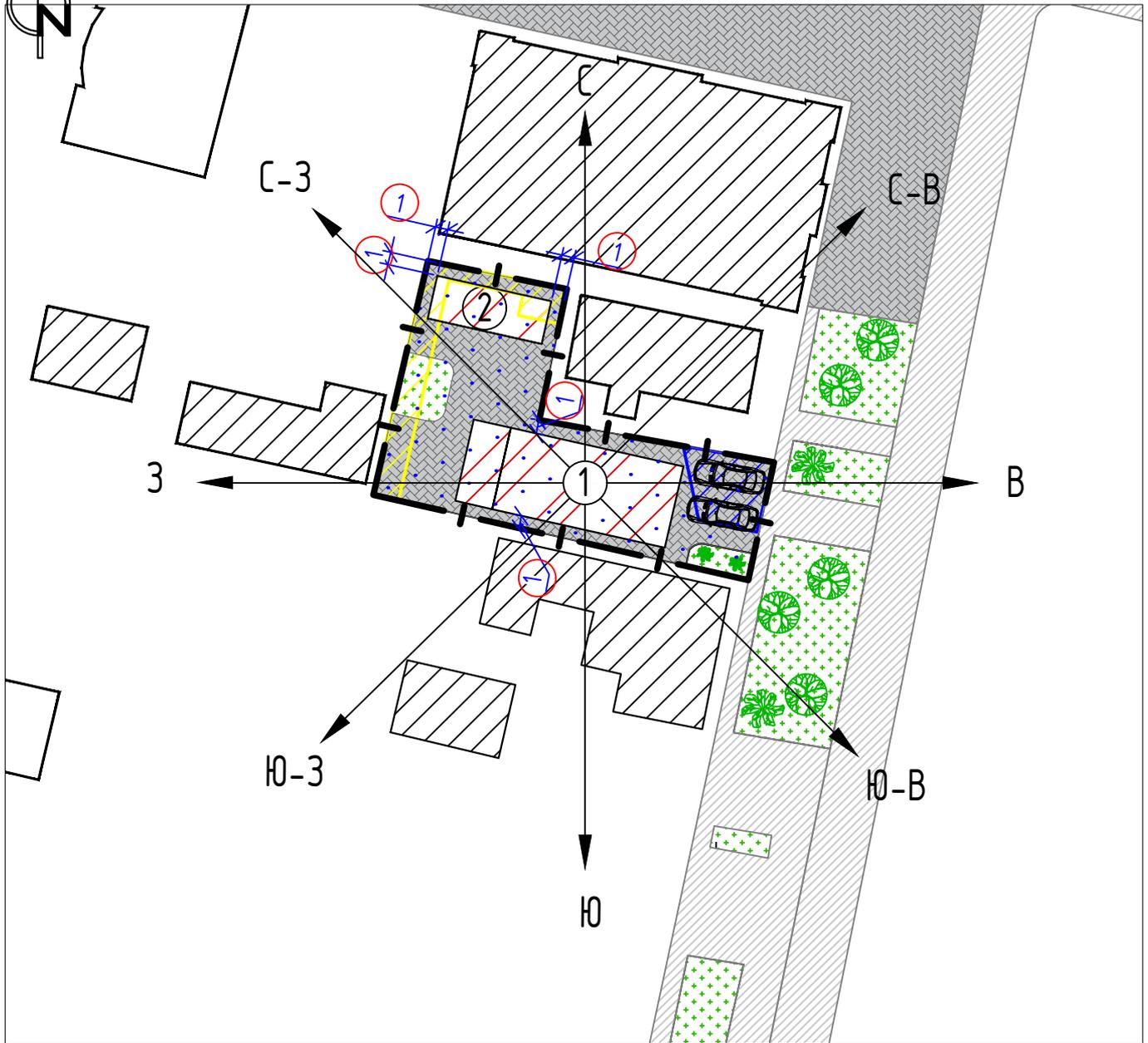
Место расположения индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства определено за границами охранных зон инженерных сетей. Расположение объекта вспомогательного назначения в охранный зоне газопровода согласовано с ОА "КРАСНОДАРГОРГАЗ", о чем получено заключение № 96 от 03.03.2022.

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, прошу разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка, со стороны являющейся смежной с земельным участком по адресу: пр. им. Энгельса, д.31 – 1 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 1 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны – 1 м.



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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0204001:61, площадь земельного участка - 393 м², площадь застройки - 145,5 м², процент застройки - 37%

Условные обозначения

- | | |
|---|--|
| - граница землепользования | - травяной газон (озеленение) |
| - проектируемый индивидуальный жилой дом (S-113,2 кв.м) | - дорожное покрытие (подъезды и подходы) |
| - проектируемый вспомогательный объект (S-32,3 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 Ново-Западного водозабора; охранная зона газопровода; охранная зона водопровода.

- | | |
|--|-----------------------------|
| - охранная зона водопровода | - охранная зона газопровода |
| - III пояс зоны санитарной Ново-Западного водозабора | |

*максимальная высота проектируемого объекта - 9 м