

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд им. Олега Кошевого, 111



Сухотченко Д.Н.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209022:28, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд им. Олега Кошевого, 111, 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 1.1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах 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;
- 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 строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;
максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;
- 5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;
максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;
- 6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;
- 7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

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

- площадь застройки – 389 м²;
- общая площадь – 662 м²;
- строительный объем – 1983 м³;

- **максимальная высота – 12 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 проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи. Беря во внимание маленькую площадь земельного участка, для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома с учетом состава семьи расчетные габаритные размеры проектируемого объекта, составляют 15 x 12,6 м.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 389 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 - 389 кв.м, что меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для территориальной зоны Ж1.1, 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 проектируемого 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 первого этажа индивидуального жилого дома.

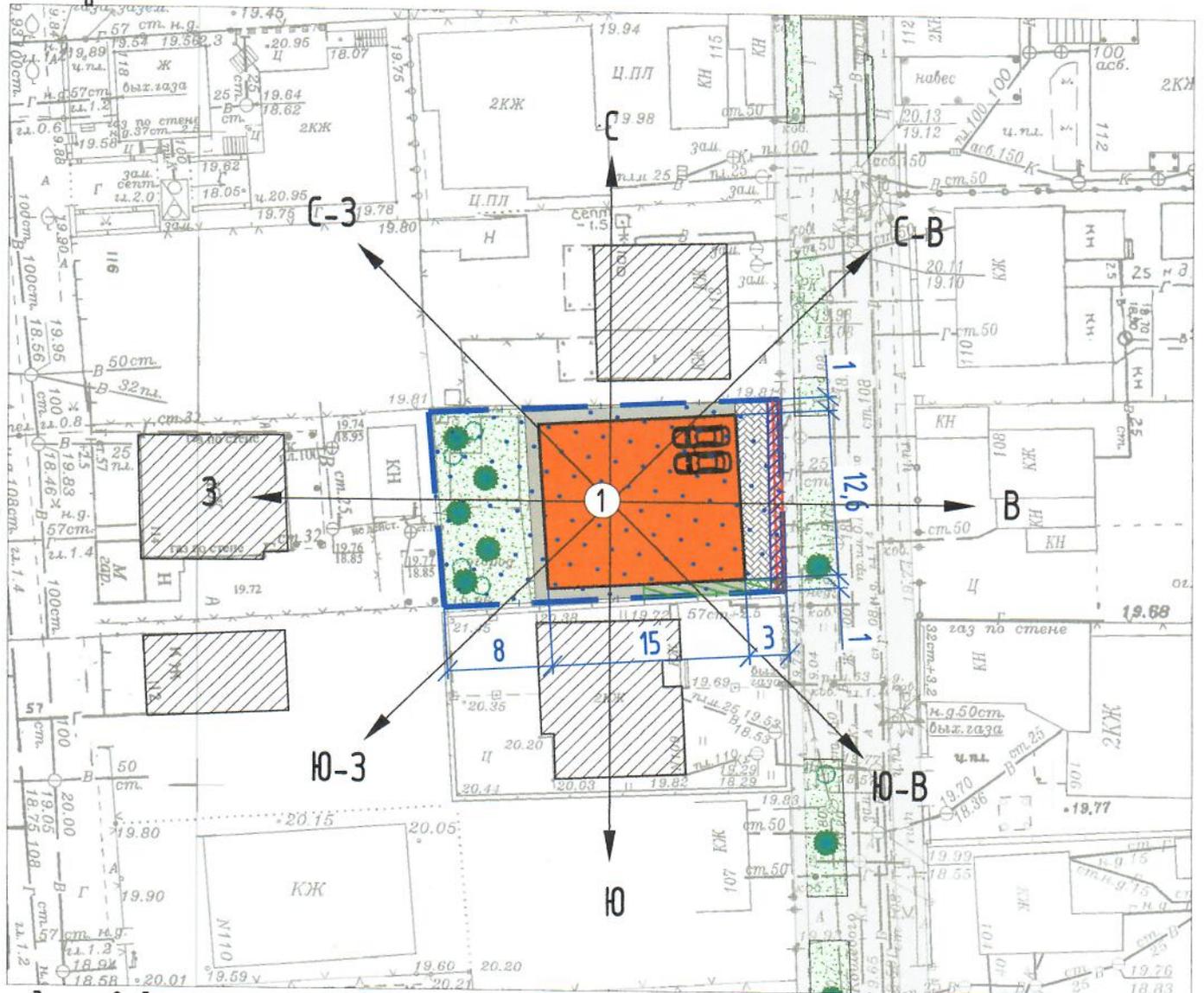
Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров, определено за границами охранных зон инженерных сетей.

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 к строительству индивидуального жилого дома со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны, являющейся смежной с земельным участком по адресу: проезд им. Олега Кошевого, 109 (к/н 23:43:0209022:29) - 1м,
- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны, являющейся смежной с земельным участком по адресу: проезд им. Олега Кошевого, 113 - 1м.

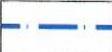
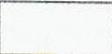


Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке
М 1:500



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0209022:28, площадь земельного участка - 389 кв.м,
планируемая площадь застройки - 189 кв.м, планируемый процент застройки - 48,6%

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

- | | |
|---|--|
|  - охранная зона водопровода |  - охранная зона кабеля связи |
|  - охранная зона газопровода |  - 3 пояс ЗСО: артезианских скважин, Кировского водозабора |