

**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. Красных Партизан, 72**

Манукало Манукало Я.А.

## Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0203013:4, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 72, 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.б, 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 (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства – 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, – в размерах, указанных федеральными законами);
- 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 административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 8 метров;

- б) 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 – 199,1 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 507,7 м<sup>2</sup>;
- строительный объем - 1421,6 м<sup>3</sup>;
- максимальная высота – 10,95 м;
- количество этажей – 3 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

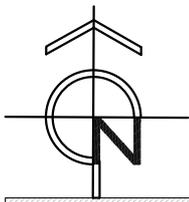
Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена 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 12,21х16,3 м.

**Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 305 кв.м.**

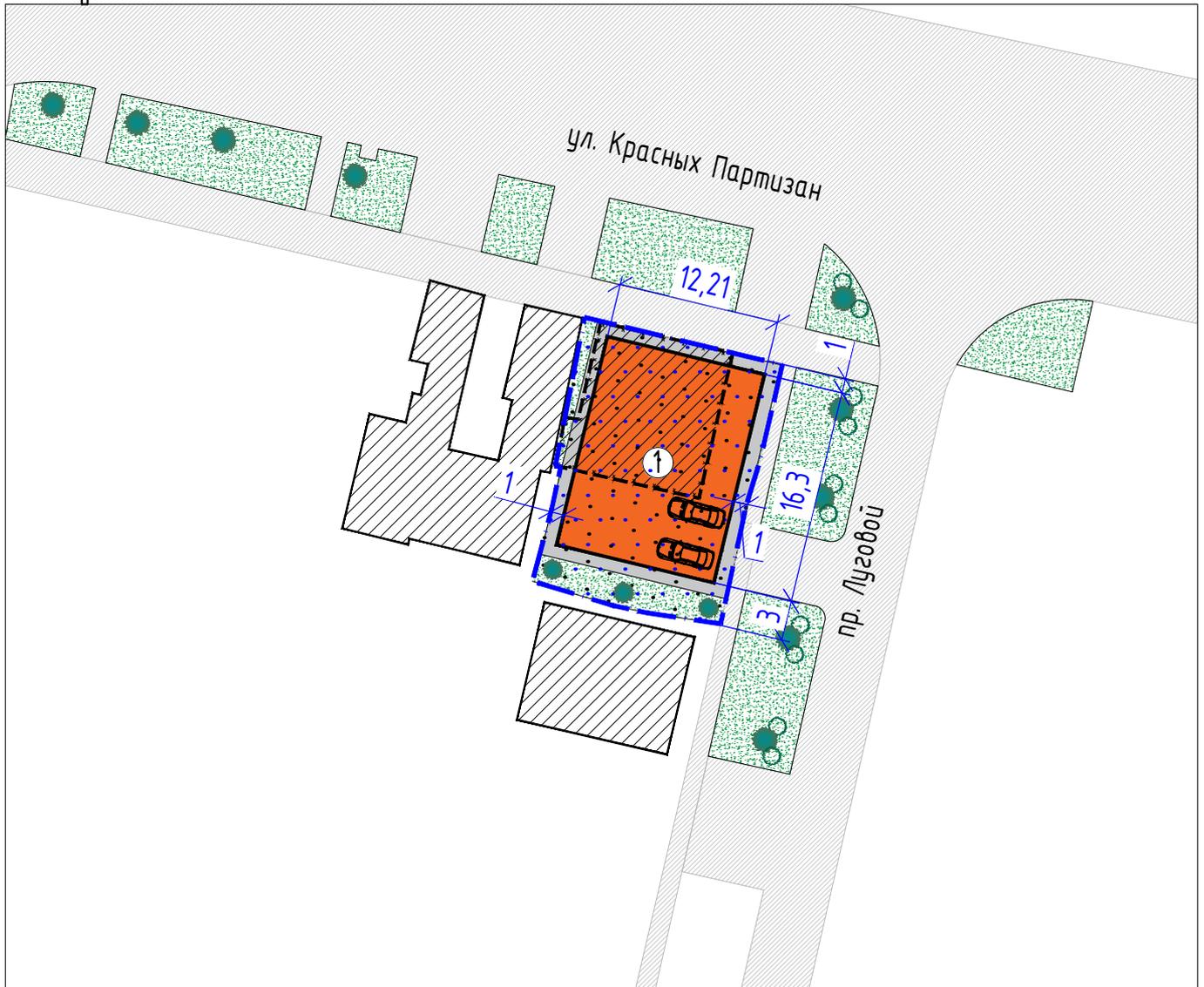
В соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, 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 - 305 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 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 первого этажа индивидуального жилого дома.

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 земельного участка по ул. Красных Партизан, 72, со стороны земельного участка по ул. Красных Партизан, 70 (к/н 23:43:0203013:3) - 1 м, от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования со стороны ул. Красных Партизан – 1 м, от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования со стороны пр. Лугового – 1 м, увеличив процент застройки до – 65,3 %.

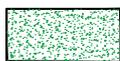
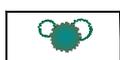


Графическое описание  
Схема земельного участка на топографической съемке  
М 1:500



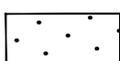
кадастровый номер земельного участка - 23:43:0203013:4, площадь земельного участка - 305 кв.м,  
планируемая площадь застройки - 199,1 кв.м, планируемый процент застройки - 65,3 %

Условные обозначения

 - граница землепользования	 - травяной газон (озеленение)
 - проектируемый индивидуальный жилой дом	 - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
 - существующий жилой дом подлежащий сносу (к/н 23:43:0203013:29)	 - дорожное покрытие (подъезды и подходы)
 - существующие объекты капитального строительства	 - встроенный гараж (парковочные места)

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.

 - 3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора	 - зона ограничений от объектов связи
---	---