

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА  
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Адрес: г. Краснодар, Березовский сельский округ,  
снт Радуга, ул. Малиновая, 335**



**Шаповалова А.В.**

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 500 кв. м, кадастровый номер 23:43:0104001:1357, расположенного по адресу: г. Краснодар, Березовский сельский округ, снт Радуга, ул. Малиновая, 335.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0104001:1357, расположенный по адресу: г. Краснодар, Березовский сельский округ, снт Радуга, ул. Малиновая, 335, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне СХ-1 «Зона размещения садоводств», с видом разрешенного использования «Ведение садоводства»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков - 400 кв. м;

максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;

1.2. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена с целью предоставления гражданам в собственность:

минимальная площадь земельных участков - 400 кв. м;

максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м

расстояние от хозяйственных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

3. Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:

от садового (или жилого) дома - 3 м;

отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части садового (жилого) дома) с помещениями для содержания скота и птицы - 4 м;

других хозяйственных построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров - 1 м;

стволов высокорослых деревьев - 3 м, среднерослых - 2 м;

кустарника - 1 м.

4. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

5. При возведении на садовом земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

6. Минимальные расстояния между постройками должны быть, м:

от садового дома или жилого дома до душа, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной - 8;

от колодца до надворной уборной и компостного устройства - 8.

7. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3.

8. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 м.

9. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 8 м.

10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

11. Минимальная ширина земельных участков - 15 метров.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК 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.

Неблагоприятным условием в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ является неблагоприятная конфигурация земельного участка (ширина земельного участка менее 15 метров).

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

Рассматриваемый земельный участок под строительство индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

– общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения являются:

отступ от границы земельного участка с северо-западной стороны - 1,5 м;

отступ с юго-восточной стороны - 1,05 м;

отступ с юго-западной стороны - 2,0 м.

Объемно-планировочные решения проектируемого жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение проектируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для проектируемого жилого дома и объекта вспомогательного назначения разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи заказчика и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанного неблагоприятного фактора дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

После окончания работ по строительству индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения будет выполнено благоустройство отведенной и прилегающей территории.

**Технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства**

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м <sup>2</sup>	500
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	104,5
3	Процент застройки	%	20,9
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	75,6
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	529,2
6	Высота здания	м	7
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0
8	Процент озеленения земельного участка	%	50
9	Функциональное назначение объекта	<b>Индивидуальный жилой дом и объект вспомогательного назначения</b>	

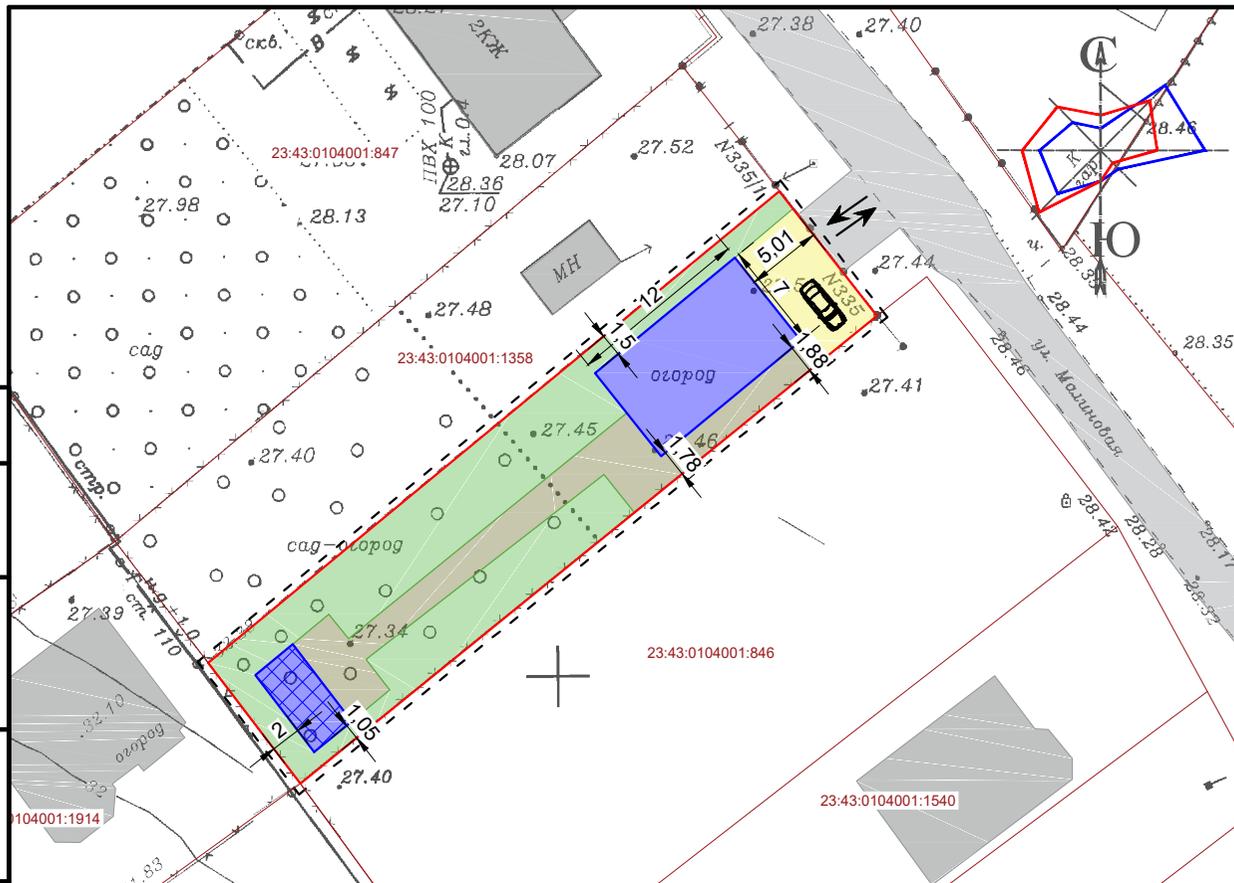
Согласно п. 3 ст. 48 ГрК РФ осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства. Представленные в обосновании технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно в виду отсутствия проектной документации, что не противоречит п. 3 ст. 48 ГрК РФ.

В связи с тем, что конфигурация земельного участка является неблагоприятной (ширина участка менее 15 метров), что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отступами:

отступ от границы земельного участка с северо-западной стороны - 1,5 м;

отступ с юго-восточной стороны - 1,05 м;

отступ с юго-западной стороны - 2,0 м.



### Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- проектируемые хозяйственные постройки
- зона размещения парковочных мест
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения
- тротуарная плитка
- зона подхода, подъезда к земельному участку

Масштаб 1:500

### Технико-экономические показатели

Земельный участок с КН 23:43:0104001:1357 полностью расположен:

- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (в ред. от 22.07.2021 N 17 п. 19) земельный участок расположен в территориальной зоне СХ-1 "Зона размещения садоводств".

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м <sup>2</sup>	500	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	104,5	
3	Процент застройки	%	20,9	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м <sup>2</sup>	75,6	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м <sup>3</sup>	529,2	
6	Высота проектируемого жилого дома	м	7	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	50	