

**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. О. Кошевого, 30**



Савельева Т.А.

## Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:209060:53, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. О.Кошевого, 30, 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;
- 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.

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

**Планируемая площадь застройки – 146 кв.м.**

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

- площадь застройки – 128 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 204 м<sup>2</sup>;
- максимальная высота – 12 м.;
- строительный объем – 552 м<sup>3</sup>;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

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

- площадь застройки – 18 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 15 м<sup>2</sup>;
- строительный объем – 38 м<sup>3</sup>;
- максимальная высота – 2,5 м;
- количество этажей – 1;
- 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 401 кв.м. из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны Ж.1.1.

*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.*

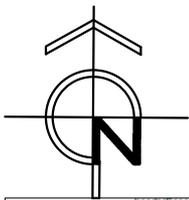
В связи с тем, что площадь земельного участка, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для территориальной зоны Ж1.1, размещение проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что 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, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

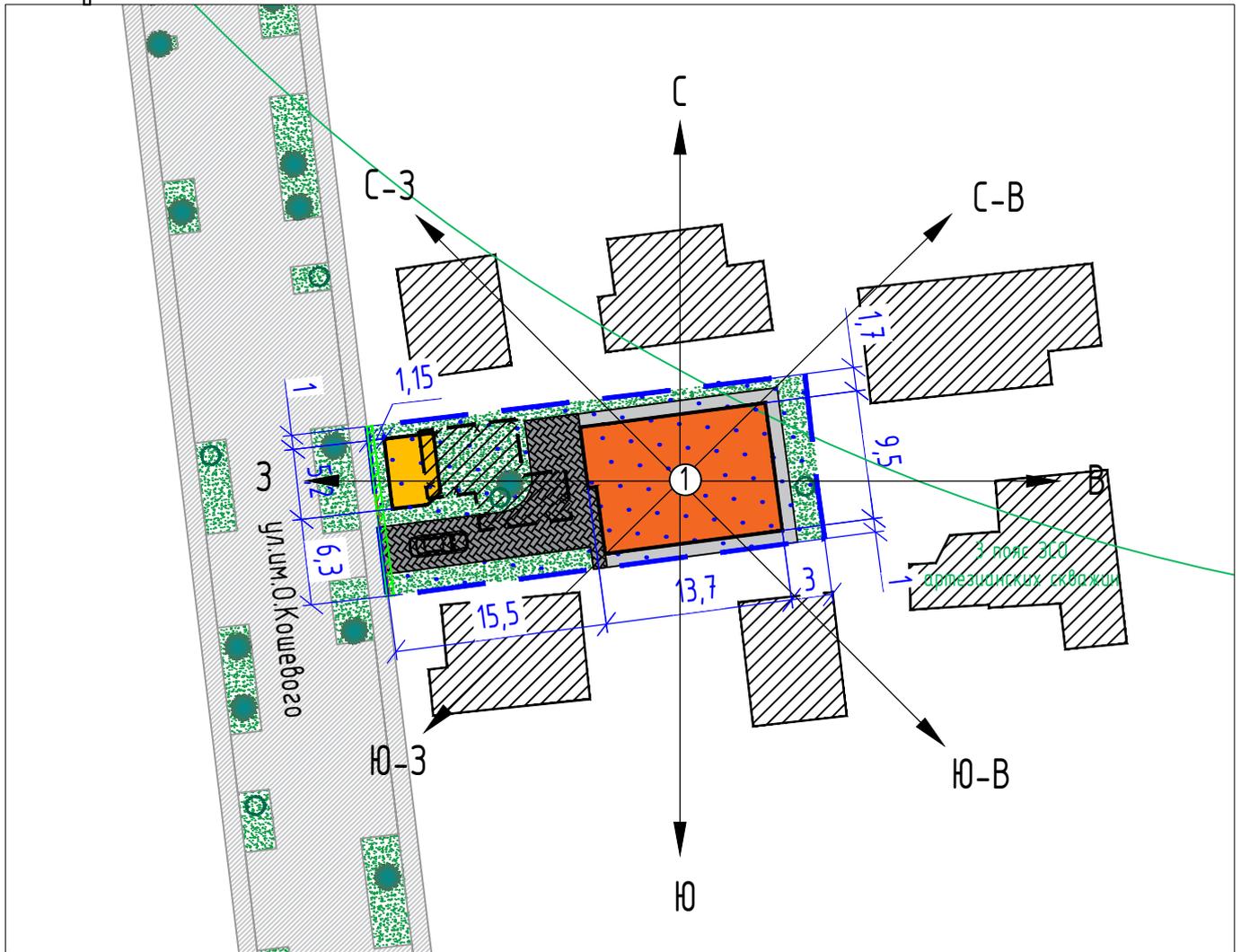
Место расположения индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства определено за границами охранной зоны электрокабеля.

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 и объекта вспомогательного назначения со следующими отступами:

- от границы, смежного земельного участка по пр. им. Олега Кошевого, 32 (к/н 23:43:209060:54) – 1м; ✓
- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны, являющейся смежной с земельным участком по адресу: ул. им. Олега Кошевого, 28 – 1м; ✓
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования со стороны ул. им. Олега Кошевого – 1,15м. ✓



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



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0209060:53, площадь земельного участка - 401 кв.м, планируемая площадь застройки - 146 кв.м, в том числе проектируемого индивидуального жилого дома - 128 кв.м, планируемый процент застройки - 37%

Условные обозначения

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

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен, в; приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный"; в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; в зоне возможного катастрофического затопления.

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| - охранный зона электрокабеля | - 3 пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора |
|-------------------------------|--|