

Борсуков А.А.

ад. Борсуков

Борсуков А.А.

ОБОСНОВАНИЕ

**необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешённого строительства
для строительства индивидуального жилого дома
на земельном участке
с кадастровым номером 23:43:0139082:9**

по адресу:

Краснодарский край

город Краснодар,

Прикубанский внутригородской округ,

улица Ленинградская, 10

г. Краснодар

2021 г.

Пояснительная записка

Мне, Борсукову Алексею Алексеевичу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 506 кв.м с кадастровым номером 23:43:0139082:9 расположенный по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Ленинградская, 10 (регистрация права собственности от 25.06.2018 № 23:43:0139082:9-23/001/2018-2). Разрешенное использование вышеуказанного участка – для ведения личного подсобного хозяйства.

Ограничений по красным линиям нет.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0139082:9, руководствуясь сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности от 30.12.2021 №29/16685-1 расположен согласно функциональному зонированию генерального плана МО г. Краснодар, утверждённого решением городской Думы г. Краснодара от 02.09.2020 № 100 п.1 - в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно данным градостроительного плана от 22.10.2018 № RU23306000-00000000013427 рассматриваемый земельный участок расположен:

- в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар утверждённых решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 (в редакции от 08.10.2020 №2 п.6) – в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1),

- в соответствии с информацией об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»,

- земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов.

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент, согласно которому в территориальной зоне Ж.1.1 определены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного 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 и земельных

участков для ведения личного подсобного хозяйства – 600/1000 кв.м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными и краевыми законами, - в размерах, определённых в указанных нормативных актах);

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 административных и офисных зданий, 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 – 7 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;

7) минимальная ширина земельных участков – 8 метров.

Рассчитаны технико-экономические показатели объекта капитального строительства – индивидуального одноэтажного жилого дома.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано строительство индивидуального жилого дома отступив 1,5 метра от северной границы моего земельного участка и от восточной границы – 2,1 метра.

Технико – экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров (площадь застройки, общая площадь, строительный объем, высота, количество этажей, в том числе подземных).

Технико – экономические показатели проектируемого жилого дома:

1. площадь застройки жилого дома – 200,0 кв.м;

2. общая площадь жилого дома – 169,5 кв.м;

3. строительный объём жилого дома – 1500,0 кв.м;

4. этажность жилого дома – 1 этаж;

5. количество подземных этажей – 0 этажей;

6. высота жилого дома – 7,5 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0139082:9

1. площадь земельного участка – 506,0 кв.м;
2. площадь застройки существующих объектов капитального строительства – 0 кв.м;
3. площадь застройки земельного участка с проектируемым жилым домом – 200,0 кв.м;
4. процент застройки земельного участка – 39,52 %.

Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139082:9, с разрешённым использованием – индивидуальное жилищное строительство запланировано строительство одноэтажного индивидуального жилого дома размером 10,0х20,0 м. Разрешённое использование – для ведения личного подсобного хозяйства с 2005 года (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок от 12.01.2021).

Обоснование содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий (существующий жилой дом 1962 года постройки, подлежит сносу) запланировано строительство индивидуального одноэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139082:9 расположенном по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Ленинградская, 10. В разработанном проекте дома предусмотрены трубчатые снегодержатели в кровле, крыша двухскатная, водосток – наружный организованный оцинкованный, водоприемных воронок 8 шт. квадратного сечения с использованием системы противообледенения, все системы водоотведения предусмотрены с учетом не попадания ливневых вод на соседние участки.

На прилагаемой схеме планировочной организации земельного участка проектируемый жилой дом расположен на расстоянии 1,5 метра от северной границы моего земельного участка и от южной – 2,1 метра, что не соответствует действующим предельным параметрам разрешённого строительства, установленным для территориальной зоны Ж.1.1.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, объемно-планировочные решения проектируемого жилого дома разрабатываются с учётом нормируемых условий проживания и

микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

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

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 506 кв.м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных эффективному использованию без отклонений от предельных параметров разрешённого строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

Кроме того, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139082:9 расположены: охранный зона водопровода, существующие инженерные коммуникации, обслуживающие жилой дом, перенос которых не планируется. Проектируемый жилой дом, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, в границы охранный зоны инженерных коммуникаций не входит.

Объемно-планировочные решения жилого дома разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные». От северной границы земельного участка по улице Ленинградской, 10 на расстоянии 1 метра, на соседнем земельном участке по улице Ленинградской, 12 расположена стена одноэтажного дома без окон, с восточной границы – по границе нежилое здание на соседнем земельном участке по проезду 1-му Волгоградскому, 15, от южной границы на расстоянии 0,5 метра – на соседнем земельном участке по улице Ленинградской, 8 стена одноэтажного жилого дома без окон.

Учитывая вышеизложенное и габаритные размеры запроектированного индивидуального жилого дома (согласно разработанного проекта), площадь рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, охранный зону водопровода, сложившуюся застройку, инженерные коммуникации, перенос которых невозможен, размещение проектируемого жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешённого строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ с учётом внесенных изменений, 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства неблагоприятными характеристиками для застройки являются, размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, это препятствует его эффективному освоению в соответствии со статьей 40 пунктом 1 Градостроительного кодекса РФ.

На основании вышеизложенного, прошу разрешить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по улице Ленинградской, 10 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, определив отступ от границ земельного участка по улице Ленинградской, 10:

- со стороны земельного участка № 12 улице Ленинградской - 1,5 м;
- со стороны земельных участков №15 (КН 23:43:0139082:8) и №13 (КН 23:43:0139082:10) по проезду 1-му Волгоградскому - 2,1 м.

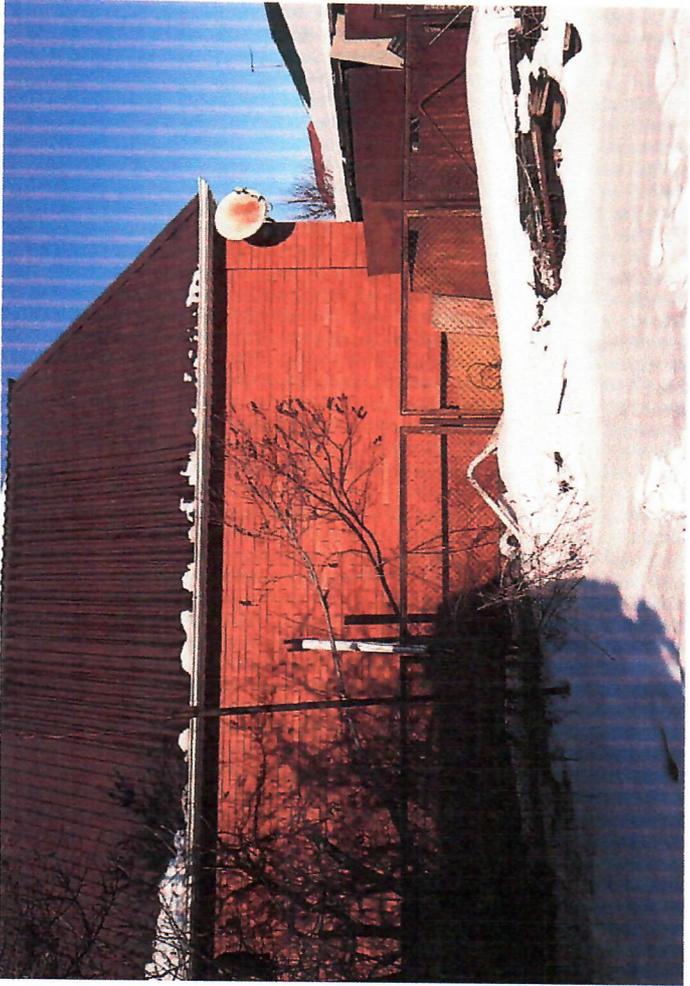
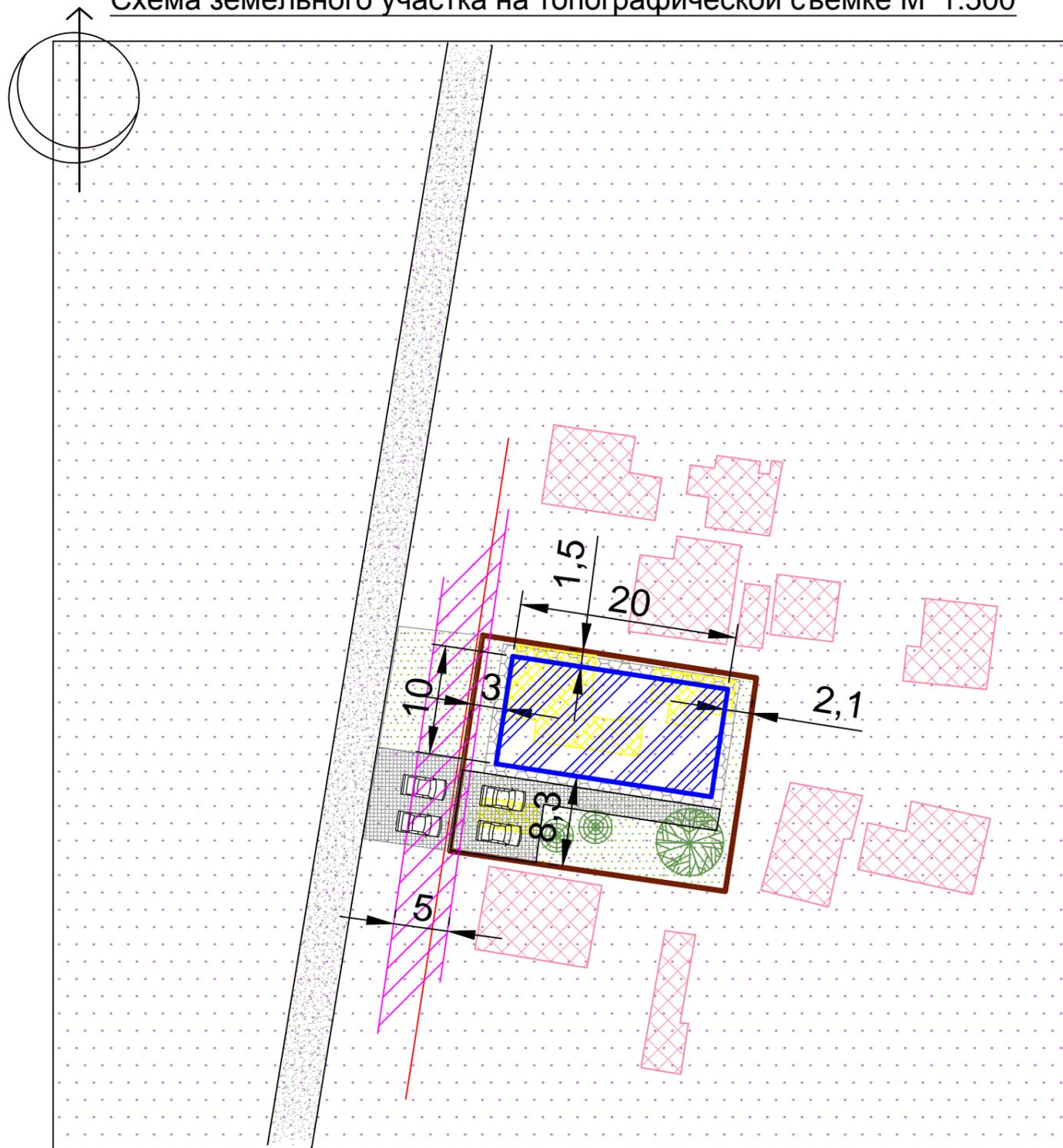


Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



Зоны с особыми условиями использования территории

- 3й пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины
- охранная зона водопровода

Земельный участок полностью расположен: в 3-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов, в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», также на участке расположена охранная зона водопровода.

Технико-экономические показатели
Объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	506.0
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м2	200.0
3	Общая площадь жилого дома	м2	169.5
4	Строительный объём	м3	1500.0
5	Этажность жилого дома		1
6	Количество подземных этажей		0
7	Высота дома	м	7,5
8	Процент застройки земельного участка	%	39.52

Условные обозначения

- граница земельного участка
- плиточное покрытие (подходы)
- травяной газон
- проектируемый жилой дом
- гравийное покрытие (подъезды)
- отмостка
- строения подлежащие сносу
- объекты капитального строительства на смежных з/у
- плодовые деревья
- декоративные деревья
- парковочное место

План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей с отводом дождевых вод в дождеприемники. Система высот Балтийская.

Схема планировочной организации земельного участка по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Ленинградская, 10

застройщик: Борсуков Алексей Алексеевич