

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома
на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской
округ, проезд 8-го Марта, 2**



Израелян А.С.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0202056:72, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд 8-го Марта, 2, 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.2 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению;
- 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 - 24;
- 5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

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 - 251 м²;
- общая площадь – 332,6 м²;
- строительный объем - 931 м³;
- максимальная высота – 10 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0)
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Объемно-планировочные решения разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные».

На основании схемы земельного участка на топографической съемке можно определить, что земельный участок имеет сложную, неправильную форму с острыми углами, что позволяет говорить о неблагоприятной для застройки конфигурации.

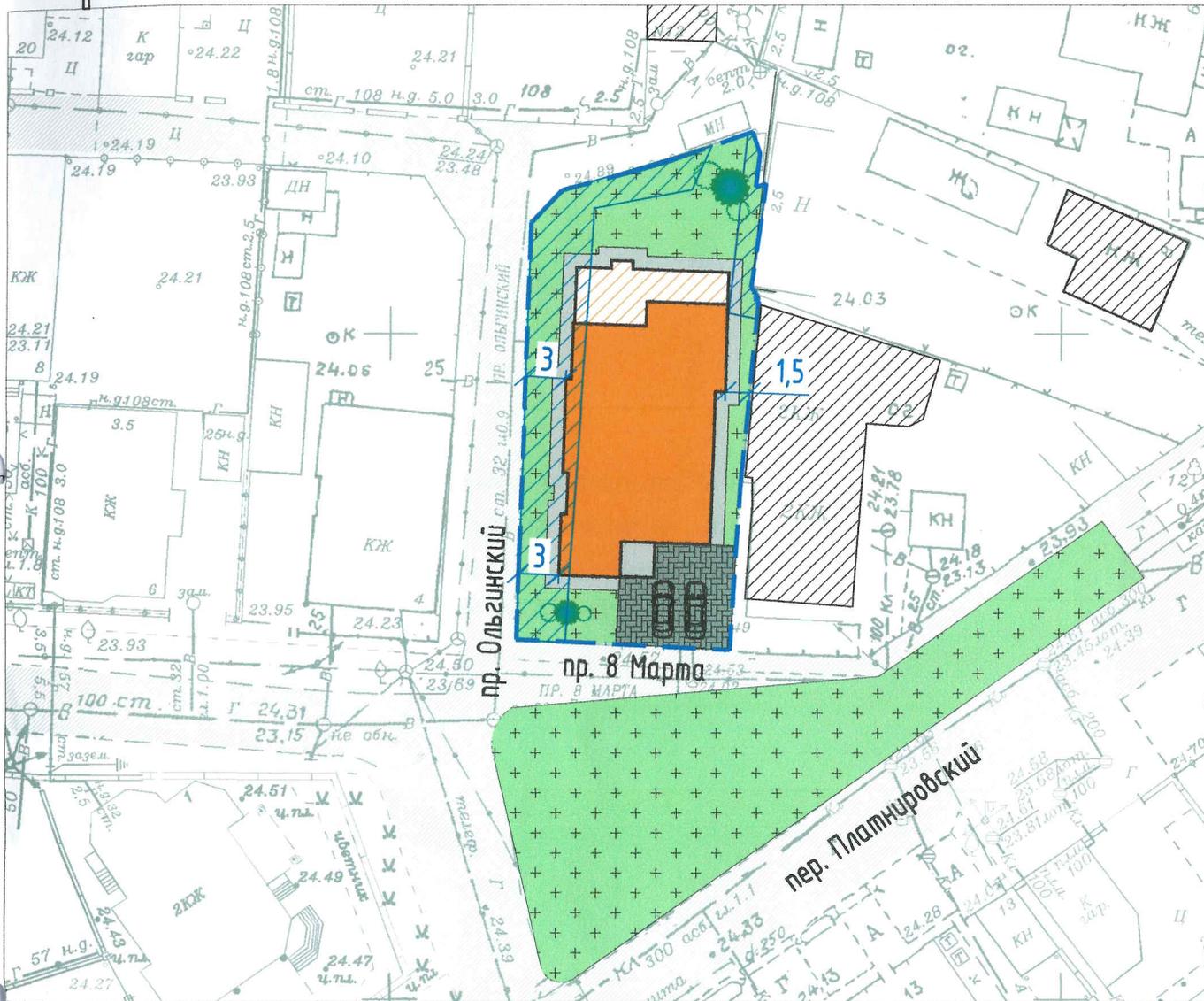
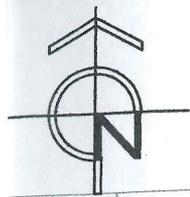
Геометрия проектируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены сложной формой земельного участка и объемно-планировочными решениями, обеспечивающими комплекс помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома.

На прилагаемой схеме земельного участка, на топографической основе предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, ввиду невозможности размещения проектируемого индивидуального жилого дома, на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, в связи с его неправильной формой, что является неблагоприятной характеристикой в соответствии со ст. 40 п.1 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить отступ планируемого индивидуального жилого дома, от границы смежного земельного участка по пр. Ольгинскому, 8 (к/н 23:43:0202056:83) – 1,5 м, от границы земельного участка по пр. 8-го Марта, 2, со стороны земельного участка по пер. Платнировскому, дом №8 – 1,5 м.

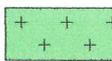
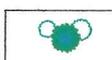
Правообладатели смежных земельных участков с местом размещения проектируемого индивидуального жилого дома, с учетом планируемого отклонения от предельных параметров, ознакомлены и не возражают.

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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0202056:72, площадь земельного участка-595 кв.м,
 площадь планируемой застройки - 251 кв.м, процент застройки - 42%

Условные обозначения

- | | |
|--|--|
|  -граница землепользования |  -травяной газон (озеленение) |
|  ① -проектируемый индивидуальный жилой дом |  -декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
|  -проектируемая терраса |  -асфальтобетонное покрытие (подъезды) |
|  -существующие объекты капитального строительства |  -парковочные места |
|  -плиточное покрытие (подходы) | |

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в радиусе действия 15 км., 30 км. от контрольных точек аэродрома "Краснодар Центральный".
 Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. Запрещается : размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений.

- | | |
|--|--|
|  -охранная зона газопровода |  -охранная водопровода |
|--|--|