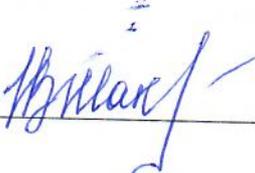


Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, 364


Макарова Н.В.


Тур Т.А.

Пояснительная записка.

Нам на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132015:4, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, 364, 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 1.2 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами за границами 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 и земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 600/2500 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 административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;
максимальное количество надземных этажей для административных и офисных зданий, 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 - 8 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 нами запланировано строительство индивидуального жилого дома.

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 196 м²;
- общая площадь – 333 м²;
- строительный объем - 997 м³;
- максимальная высота – 9 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Форма планируемого к застройке земельного непропорционально вытянутая с сужением к границе, отделяющей земельный участок от территории общего пользования до - 10,8 м, что позволяет говорить о неблагоприятной для застройки конфигурации земельного участка. Также посередине рассматриваемого земельного участка, проходит охранная зона сети газопровода.

В соответствии с п.4.2.67 приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства двухэтажного жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее 1,5 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.

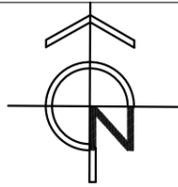
Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи. Беря во внимание неблагоприятную ширину и конфигурацию земельного участка, для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального

жилого дома с учетом состава семьи расчетные габаритные размеры проектируемого объекта, составляют 8,9 x 22 м.

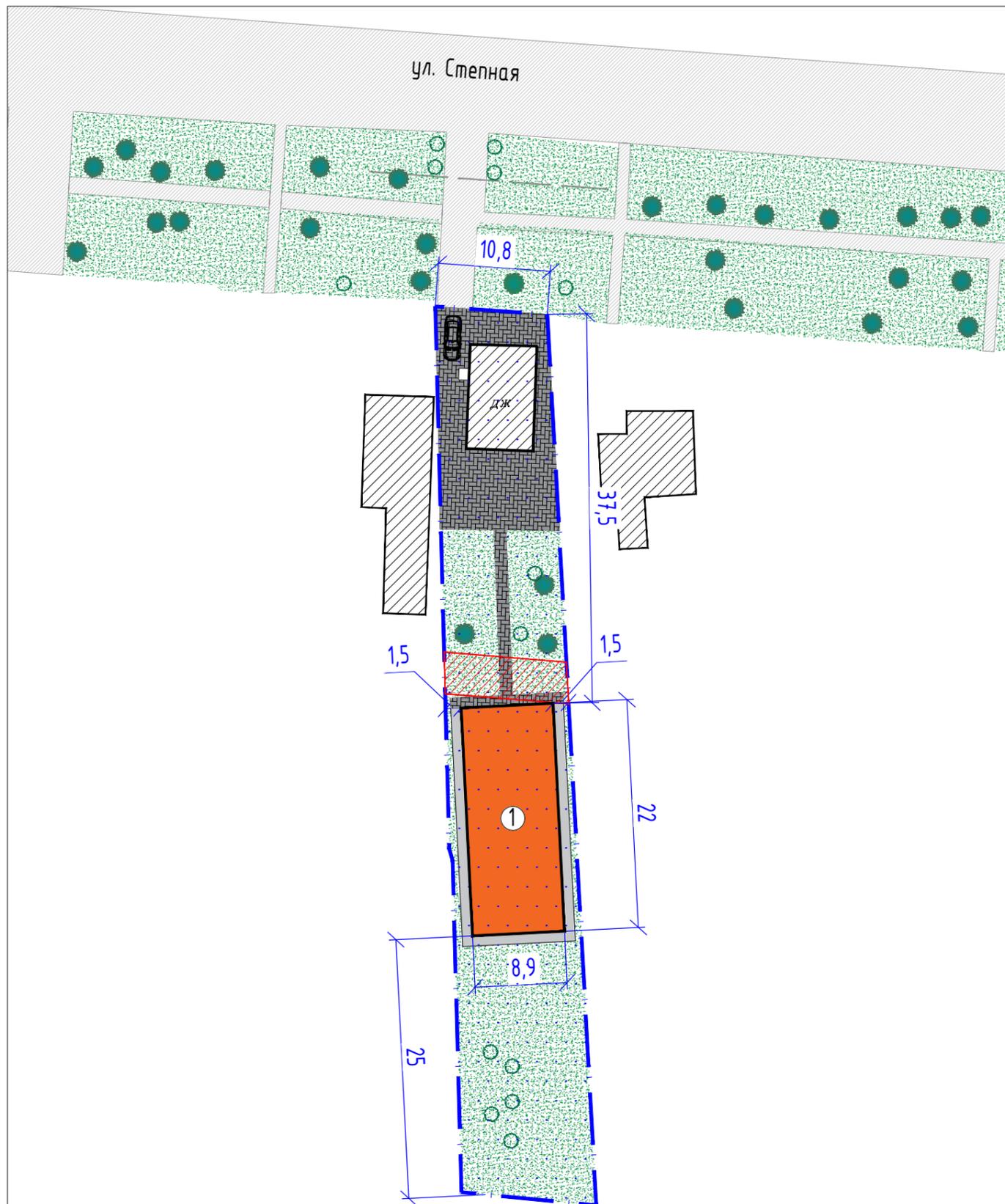
Учитывая расположение охранной зоны инженерной сети и ширину рассматриваемого земельного размещение проектируемого индивидуального жилого дома, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории возможно только с отступом от границы земельного участка по ул. Степной, 362 (к/н 23:43:0132015:49) – 1,5 м, от границы земельного участка по ул. Степной, 366 (к/н 23:43:0132015:20) – 1,5 м.

Место расположения проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено за границами охранной зоны газопровода.

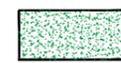
Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, в связи с невозможностью размещения проектируемого индивидуального жилого дома, на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, ввиду его неблагоприятной конфигурации в условиях сложившейся застройки, а также беря во внимание расположение охранной зоны инженерной сети, что препятствует его эффективному освоению, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, просим разрешить определить место допустимого размещения проектируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы земельного участка по ул. Степной, 362 (к/н 23:43:0132015:49) – 1,5 м, от границы земельного участка по ул. Степной, 366 (к/н 23:43:0132015:20) – 1,5 м.



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



Условные обозначения

-  - граница землепользования
-  - проектируемый индивидуальный жилой дом
-  - существующие объекты капитального строительства
-  - травяной газон (озеленение)
-  - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
-  - дорожное покрытие (подъезды и подходы)
-  - плиточное покрытие
-  - парковочное место

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".

-  - 3 пояс ЗСО артезианской скважины
-  - охранная зона газопровода

кадастровый номер земельного участка - 23:43:0132015:4
площадь земельного участка - 1021 кв.м
площадь застройки - 261 кв.м (в т.ч. площадь планируемого к строительству индивидуального жилого дома - 196 кв.м)
процент застройки с учетом планируемого строительства - 26%