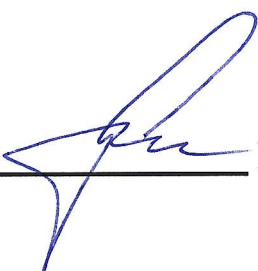


**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Герцена, 41**

  
И.С.Сафанов

### Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206079:25, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Герцена, 41, 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 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», где для вида разрешенного использования- «Для индивидуального жилищного строительства» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

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

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

- площадь застройки – 252,2 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 621,7 м<sup>2</sup>;
- строительный объем – 1865 м<sup>3</sup>;
- максимальная высота – 14 м;
- количество этажей – 3 шт.;
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 594 кв.м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для вида разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства» в территориальной зоне Ж-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.*

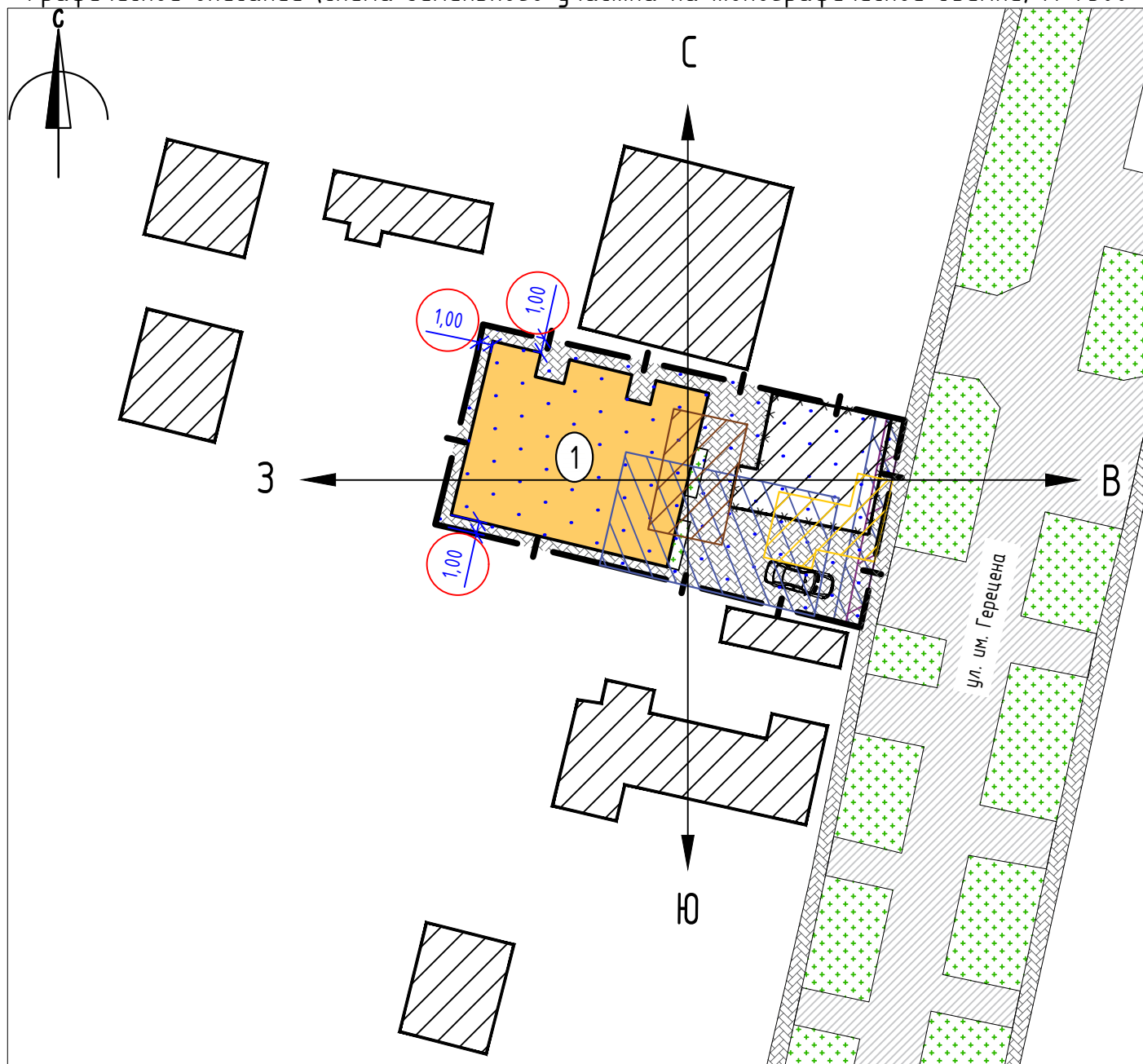
В связи с маленькой площадью земельного участка, размещение проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

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 с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства определено за границами охранных зон транзитных инженерных сетей.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, в связи с маленькой площадью земельного участка, которая 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 со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка до задней грани проектируемого индивидуального жилого дома (западная сторона) – 1,00 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с южной стороны – 1,00 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с северной стороны – 1,00 м;



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0206079:25, площадь земельного участка - 594м<sup>2</sup>, площадь застройки - 252,2м<sup>2</sup>, процент застройки - 42,5%

### Условные обозначения

|  |                                                  |  |                                         |
|--|--------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|
|  | -граница землепользования                        |  | -дорожное покрытие (подъезды и подходы) |
|  | -проектируемый объект                            |  | -плиточное покрытие                     |
|  | -существующие объекты капитального строительства |  | -газон (элементы благоустройства)       |
|  | -существующий объект, подлежащий сносу           |  | -парковочные места                      |

### Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления приаэродромной территории); ЗСО границ III пояса водозаборных скважин: № 7941/154 (реестр.№ 23:43-6.4505); №Д124-91/4/21 (реестр.№ 23:43-6.4579) Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; охранный зона водопровода; охранный зона газопровода; охранный зона канализации; охранный зона линии связи.

|  |                                                                                                                                                                         |  |                            |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|
|  | -охранная зона водопровода                                                                                                                                              |  | -охранная зона газопровода |
|  | -охранная зона канализации                                                                                                                                              |  | -охранная зона линии связи |
|  | -ЗСО границ III пояса водозаборных скважин: № 7941/154 (реестр.№ 23:43-6.4505); №Д124-91/4/21 (реестр.№ 23:43-6.4579) Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» |  |                            |

\*максимальная высота проектируемого объекта - 14 м