

**Обоснование необходимости получения  
разрешения на отклонение от предельных  
параметров.**

по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ,  
ул.им. Степана Разина,56.

Кадастровый номер: *23:43:0307023:11*

## Пояснительная записка

Остапенко Елене Николаевне на праве собственности принадлежит земельный участок, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Степана Разина, 56, кадастровый номер 23:43:0307023:11, который согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6, (в ред. от 16.07.2018 № 57 п.12), находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж. 1.1), где установлены следующие предельные параметры:

- максимальный процент застройки участка 50 %;
- минимальный отступ строений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования -3 метра.
- минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков -3 метра.
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров.

### **1.1 Техничко-экономические показатели:**

1. Площадь застройки – 106 кв.м.
2. Общая площадь здания –318 кв.м.
3. Строительный объем – 1060 куб.м.
4. Количество этажей - 3, (в том числе подземных - 1)
5. Высота – 10 м.

### **1.2 Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства.**

- реконструкция индивидуального жилого дома.

### **1.3 Характеристики земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.**

В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе обратиться правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки. Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением

городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 (в ред. от 16.07.2018, № 57 п.12) ст.31 п.1.2.2.1.1. рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1), где градостроительным регламентом установлена минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 299 кв.м., что не позволит разместить проектируемый индивидуальный жилой дом, без отклонения от предельных параметров.

Вышеуказанный земельный участок имеет вытянутую прямоугольную форму, узкий фасад не позволяет рационально использовать земельный участок и реконструировать индивидуальный жилой дом без отклонения от предельных параметров.

На основании вышеизложенного для обеспечения комфортного проживания, и рационального использования земельного участка необходимо уменьшить отступы, отделяющие земельный участок до границ смежных земельных участков по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Степана Разина, 54 – 0,5м., по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Степана Разина, 58 – 1м. Строения, находящиеся на данном земельном участке впоследствии будут демонтированы.

#### **1.4 Границы зон с особыми условиями использования территории.**

Земельный участок полностью расположен в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар – Центральный», и аэропорта гражданской авиации. Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

Земельный участок расположен в 3-й поясе ЗСО артезианских скважин. Расположение проектируемого индивидуального жилого дома определено с учетом охраной зоны газопровода низкого давления.

Исходя из вышеизложенного на основании статьи 40 п.1 Градостроительного кодекса, 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Для реализации запланированной реконструкции индивидуального жилого дома, с учетом невозможности освоения земельного участка при соблюдении предельных параметров, прошу разрешить определить расстояния до границ смежных земельных участков по адресу: г. Краснодар,

расстояния до границ смежных земельных участков по адресу: : г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Степана Разина, 54 – 0,5 м., по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Степана Разина, 58 – 1м.

Дополнительно сообщаю, что планировка земельного участка предполагает необходимое количество парковочных мест и благоустройство.



Остапенко Е.Н.