

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Крупской, 85



Раздора И.В.

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 проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 136 м²;
- общая площадь – 231 м²;
- максимальная высота – 10 м.;
- строительный объем – 624 м³;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных - 0);
- 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 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 378 кв.м. из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны 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 тем, что площадь земельного участка, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для территориальной зоны Ж-1, размещение проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

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.

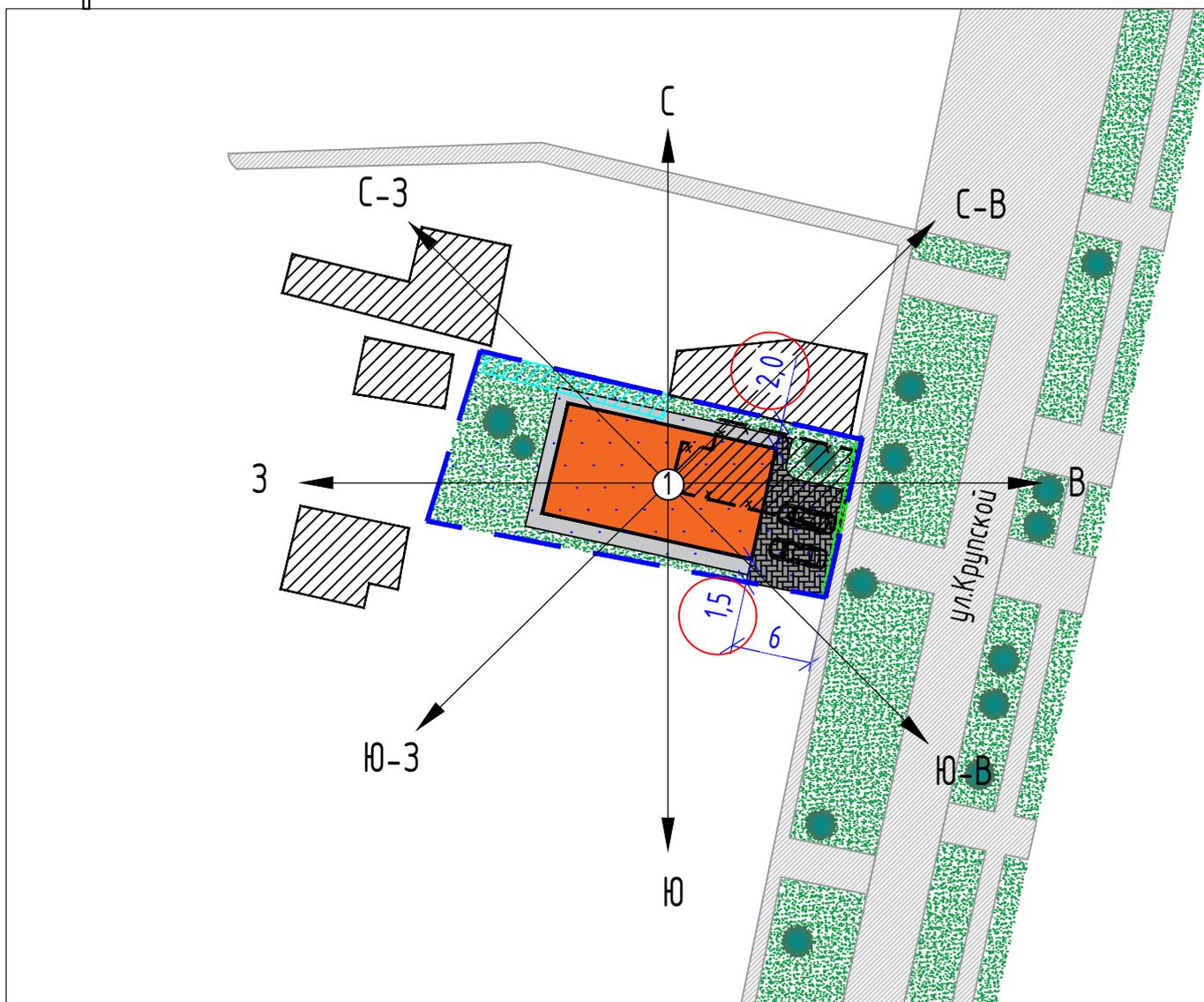
Место расположения индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства определено за границами охранных зон инженерных сетей.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размер рассматриваемого земельного участка 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 боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с северной стороны – 2 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с южной стороны – 1,5 м.

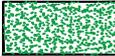


Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке
М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0301043:3, площадь земельного участка - 378 кв.м,
площадь застройки - 136 кв.м, процент застройки - 36%

Условные обозначения

 - граница землепользования	 - травяной газон (озеленение)
 - проектируемый индивидуальный жилой дом	 - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
 - существующий жилой дом, подлежащий сносу (к/н 23:43:0000000:14505)	 - дорожное покрытие (подъезды и подходы)
 - существующие объекты капитального строительства	 - парковочные места
	 - плиточное покрытие

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)* и в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар "Центральный"

 -З пояс зоны санитарной охраны Первомайского водозабора	 -охранная зона газопровода
 -Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "КЛ-6 кВ ТП-1226 - муфта М1 (в сторону РП-3)"	

*максимальная высота проектируемого объекта - 10 м