

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, станица Елизаветинская, улица им. Яна Полуяна (КН 23:43:0131075:434)**



Волик Д.С.

## Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0131075:434, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, станица Елизаветинская, улица им. Яна Полуяна, 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 ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» 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 – 30000 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. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.

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

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

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.
7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.
8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.
9. 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 – 167,30 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 142,00 м<sup>2</sup>;
- строительный объем – 426,00 м<sup>3</sup>;
- максимальная высота – 7,0 м;
- количество этажей – 1 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 многоквартирные». Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Форма рассматриваемого земельного участка, непропорционально вытянутая по отношению к его ширине, что позволяет говорить о неблагоприятной для застройки конфигурации земельного участка. Дополнительным фактором, усугубляющим условия для застройки, является охранная зона сети газопровода, проходящая поперек рассматриваемого земельного участка.

*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 неблагоприятной конфигурацией земельного участка, беря во внимание расположение охранной зоны инженерной сети размещение проектируемого жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

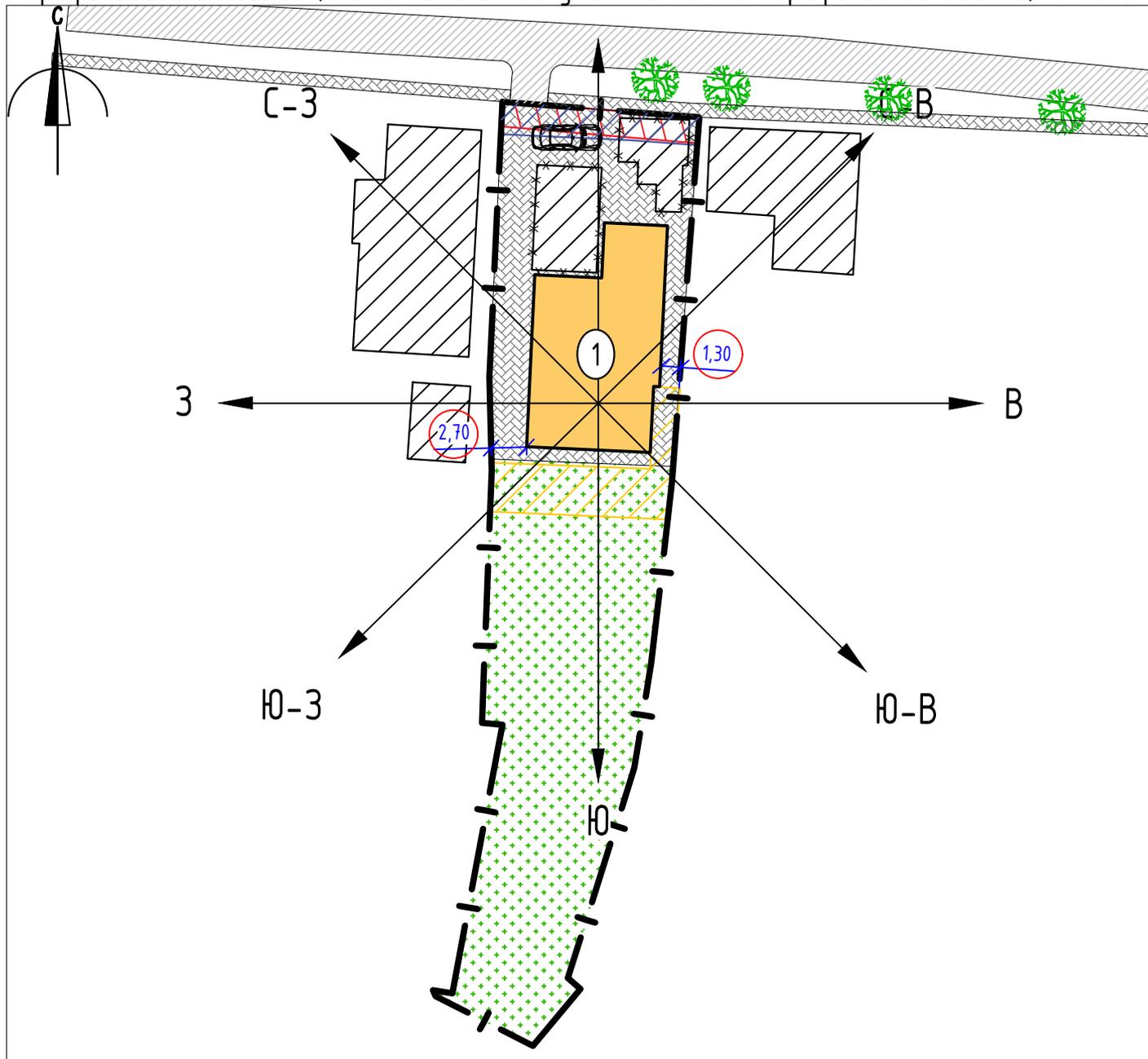
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

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 жилого дома, *в связи с невозможностью его размещения на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, ввиду неблагоприятной конфигурации земельного участка, а также беря во внимание расположение охранной зоны газопровода*, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение проектируемого жилого дома со следующими отступами:

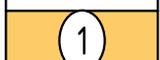
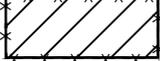
- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с западной стороны – 2,70 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с восточной стороны – 1,30 м.

Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке) М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0131075:434, площадь земельного участка - 993 м<sup>2</sup>, площадь застройки - 167,30 м<sup>2</sup>, процент застройки - 17%

Условные обозначения

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

Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления приаэродромной территории); охранная зона газопровода, охранная зона водопровода, охранная зона ВЛ-10 кВ ЕЛ-5, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-5 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская» (реестр. номер 23:43-6.277).

	-охранная зона водопровода		-охранная зона газопровода
	-охранная зона ВЛ-10 кВ ЕЛ-5, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-5 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская» (реестр.номер 23:43-6.277)		

\*максимальная высота проектируемого объекта - 7 м