

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Михаила Власова, 164/1

Дробот К.Ю.



Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0204034:40, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Михаила Власова, 164/1, 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.2 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению;
- 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 - 24;
- 5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

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

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

- площадь застройки – 81 м²;
- общая площадь – 137 м²;
- строительный объем - 385 м³;
- максимальная высота – 9 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

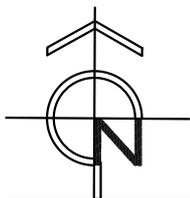
Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Ширина земельного участка составляет менее 12 метров, что в соответствии с приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года n 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» является неблагоприятной характеристикой земельного участка, также в границах рассматриваемого земельного участка расположены охранные зоны инженерных сетей.

Учитывая небольшую площадь земельного участка, составляющую - 334 кв.м, его неблагоприятную ширину и расположение охранных зон инженерных сетей, которые не позволяют предусмотреть иное размещение планируемого к строительству жилого дома, размещение индивидуального жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

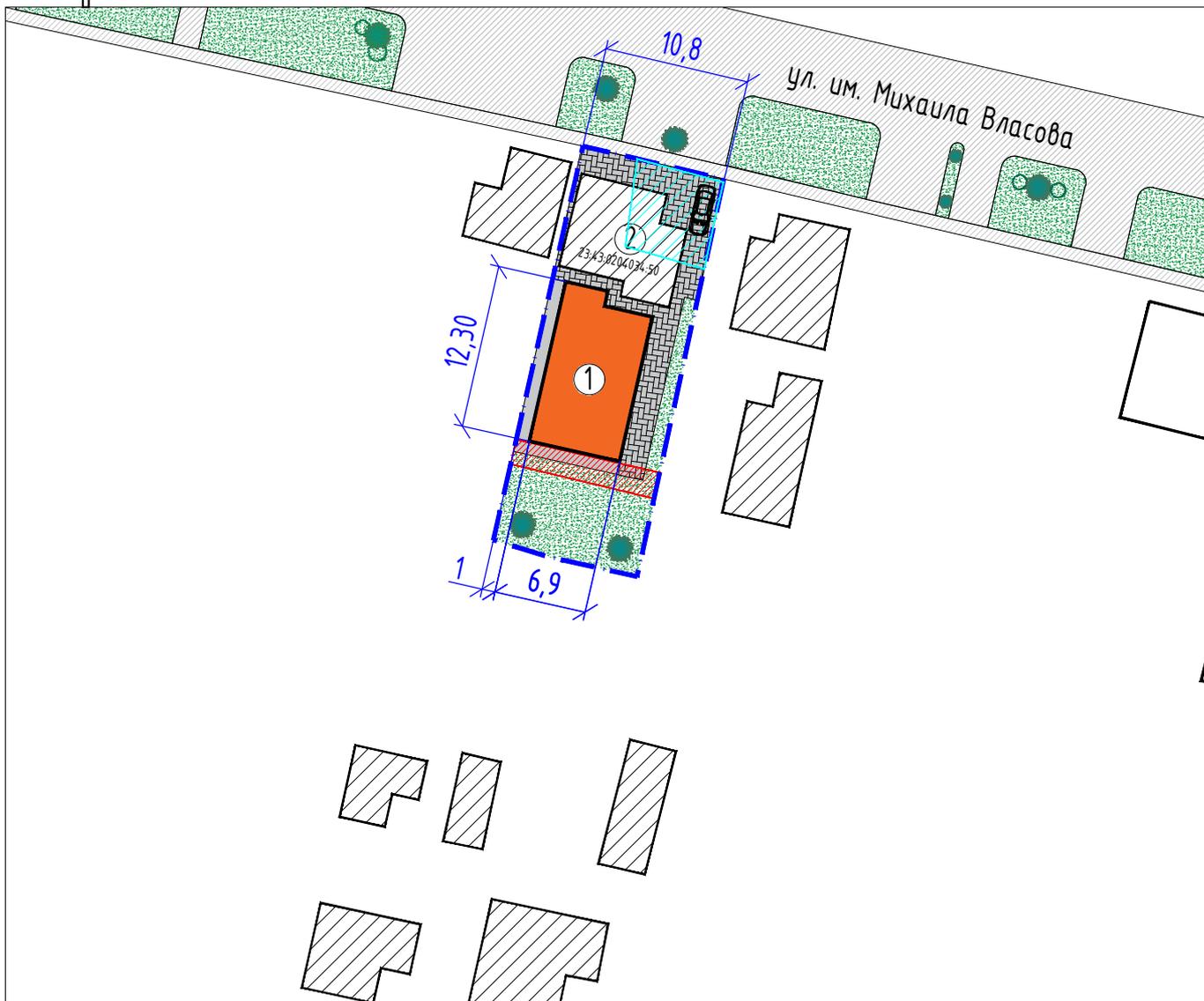
Геометрия проектируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, обеспечивающими комплекс помещений предназначенных для индивидуального жилого дома, с учетом расположения охранных зон инженерных сетей, неблагоприятной ширины и площади рассматриваемого земельного участка. 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».

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, благоустройство территории, а так же соблюдение охранных зон инженерных сетей.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая расположение охранных зон инженерных сетей неблагоприятную ширину и площадь земельного участка, которые препятствует его эффективному освоению, на основании части 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить размещение планируемого к строительству индивидуального жилого дома, с отступом от границы земельного участка по ул. им. Михаила Власова, 164/1, со стороны земельного участка по ул. им. Михаила Власова, 162/1 – 1 м.

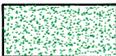
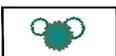


Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке
М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0204034:40, площадь земельного участка- 334 кв.м
площадь застройки - 142 кв.м (в т.ч. планируемой - 81 кв.м), процент застройки с учетом
планируемого строительства- 42 %

Условные обозначения

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

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный" и в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

 - охранный зона газопровода	 - охранный зона сетей канализации
---	--