

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА  
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Адрес: г. Краснодар, ул. Ленинградская, 57**



Дедух И.П.

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 412 кв. м, кадастровый номер 23:43:0139054:30, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Ленинградская, 57.**

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0139054:30, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Ленинградская, 57, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Для индивидуального жилищного строительства» с видом использования «Для индивидуального жилищного 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;

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами.

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. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

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.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

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.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК 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.

**Неблагоприятным условием** в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ является то, что площадь земельного участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков (412 кв. м при нормативной 600 кв. м).

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

Рассматриваемый земельный участок под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

– общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);

– подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1);

- частично 3 пояс зоны санитарной охраны скважины;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4300),
- охранный зона кабеля связи,
- охранный зона сети водоснабжения
- охранный зона газопровода низкого давления

**Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются:**

**отступ 2,0 м от границы земельного участка с западной стороны;**

**отступ 2,26 м от границы земельного участка по ул. Ленинградской, 59;**

**отступ 2,7 м от границы земельного участка по ул. Ленинградской, 55**

Объемно-планировочные решения проектируемого жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение проектируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для проектируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи заказчика и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанного неблагоприятного фактора дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

После окончания работ по строительству индивидуального жилого дома будет выполнено благоустройство отведенной и прилегающей территории.

**Технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства**

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м <sup>2</sup>	412
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	130
3	Процент застройки	%	31,6
4	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	234
5	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	1053
6	Высота здания	м	9
7	Количество этажей жилого дома		2
	в т.ч. наземных		2
	подземных		0
8	Процент озеленения земельного участка	%	42,7
9	Функциональное назначение объекта	<b>Индивидуальный жилой дом</b>	

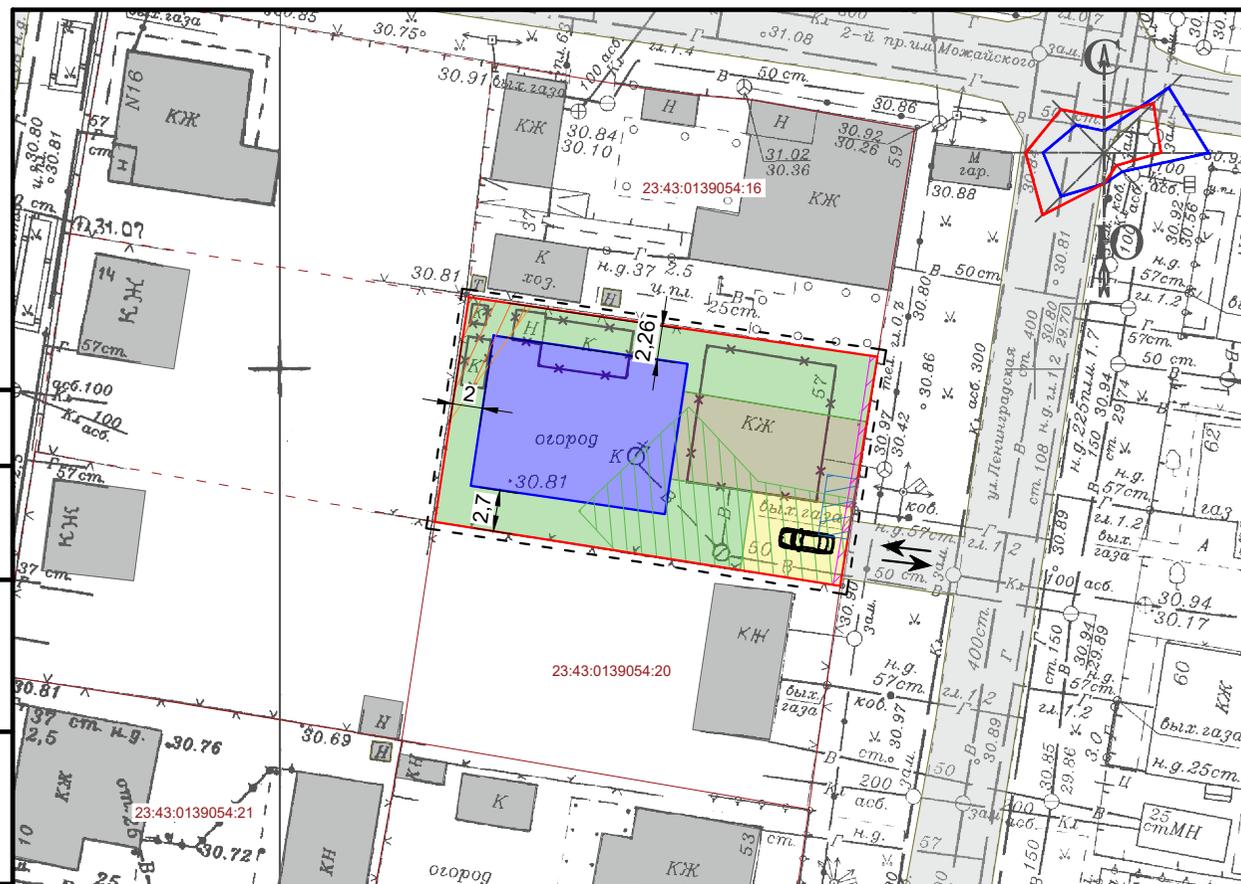
Согласно п. 3 ст. 48 ГрК РФ осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства. Представленные в обосновании технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно в виду отсутствия проектной документации, что не противоречит п. 3 ст. 48 ГрК РФ.

В связи с тем, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отступами:

**отступ 2,0 м от границы земельного участка с западной стороны;**

**отступ 2,26 м от границы земельного участка по ул. Ленинградской, 59;**

**отступ 2,7 м от границы земельного участка по ул. Ленинградской, 55**



### Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- существующие здания на участке, подлежащие сносу
- зона размещения парковочных мест
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения
- тротуарная плитка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона кабеля связи
- охранная зона сети водоснабжения
- 3 пояс зоны санитарной охраны скважины
- охранная зона газопровода низкого давления

Масштаб 1:500

### Технико-экономические показатели

Земельный участок с КН 23:43:0139054:30 полностью расположен:

- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1);
- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4.300).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N° 19 п. 6 (в ред. от 22.07.2021 N 17 п. 19) земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами".

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м <sup>2</sup>	412	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	130	
3	Процент застройки	%	31,6	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м <sup>2</sup>	117	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м <sup>3</sup>	1053	
6	Высота здания	м	9	
7	Количество этажей проектируемого объекта в т.ч. наземных подземных		1 1 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	42,7	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.