

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, пр. 2-й Черноморский, 10

Теплякова Теплякова М.А.

Юркова Юркова О.В.

26.07.2021

## Пояснительная записка.

Нам на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306025:28, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, пр. 2-й Черноморский, 10, 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 индивидуального жилищного строительства» 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 – 50000 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. 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.

**Расчетные технико-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, составят:**

- площадь застройки – 90 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 153 м<sup>2</sup>;
- максимальная высота – 9 м.;
- строительный объем – 413 м<sup>3</sup>;
- 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.

На основании схемы земельного участка на топографической съемке можно определить, что планируемый к застройки земельный участок имеет сложную, неправильную форму, что позволяет говорить о неблагоприятной для застройки конфигурации.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 430 кв.м. из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, с видом разрешенного использования- «Для индивидуального жилищного строительства» 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, с видом разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства» для территориальной зоны Ж-1, а также беря во внимание неблагоприятную для застройки конфигурацию размещения проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

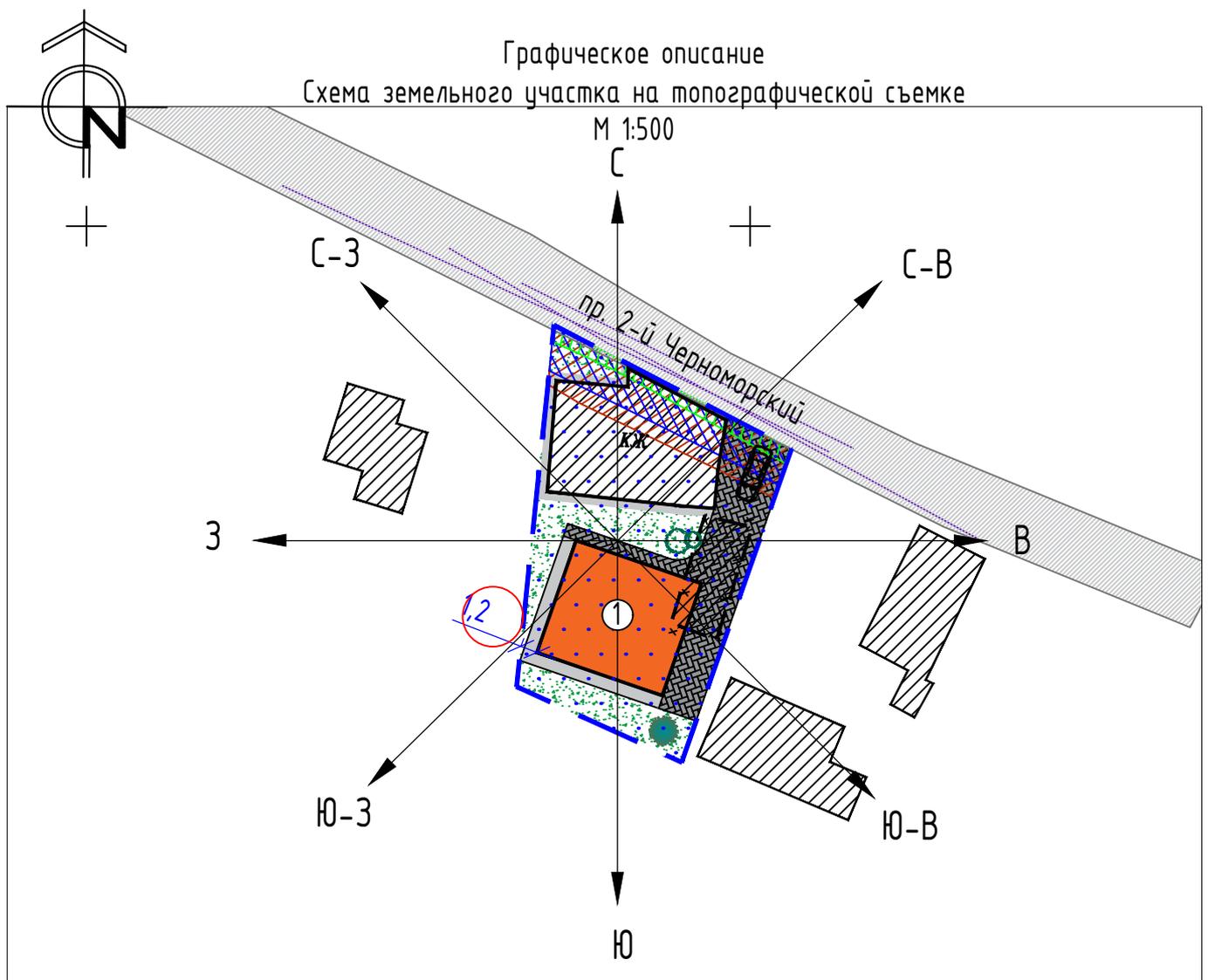
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, благоустройство территории и парковочные места.

Размещение проектируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров предусмотрено за пределами охранных зон инженерных сетей.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, в связи с невозможностью иного размещения проектируемого объекта в условиях сложившейся застройки учитывая, что размер рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, а также беря во внимание неблагоприятную для застройки конфигурацию, что препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома со следующим отступом:

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

Графическое описание  
 Схема земельного участка на топографической съемке



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0306025:28, площадь земельного участка - 430 кв.м, площадь застройки- 198 кв.м (в т.ч. площадь проектируемого жилого дома- 90 кв. м), процент застройки, с учетом планируемого строительства - 46%

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)                                   |
| -существующий объект вспомогательного назначения, подлежащий сносу | -плиточное покрытие   |
|  | -парковочные места  |

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный"\*; в соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана МО г.Краснодар в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамически опасном объекте).

- |                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| -охранная зона водопровода | -охранная зона ЛЭП               |
| -охранная зона канализации | -3 пояс ЗСО артезианских скважин |

\*максимальная высота проектируемого объекта - 9 м