

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома  
на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар,  
НСТ "Садовод", ул. Черешневая, 165**



Хачатурян А.М.

## Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0117002:787, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, НСТ"Садовод", ул. Черешневая, 165, 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 1.1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства – 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, – в размерах, указанных федеральными законами);
- 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 (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3; максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;
- 5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 12 метров; максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 8 метров;

б) максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;

7) минимальная ширина земельных участков – 8 метров.

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 – 240 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 408 м<sup>2</sup>;
- строительный объем – 1240 м<sup>3</sup>;
- максимальная высота – 9 м;
- 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 со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 439 кв.м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны Ж1.1, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.**

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.

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 с отступом от границы смежного

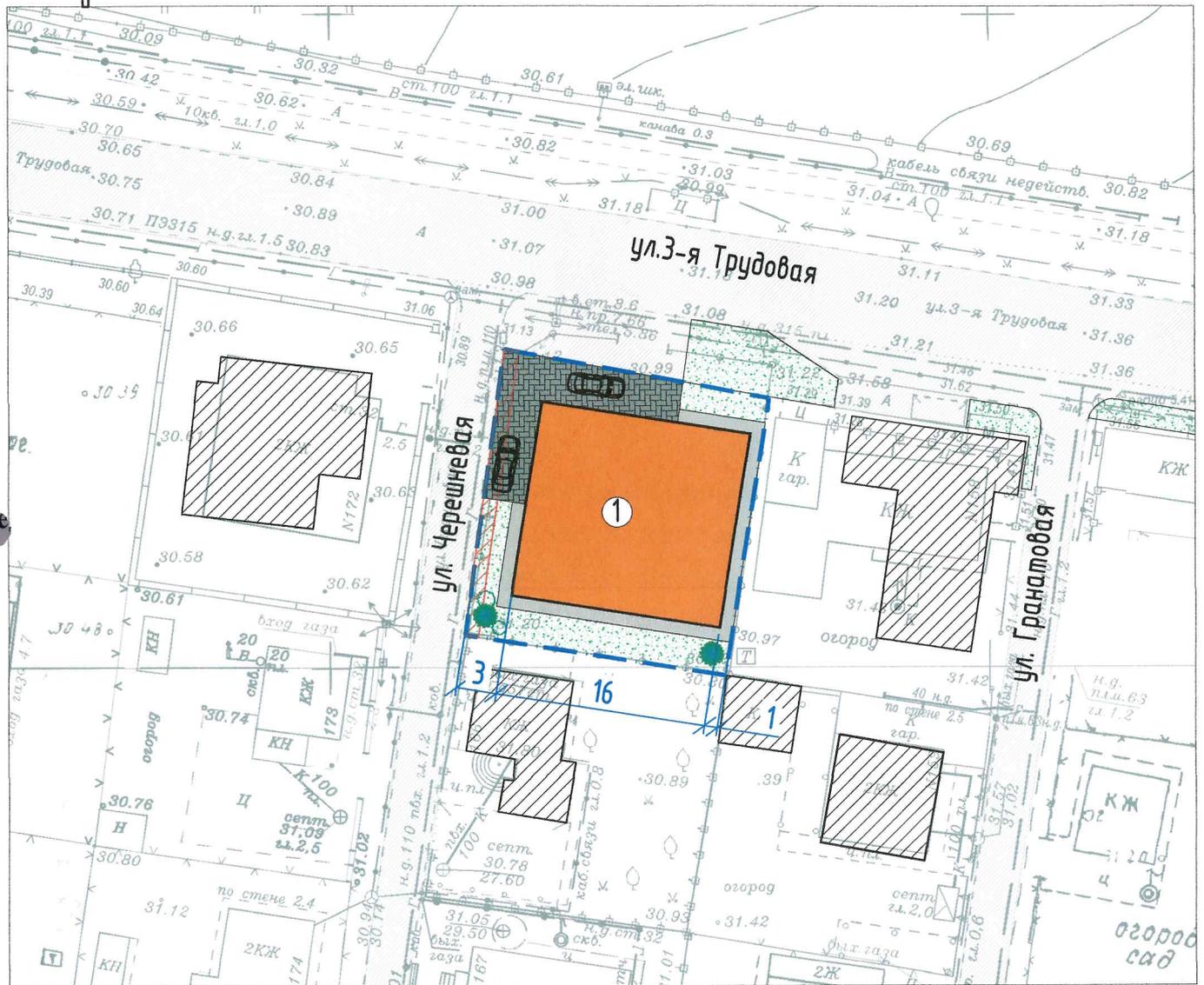
земельного участка по ул. Гранатовой, 158 (к/н 23:43:0117002:782) – 1м, увеличив максимальный процент застройки земельного участка – до 55%

Правообладатель смежного земельного участка с местом размещения проектируемого индивидуального жилого дома, с учетом планируемого отклонения от предельных параметров, ознакомлен и не возражает.

Место расположения проектируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства определено за границами охранной зоны газопровода.



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



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0117002:787, площадь земельного участка - 439 кв.м,  
планируемая площадь застройки - 240 кв.м, процент застройки - 55 %

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 расположен в радиусе действия 15 км., 30 км. от контрольных точек аэродрома "Краснодар Центральный" и аэропорта гражданской авиации.

- охранная зона газопровода