

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

Адрес: г. Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Радищева, 20



Мариненко А.М.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 607 кв. м, кадастровый номер 23:43:0301028:10, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Радищева, 20.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0301028:10, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Радищева, 20, 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 «индивидуальное жилищное строительство»

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.

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра: **индивидуальное жилищное строительство.**

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.

Неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ являются то, что инженерно-геологические характеристики земельного участка неблагоприятны для строительства объектов с соблюдением отступов от смежных земельных участков согласно отчёту об инженерно-геологических изысканиях № 22060-ИГИ, подготовленному ИП Шесточенко А.В.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения. Так как противопожарные разрывы от планируемого дома до соседнего участка по ул. им. Радищева, 18 будут нарушены, от собственника получено согласие на сокращения нормативных отступов.

Согласно СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

Рассматриваемый земельный участок под строительство объектов, 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 № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины;
- 3 пояс зоны санитарной охраны Первомайского водозабора;
- в границах зоны ограничения от объектов связи;
- охранная зона сети водоотведения;
- охранная зона кабеля связи;
- охранная зона сети водоснабжения;
- охранная зона газопровода низкого давления.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются:

отступ 2,0 м от границы земельного участка по ул. им. Радищева, 22;

отступ 1,07 м от границы земельного участка по ул. им. Радищева, 18;

отступ 1,0 м от границы земельного участка по проезду Новосадовому, 9;

отступ 1,0 м от границы земельного участка по проезду Новосадовому, 11.

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 и объекта вспомогательного назначения обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома и объекта вспомогательного назначения 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 объектов будет выполнено благоустройство отведенной и прилегающей территории.

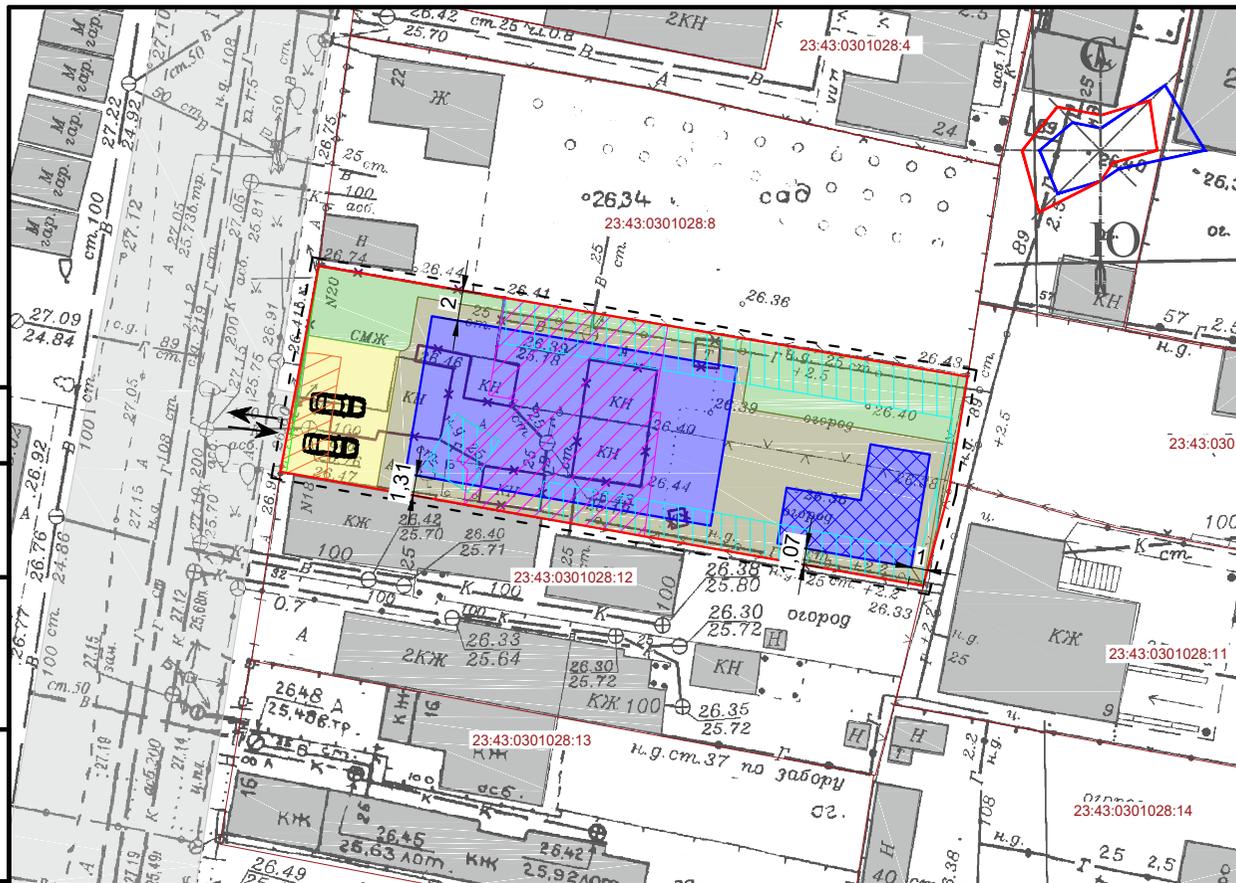
Технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	607
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	264
3	Процент застройки	%	43,5
4	Общая площадь жилого дома	м ²	182,9
5	Строительный объем жилого дома	м ³	1162,6
6	Высота здания	м	6
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0
8	Процент озеленения земельного участка	%	19,2
9	Функциональное назначение объекта	Индивидуальный жилой дом и объект вспомогательного назначения	

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 инженерно-геологические характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки, что препятствует эффективному освоению участка и являются неблагоприятными характеристиками в соответствии с ч. 1 ст. 40 ГрК РФ, прошу разрешить определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отступами:

отступ 2,0 м от границы земельного участка по ул. им. Радищева, 22;
отступ 1,07 м от границы земельного участка по ул. им. Радищева, 18;
отступ 1,0 м от границы земельного участка по проезду Новосадовому, 9;
отступ 1,0 м от границы земельного участка по проезду Новосадовому, 11



Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- проектируемые хозяйственные постройки
- существующие здания на участке, подлежащие сносу
- зона размещения парковочных мест
- существующие здания на соседних земельных участках
- охранная зона сети водоотведения
- зона озеленения
- тротуарная плитка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона кабеля связи
- охранная зона сети водоснабжения
- охранная зона газопровода низкого давления

Масштаб 1:500

Технико-экономические показатели

Земельный участок с КН 23:43:0301028:10 полностью расположен:

- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины;
- в 3 поясе зоны санитарной охраны Первомайского водозабора;
- в границах зоны ограничения от объектов связи.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 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 ²	607	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	264	
3	Процент застройки	%	43,5	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	182,9	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1162,6	
6	Высота здания	м	6	
7	Количество этажей проектируемого объекта в т.ч. наземных подземных		1 1 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	19,2	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.