

**Обоснование необходимости получения
разрешения на отклонение от предельных
параметров.**

по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул.
Октябрьская 119/1. Кадастровый номер: 23:43:0407058:13

*г. Краснодар
2021г.*

Пояснительная записка

Ковалевой Анастасии Николаевне на праве собственности принадлежит земельный участок, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Октябрьская, 119/1, кадастровый номер 23:43:0407058:13. Который согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 №17 п. 19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6» находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов (Ж-1-1), где установлены следующие предельные параметры:

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м.;
- максимальная площадь земельных участков – 50000 кв.м.;
- минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома может располагаться в пределах квартала 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 землепользования и застройки;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

В случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов:

- до индивидуального жилого дома от красной линии улиц - 5 м, от красной линии проездов - 3 м;
- до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 5 м;
- в случае отсутствия утвержденных красных линий минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог – 5 м, со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 м;
- до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

- до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.
- предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 3;
- максимальная высота зданий, строений и сооружений – 15 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %.

1.1 Техничко-экономические показатели:

1. Площадь застройки – 162 кв.м.
2. Общая площадь здания – 153 кв.м.
3. Строительный объем – 1296 куб.м.
4. Количество этажей - 1, (в том числе подземных - 0)
5. Высота – 8 м.

1.2 Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства.

Ковалева Анастасия Николаевна намерена произвести строительство индивидуального жилого дома, на принадлежащем ей на праве собственности земельном участке.

1.3 Характеристики земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 №17 п. 19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6» ст. 24 п. 12.1.1. подпункт 1 изложено, что минимальная площадь земельных участков – 600 кв.м. Площадь данного земельного участка составляет 477 кв.м., из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны Ж-1-1.

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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В связи с маленькой площадью земельного участка, беря во внимание его расположение в условиях сложившейся застройки размещение

проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

Вышеуказанный земельный участок имеет неправильную г-образную форму, что не позволяет рационально использовать земельный участок для строительства индивидуального жилого дома без отклонения от предельных параметров.

На данном земельном участке расположен индивидуальный жилой дом, 36 кв.м, который впоследствии будет демонтирован.

Неправильная конфигурация данного земельного участка не позволяет построить индивидуальный жилой дом площадью 162 кв.м. для большой семьи из 6-ти человек для комфортного проживания.

При соблюдении всех нормативных отступов ширина застройки в области увеличения площади застройки составит 6 м.

Данная ширина противоречит требованиям СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные».

Согласно СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные» п.6.1 «Площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м², спальни – 8 м² (при размещении ее в мансарде – 7м²), кухни – 6 м². Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м, передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м, ванной - 1,5 м, уборной - 0,8 м. Глубина уборной должна быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м при открывании двери внутрь.

Минимальная ширина по расчетам проектируемого жилого дома составит: 0,4м (толщина наружной стены) + 1,7м (ширина кухонной зоны кухни-столовой) + 0,2м (толщина стены) + 0,85м (ширина коридора) + 2,5м (ширина жилой комнаты) + 0,4м (толщина наружной стены) + 1,5м (ширина ванной) + 0,8м (ширина уборной) = 8,55 м. С учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования габаритный размер объекта капитального строительства составит 9,0 x 18,0 м, что невозможно без отклонения от предельных параметров.

В соответствии с этим, необходимо уменьшить отступы отделяющие земельный участок до границ смежных земельных участков по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Октябрьская, 119 – 1,5 м; по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул.

Октябрьская 119/2 – 1,5 м; по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Мачуги В.Н.,133 – 1,5 м. Для обеспечения комфортного проживания, и рационального использования земельного участка.

1.4 Границы зон с особыми условиями использования территории.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный». Решение городской Думы Краснодара от 22.07.2021 №17 п. 19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (в ред. от 16.07.2018 № 57 п.12).

Земельный участок расположен в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1). Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), № 50-П от 29.01.2021. Высота объектов не должна превышать максимальную отметку верха – 186 м. Данный объект будет высотой 8 м, что соответствует по высоте ограничениям в подзоне № 3.

Земельный участок расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25,43). Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), № 50-П от 29.01.2021. Высота объектов не должна превышать максимальную отметку верха – 70 -75 м. Данный объект будет высотой 8 м, что соответствует по высоте ограничениям в подзоне № 4.

Земельный участок расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), № 50-П от 29.01.2021. Высота объектов не должна превышать максимальную отметку верха – 186 м. Данный объект будет высотой 8 м, что соответствует по высоте ограничениям в подзоне № 5.

Земельный участок расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), № 50-П от 29.01.2021. Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни, подсобные хозяйства, места концентрированных выбросов. Данный объект – индивидуальный жилой дом, предназначен только для проживания людей и не способствует

массовому скоплению птиц, размещению звероводческих ферм, скотобойни, подсобных хозяйств.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин № 72649/120/ присв. адр. Протокол заседания экспертной комиссии № 123 от 17.10.2008.

На данном земельном участке находится охранная зона газопровода, охранная зона кабеля связи, охранная зона водопровода.

Исходя из вышеизложенного на основании статьи 40 п.1 Градостроительного кодекса, 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Для реализации запланированного строительства с учетом невозможности освоения земельного участка при соблюдении предельных параметров, прошу разрешить определить расстояния до границ смежных земельных участков по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Октябрьская, 119 – 1,5 м; по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Октябрьская 119/2 – 1,5 м; по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Мачуги В.Н., 133 – 1,5 м.

Дополнительно сообщаю, что планировка земельного участка предполагает необходимое количество парковочных мест и благоустройство.

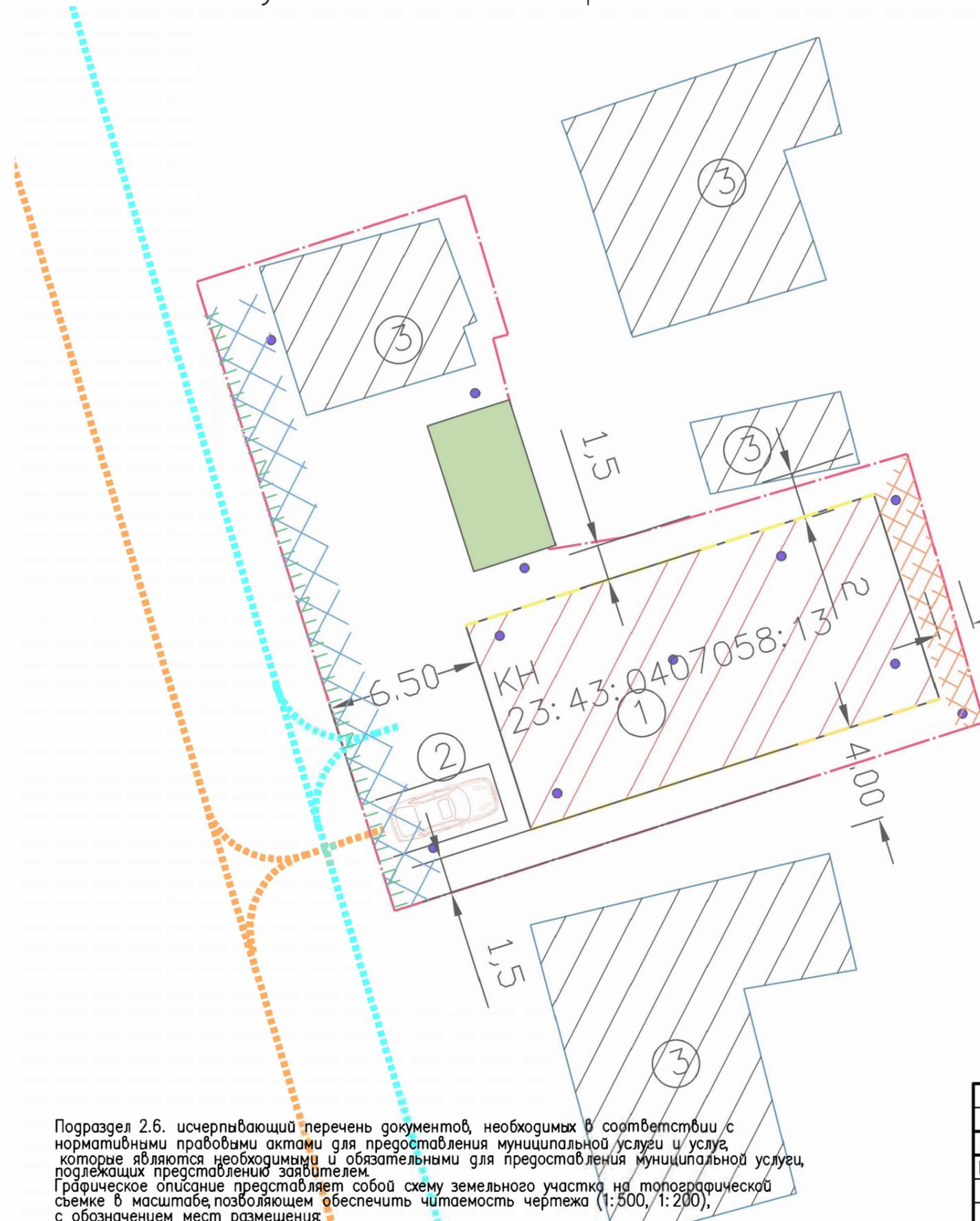


Ковалева А.Н.

Схема размещения объекта капитального строительства
с учетом технических регламентов М 1:200

Условные обозначения

	— граница земельного участка
	— проектируемое здание
	— зеленые насаждения
	— схема подъезда к объекту
	— схема подхода к объекту
	— 3-й пояс ЗСО артезианских скважин
	— Парковка
	— Существующие здания на смежных земельных участках
	— Противопожарная стена 1-го типа
	— Охранная зона водопровода
	— Охранная зона газопровода
	— Охранная зона кабеля связи



Поз.	Наименование	Примечание
1	Существующих (при наличии) и планируемого объекта капитального строительства, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров	выполнено
2	Объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках	выполнено
3	Подъездов и подходов к объекту, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров	выполнено
4	Парковочных мест	выполнено
5	Озеленения и элементов благоустройства	выполнено
6	Границ зон с особыми условиями использования территории	выполнено

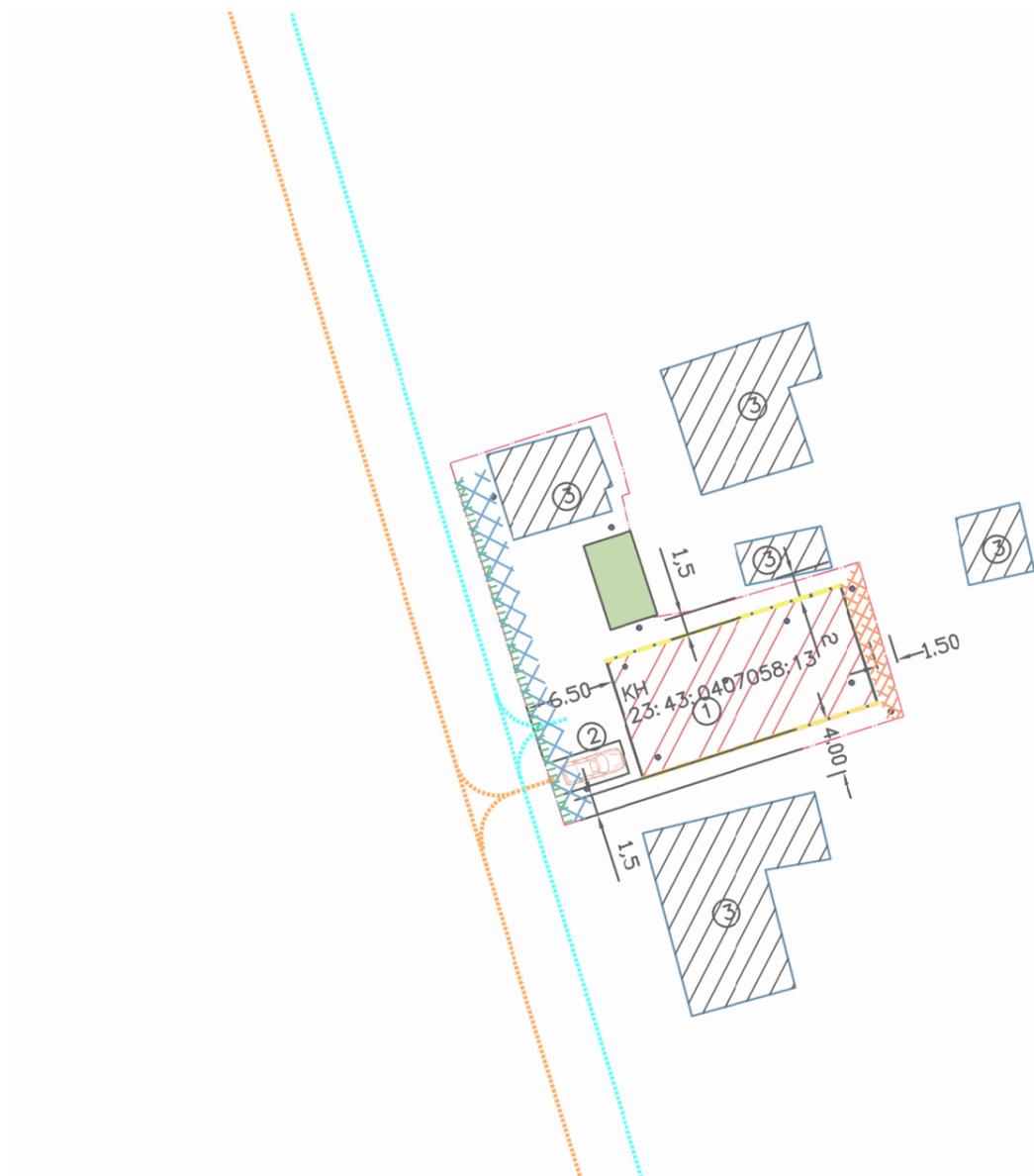
Экспликация зданий и сооружений

Поз.	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание	
2	Парковка	
3	Существующие здания на смежных зем. участках	

Подраздел 2.6. исчерпывающий перечень документов, необходимых в соответствии с нормативными правовыми актами для предоставления муниципальной услуги и услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления муниципальной услуги, подлежащих представлению заявителем. Графическое описание представляет собой схему земельного участка на топографической съемке в масштабе, позволяющем обеспечить читаемость чертежа (1:500, 1:200), с обозначением мест размещения.

Индивидуальный жилой дом по адресу: г. Краснодар, ул. Октябрьская, 119/1 Карасунский внутригородской округ							
Изм.	Кол. уч.	Лист?	док	Подп.	Дата		
Разраб.	Колесник				01.21		
Индивидуальный жилой дом					Страницы	Лист	Листов
					П	2	2
Н.контр.	Жигин				01.21	Планировочная организация земельного участка	
Гип	Щенгур				01.21	ООО "АБ "Архи Лайн"	

Схема размещения объекта капитального строительства
с учетом технических регламентов М 1:500



Условные обозначения

- граница земельного участка
- проектируемое здание
- зеленые насаждения
- схема подъезда к объекту
- схема подхода к объекту
- 3-й пояс ЗСО артезианских скважин
- Парковка
- Существующие здания на смежных земельных участках
- Противопожарная стена 1-го типа
- Охранная зона водопровода
- Охранная зона газопровода
- Охранная зона кабеля связи

Границы зон с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".
Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Пашковский" (подзоны: №3,4,5,6)
Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин. Протокол заседания экспертной комиссии № 123 от 17.10.2008.
На данном земельном участке частично расположена охранная зона газопровода, охранная зона кабеля связи, охранная зона водопровода.

Экспликация зданий и сооружений

Поз	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание	
2	Парковка	
3	Существующие здания	

Технико-экономические показатели

?	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	477
2	Площадь застройки	м ²	162
2	Общая площадь здания	м ²	153
4	Строительный объем здания	м ³	1296
5	Этажность в том числе с подземным	шт.	1
5	Процент застройки	%	34

Изм.	Кол. уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	Индивидуальный жилой дом по адресу: г.Краснодар, ул. Октябрьская, 119/1 Карасунский внутригородской округ			
Разраб.	Колесник				01.21	Индивидуальный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
Н.контр.	Жигин				01.21	Планировочная организация земельного участка	ООО "АБ "Архи Лайн"		
Гип	Щенгур				01.21				