

Обоснование о необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, территория жилого массива Пашковский, ул. Выгонная, 11/1



Кириенко Н.Н.

Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок кадастровый номер 23:43:0407037:74, расположенный по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, территория жилого массива Пашковский, ул. Выгонная, 11/1, площадью 467 кв.м, 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.1.1 - Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м;

– 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);

– 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;

– максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;

максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

– 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 строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;

– максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

– 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, составляет

- площадь земельного участка – 467 м²;

- площадь застрой – 162 м²;

- общая площадь – 147.9 м²;

- строительный объем – 1116 м³;

- максимальная высота – 7 м;

- количество этажей – 1 (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. Расчетные габаритные размеры проектируемого объекта составляют 16 x 9.96 м.

Прилагаемая схема планировочной организации земельного участка обусловлена высотными перепадами рельефа (0,6 м), в границах площадки застройки. Предусмотренное расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет избежать инженерные мероприятия по искусственному изменению и преобразованию рельефа рассматриваемого земельного участка. Поднятие уровня земли путем выравнивание рельефа в границах участка влечет за собой неблагоприятные воздействия на смежные земельные участки, ввиду образования и стока поверхностных вод (дождевых, ливневых, талых), приводящих к подтоплению.

Неблагоприятным условием для данного участка в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ являются следующие факторы: размер земельного участка меньше размера, установленного Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар.

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка и благоустройство территории. Организация парковочных мест предусмотрена во дворе участка.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, в связи с невозможностью размещения проектируемого индивидуального жилого дома, на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая маленькую площадь земельного участка в условиях сложившейся застройки, что препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования со стороны:

- отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Выгонная (23:43:0407037:75);
- отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Краевая, 18 (23:43:0407037:24);
- отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Краевая, 20 (23:43:0407037:16);
- отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Фадеева, 5 (23:43:0407037:8);
- отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Фадеева, 3.