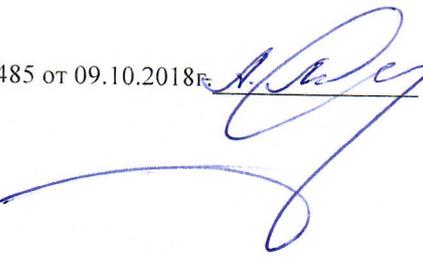


Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Дачная, 240

Карпенко В.П. по доверенности 23АА8508485 от 09.10.2018г.  Майков А.А.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0145025:17, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Дачная, 240 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;

- 6) 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 – 343 м²;
- общая площадь – 874 м²;
- строительный объем – 2449 м³;
- максимальная высота – 12 м;
- количество этажей – 3 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Объемно-планировочные решения разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные».

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 469 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.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, учитывая его небольшую площадь и неблагоприятную для застройки конфигурацию размещение индивидуального жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

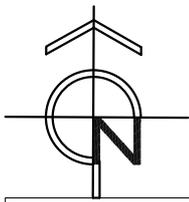
Геометрия проектируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, обеспечивающими комплекс помещений предназначенных для индивидуального жилого дома, с учетом неблагоприятной площади рассматриваемого земельного участка.

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. Ввиду небольшой площади земельного участка планируется организация встроенной автостоянки для хранения личных автомобилей за счет части площади первого этажа индивидуального жилого дома. Место расположения

проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства определено за границами охранных зон инженерных сетей.

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 размещение планируемого к строительству индивидуального жилого дома, с отступом от границы земельного участка по ул. Дачной, 240 со стороны земельного участка по ул. Дачной, 238 – 1,5 м, от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования со стороны ул. Дачной – 1 м, от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования со стороны ул. Восточно-Кругликовской – 1 м, увеличив максимальный процент застройки земельного участка – до 73%.

Правообладатели смежного земельного участка с местом размещения проектируемого индивидуального жилого дома, с учетом планируемого отклонения от предельных параметров, ознакомлены и не возражают, о чем получено нотариально заверенное согласие.

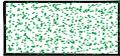
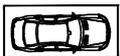


Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке
М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0145025:17 площадь - 469 кв.м, планируемая площадь застройки - 343 кв.м, планируемый процент застройки - 73%

Условные обозначения

	-граница землепользования		-травяной газон (озеленение)
	-проектируемый индивидуальный жилой дом		-декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
	-существующие объекты капитального строительства подлежащие сносу		-дорожное покрытие (подъезды и подходы)
	-существующие объекты капитального строительства		-парковочные места

Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный". Охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации

	-охранная зона газопровода		-охранная зона водопровода
---	----------------------------	--	----------------------------