

«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома и гаража на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Российский, ул. Южная, з/у 1Б»



Попов О.А.

которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;

1.2. 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.

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 землепользования и застройки.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		1

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 (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. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.
Процент застройки подземной части не регламентируется.

9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

Расчётные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями:

№ п/п	Наименование параметра	Кол-во	Ед. изм
1	Площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома	100	м ²
2	Площадь застройки проектируемого гаража	50	м ²
3	Площадь застройки земельного участка	150	м ²
4	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	93	м ²
5	Общая площадь проектируемого гаража	47	м ²
6	Строительный объём проектируемого индивидуального жилого дома	602	м ³
7	Строительный объём проектируемого гаража	320	м ³
8	Этажность проектируемого индивидуального жилого дома	1	шт
9	Этажность проектируемого гаража	1	шт
10	Высота проектируемого индивидуального жилого дома	6	м
11	Высота проектируемого гаража	5	м
12	Процент застройки земельного участка	40	%
13	Назначение основного объекта	Индивидуальный жилой дом	

Мною принято решение о строительстве индивидуального жилого дома размером 9,3 x 10,8 м и гаража размером 5,9 x 11,0 м.

Объемно-планировочные решения для проектируемого индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

Геометрия и габаритные размеры проектируемого индивидуального жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяющие уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты здания».

При строительстве гаража, располагаемого на участке с кадастровым номером 23:43:0130050:382, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

**Сведения об ограничениях использования земельного участка,
наличии зон с особыми условиями использования территории.**

Земельный участок полностью расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории);
- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) (3,4,5 и 6 подзоны).

На земельном участке отсутствует наличие охранных зон инженерных коммуникаций.

Согласно Приказа № 50-П от 29.01.2021г. Федерального Агентства Воздушного Транспорта, земельный участок расположен в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) и приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории). Проектируемый индивидуальный жилой дом и гараж не угрожают безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градоформирующие объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения.

Сведения о границах особо охраняемых природных территориях в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

На прилагаемой схеме земельного участка на топографической съемке предусмотрено расположение проектируемого индивидуального жилого дома и

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		4

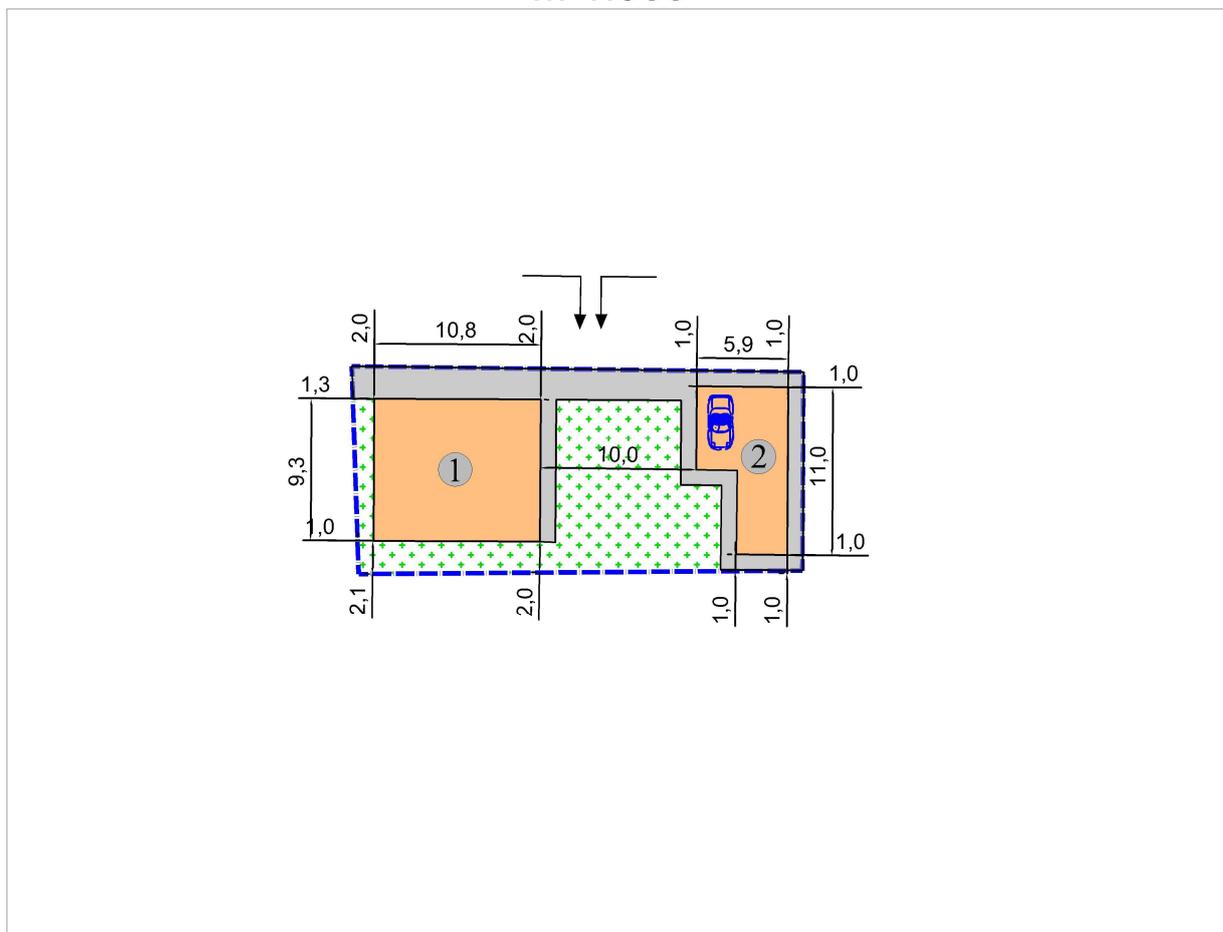
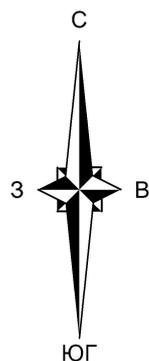
гаража с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

В связи с тем, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить:

- расположение проектируемого индивидуального жилого дома и гаража с отступом от земель, государственная собственность на которые не разграничена с западной стороны – 1,0 м, от земель, государственная собственность на которые не разграничена с северной стороны – 1,0 м, от земель, государственная собственность на которые не разграничена с восточной стороны – 1,0 м, от границы смежного земельного участка по ул. Южная, з/у 1А – 1,0 м.

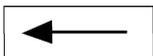
						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Нодок	Подпись	Дата		5

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



Кадастровый номер земельного участка 23:43:0130050:382 площадь-383 кв.м.,
 площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома - 100 кв.м.,
 площадь застройки проектируемого гаража - 50 кв.м.,
 площадь застройки земельного участка - 150 кв.м., процент застройки земельного участка - 40%

Условные обозначения:

- | | | | |
|---|--|--|-----------------------------|
|  | - граница земельного участка |  | - травяной газон озеленение |
|  | - проектируемый индивидуальный жилой дом |  | - асфальтобетонное покрытие |
|  | - проектируемый гараж |  | - парковочные места |
|  | - подъезды и подходы | | |

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории)