

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

Адрес: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Брюсова, 92



Левченко К.И.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 305 кв. м, кадастровый номер 23:43:0204007:65, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Брюсова, 92.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0204007:65, расположенный по адресу г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Брюсова, 92, 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:

для индивидуального жилищного строительства.

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.

Неблагоприятным условием является то, что площадь земельного участка (305 кв. м) меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство индивидуального жилого дома.

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);
- 3 пояс зоны санитарной охраны скважины;
- охранная зона «ВЛ-0,4 кВ ТП-220 ф. «Восток»;
- охранная зона сети водоснабжения; ✓
- охранная зона сети водоотведения; ✓
- охранная зона ЛЭП; ✓
- охранная зона газопровода низкого давления ✓

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются:

отступ 1,08 м от границы земельного участка с северной стороны;

отступ 1,35 м от границы земельного участка с восточной стороны;

без отступа от территории общего пользования по ул. им. Брюсова,

без отступа от территории общего пользования по ул. им. Воровского,

максимальный процент застройки – 62,6 %

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 одноквартирные». Габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома 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.

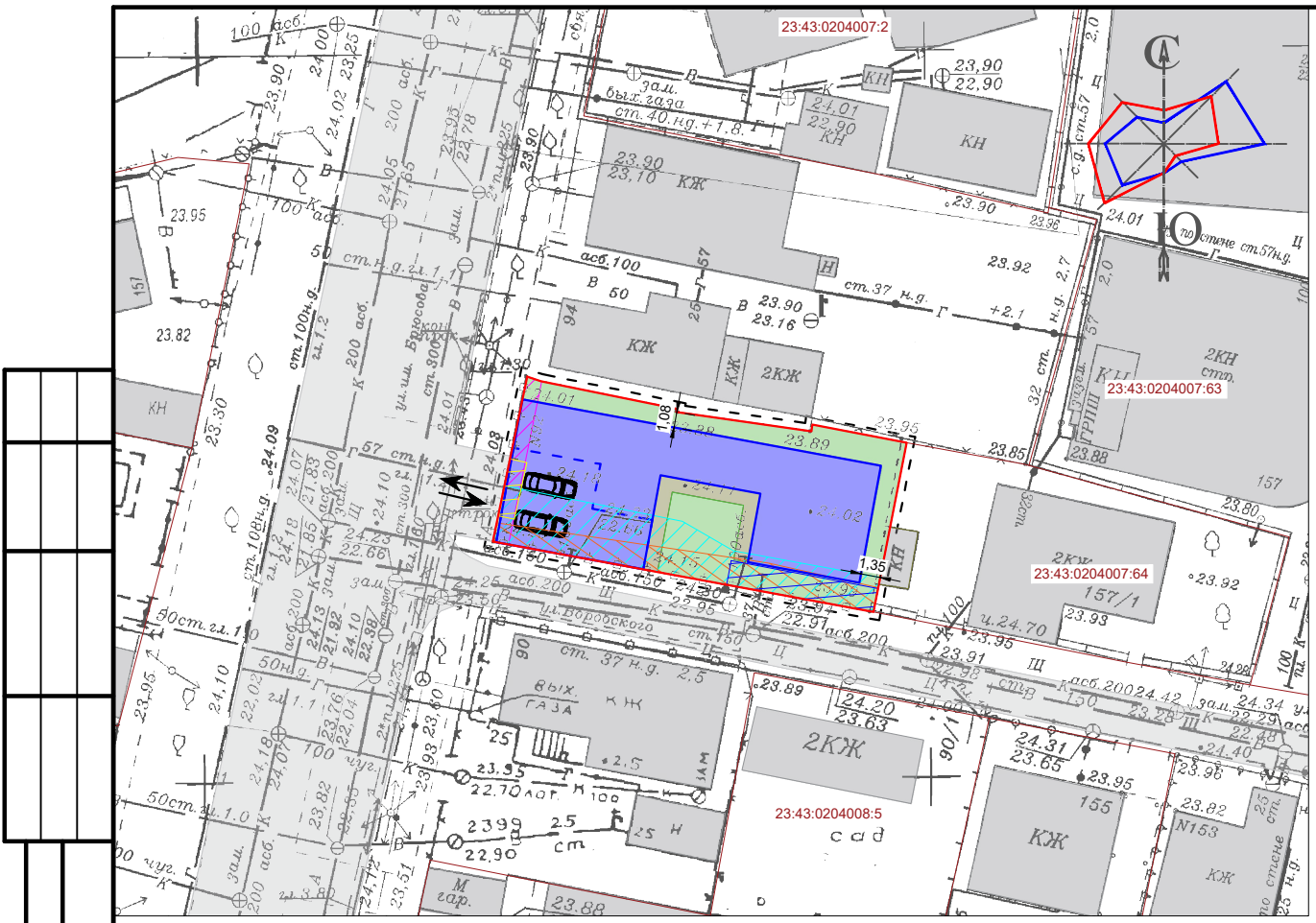
Технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	305
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	190,8
3	Процент застройки	%	62,6
4	Общая площадь жилого дома	м ²	309,1
5	Строительный объем жилого дома	м ³	1493,9
6	Высота здания	м	8,7
7	Количество этажей жилого дома		2
	в т.ч. наземных		2
	подземных		0
8	Процент озеленения земельного участка	%	32,1
9	Функциональное назначение объекта	Индивидуальный жилой дом	

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 площадь земельного участка (305 кв. м) меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков, что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч. 1 ст. 40 ГрК РФ, прошу разрешить определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома с отступами:

отступ 1,08 м от границы земельного участка с северной стороны;
отступ 1,35 м от границы земельного участка с восточной стороны;
без отступа от территории общего пользования по ул. им. Брюсова,
без отступа от территории общего пользования по ул. им. Воровского,
максимальный процент застройки – 62,6 %.



Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- гараж проектируемого жилого дома на 1 этаже
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения
- тротуарная плитка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона "ВЛ-0,4 кВ ТП-220 ф."Восток""
- охранная зона сети водоснабжения
- охранная зона сети водоотведения
- охранная зона ЛЭП
- охранная зона газопровода низкого давления

Масштаб 1:500

Земельный участок с КН 23:43:0204007:65 полностью расположен:

- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- 3 пояс зоны санитарной охраны скважины.

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".

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	305	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	190,8	
3	Процент застройки	%	62,6	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	309,1	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1493,9	
6	Высота проектируемого жилого дома	м	8,7	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	32,1	