

«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения (хозблок) на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Зорь, 41»



Зайнидинова О. Д.

Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144019:72, площадью 319 кв. м, с видом разрешённого использования «индивидуальное жилищное строительство» расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Зорь, 41.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – зоне 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:

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);

Текстовая часть

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разраб.					11.20				
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу г. Краснодар, ул. Красных Зорь, 41	Стадия	Лист	Листов
							П	1	5

3. минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

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

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 строений и сооружений вспомогательного использования - 7 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 мною запланировано строительство индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения (хозблок)

Расчётные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением:

№ п/п	Наименование параметра	Кол-во	Ед. изм
1	Площадь застройки	236	м ²
2	Общая площадь	498	м ²
3	Строительный объем	1438	м ³
4	Максимальная высота	10	м
5	Количество этажей, в т.ч. подземных	3 1	Шт
6	Процент застройки	74	%
7	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».

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

1. с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
2. с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;
3. с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта гражданской авиации) – для аэродрома гражданской авиации.

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 рассматриваемом земельном участке расположены жилой дом и объекты вспомогательного использования. В связи с высоким физическим и моральным износом мною запланирован снос данных построек.

На прилагаемой схеме земельного участка на топографической съемке предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

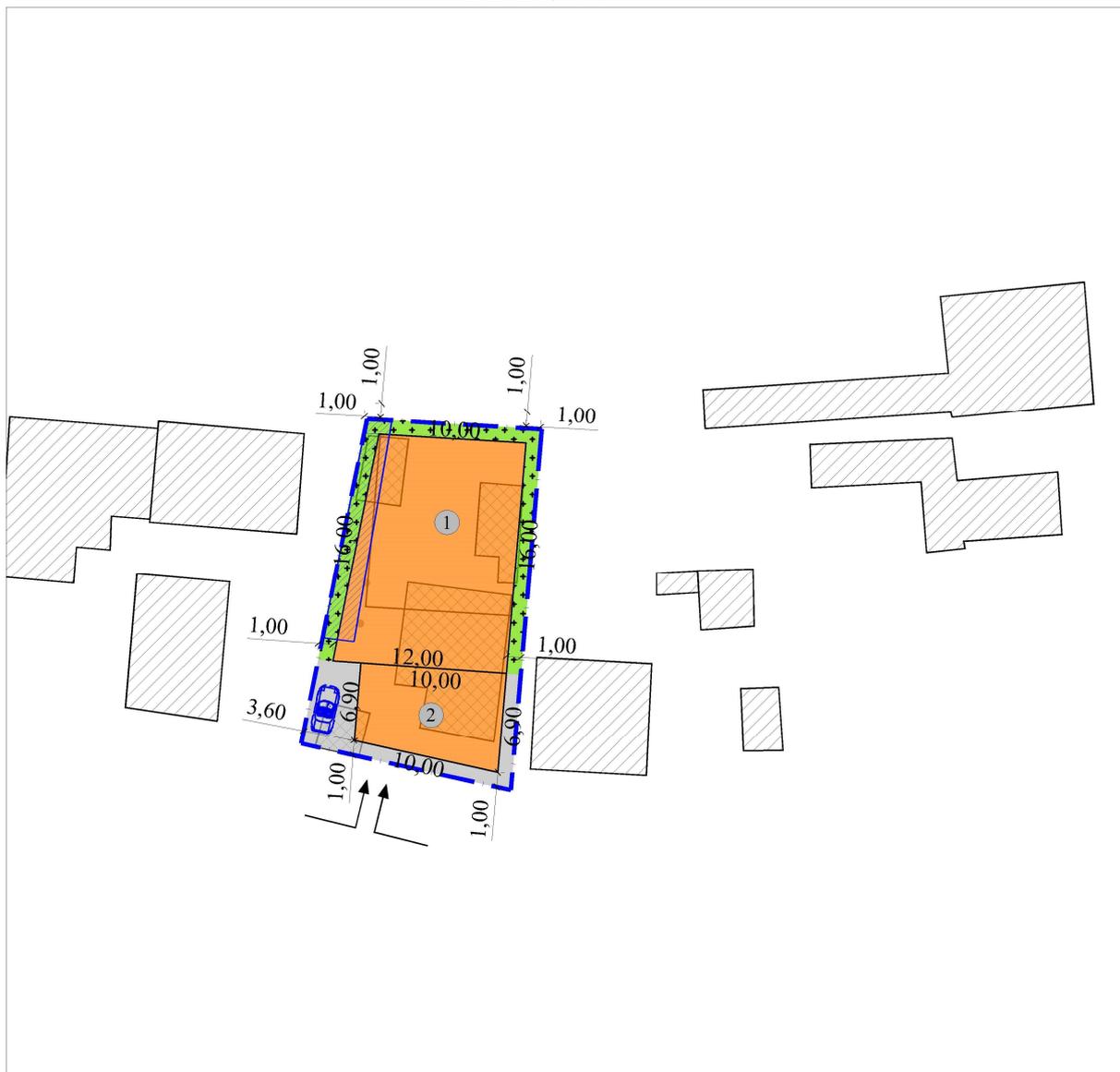
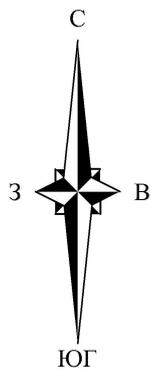
В связи с тем, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение проектируемого индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного использования (хозблок) с отступом от границы смежного земельного участка по ул. Армавирской/Красных Зорь, 14/39 – 1 метр, от границы смежного земельного участка по ул. Красных Зорь, 43 – 1 метр, от границы смежного земельного участка по ул. им. Чернышевского 49/1 – 1 метр,

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

от границы смежного земельного участка по ул. Армавирской, 16 – 1 метр, от территории общего пользования по ул. Красных Зорь – 1 метр, максимальный процент застройки – 74%.

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

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



Кадастровый номер земельного участка 23:43:0144019:72 площадь-319 кв.м, площадь застройки -236 кв.м., процент застройки - 74%

Условные обозначения:

	- граница землепользования		- охранный зона газопровода
	- проектируемый жилой дом		- травяной газон озеленение
	- проектируемый хозблок		- асфальтобетонное покрытие
	- существующие объекты капитального строительства на смежных земельных участках		- парковочные места
	- существующие объекты капитального строительства на рассматриваемом земельном участке, подлежащие сносу		- подъезды и подходы

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный", в охранный зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.