

Цуркан Л.А.

**ОБОСНОВАНИЕ**  
необходимости получения разрешения на отклонение  
от предельных параметров разрешённого строительства  
для строительства индивидуального жилого дома  
на земельном участке  
с кадастровым номером 23:43:0409036:36

*по адресу:*

*Краснодарский край*

*город Краснодар,*

*Карасунский внутригородской округ,*

*переулок Садовый, 27/1*

г. Краснодар

2020 г.

## Пояснительная записка

Мне, Цуркан Любовь Афанасьевне принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 533 кв.м с кадастровым номером 23:43:0409036:36 расположенный по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, переулок Садовый, 27/1 (регистрация права собственности от 16.04.2019 № 23:43:0409036:36-23/001/2019-2). Разрешённое использование указанного земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Получен градостроительный план на рассматриваемый земельный участок от 07.09.2018 № RU23306000-00000000012966, в чертеже которого обозначено место допустимого размещения зданий, строений, сооружений по 3 метра от границ участка.

Согласно информации содержащейся в вышеуказанном градостроительном плане, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0409036:36 расположен в зоне Ж.1.1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент, согласно которому вышеуказанный 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 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);
- 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.

Рассматриваемый земельный участок свободен от строений.

Ограничений по красным линиям нет.

Рассчитаны технико-экономические показатели объекта капитального строительства – индивидуального двухэтажного жилого дома.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано строительство индивидуального жилого дома в северной части участка отступив от границ соседних участков 1,5 метра.

**Технико – экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров (площадь застройки, общая площадь, строительный объем, высота, количество этажей, в том числе подземных).**

Технико – экономические показатели проектируемого жилого дома

1. площадь застройки жилого дома – 80,35 кв.м;
2. общая площадь проектируемого жилого дома – 130,70 кв.м;
3. строительный объем проектируемого жилого дома – 562,47 кв.м;
4. этажность жилого дома – 2 этаж;
5. подземные этажи дома – 0 этажей;
6. высота дома – 7,0 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409036:36:

1. площадь земельного участка – 533,0 кв.м;
2. площадь застройки существующих объектов капитального строительства – 0 кв.м;
3. площадь застройки земельного участка с проектируемым жилым домом – 80,35 кв.м;
4. процент застройки земельного участка – 15,07 %.

**Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства**

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0409036:36, с разрешённым использованием для индивидуального жилищного

строительства, запланировано строительство двухэтажного индивидуального жилого дома. Разрешённое использование для индивидуального жилищного строительства, является одним из основных видов в зоне Ж.1.1, в котором разрешено строительство индивидуального жилого дома.

**Обоснование содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров**

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий запланировано строительство индивидуального двухэтажного жилого дома в северной части земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409036:36 расположенного по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, переулок Садовый, 27/1.

Проектируемый жилой дом расположен на расстоянии 1,5 метра от границы смежных земельных участков, что не соответствует действующим предельным параметрам разрешённого строительства, установленным для территориальной зоны Ж.1.1.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, объемно-планировочные решения проектируемого жилого дома разрабатываются с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

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

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 533 кв.м, из чего следует, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и препятствует его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров разрешённого строительства, является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

Кроме того, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0409036:36 имеет сложную геометрическую форму, где основная длина земельного участка имеет минимальную ширину 8,5 метра и только 11,8 метров участка, имеет ширину 12,1, поэтому расположение проектируемого жилого дома, возможно только в этой части участка. Однако, 12,1 м x 11,8 м участок, также является минимальным по размерам для размещения индивидуального жилого дома в соответствии с требованиями СНиП с отступом 3 метра от границ участка.

Объемно-планировочные решения разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

В границы охранных зон инженерных коммуникаций(охранная зона водопровода), расположенных на рассматриваемом земельном участке, проектируемый объект не входит.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ с учётом внесенных изменений, 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, это препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятной характеристикой для застройки земельного участка в соответствии со статьей 40 пунктом 1 Градостроительного кодекса РФ.

На основании вышеизложенного, прошу разрешить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, определив отступ от границ смежных земельных участков – 1,5 м. С северо-восточной стороны участка от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409036:37, от границы земельного участка 23:43:0409036:36 – 1,5 м со стороны земельного участка по переулку Гоголя, 14 (границы земельного участка не установлены) и земельного участка с юго-западной стороны по переулку Садовому, 27 (границы земельного участка не установлены).

