

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Лабинский/пр. Малороссийский, 20/17



Мартыненко С.Л.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0202018:8, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Лабинский/пр. Малороссийский, 20/17, 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.2 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению;
- 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 - 24;
- 5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

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 – 195 м²;
- общая площадь – 331,5 м²;
- строительный объем -965 м³;
- максимальная высота – 10 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

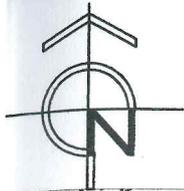
Объемно-планировочные решения индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные».

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 зданий».

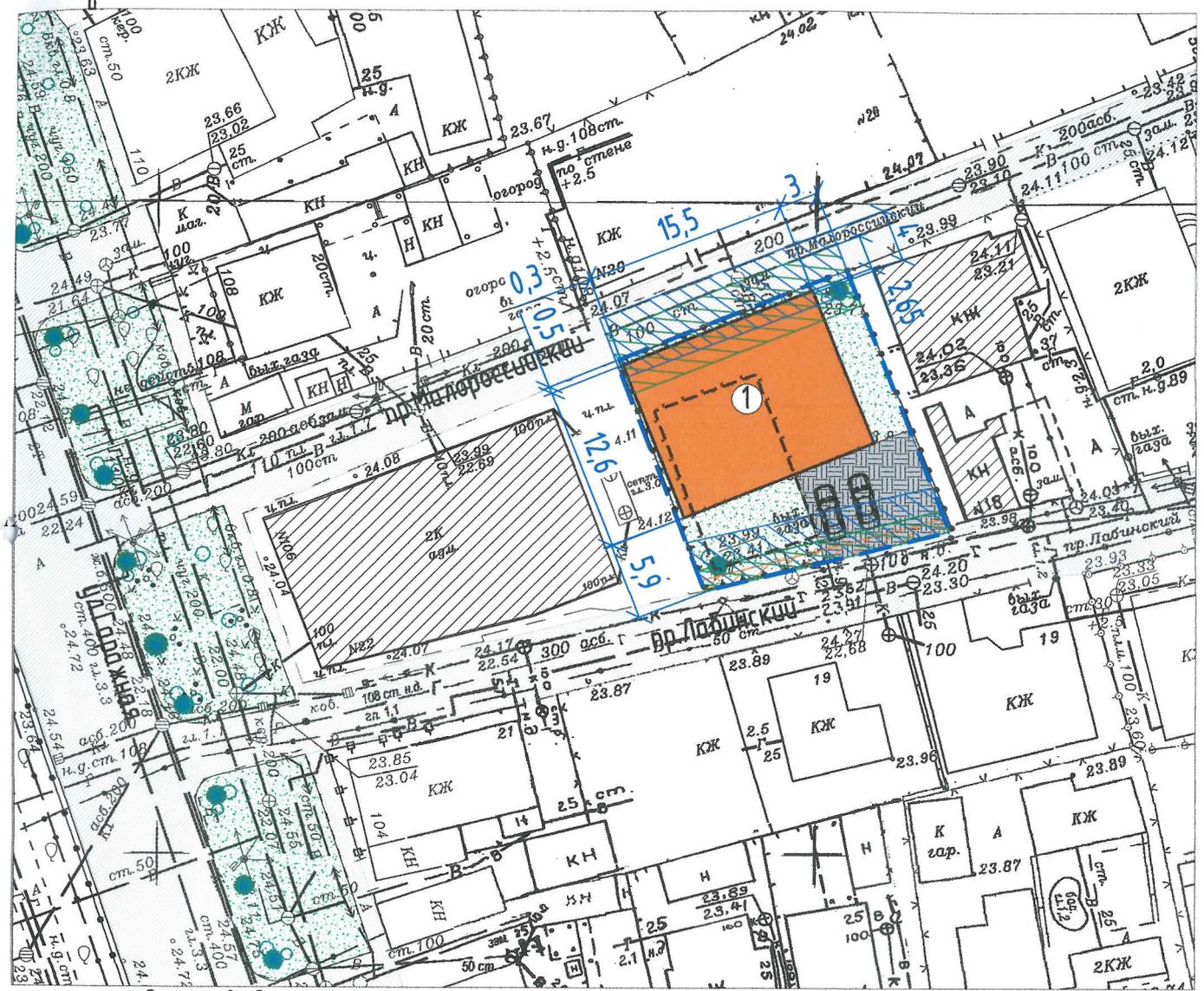
Рассматриваемый земельный участок с двух сторон (с южной и северной) граничит с территорией общего пользования, учитывая небольшую площадь земельного участка и неправильную форму с острыми углами, что позволяет говорить о неблагоприятной для застройки конфигурации, размещение индивидуального жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

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

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая маленькую площадь и неблагоприятную для застройки конфигурацию земельного участка, которые препятствует его эффективному освоению, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы смежного земельного участка по пр. Лабинский- ул. Гаражная, 22/106 (к/н 23:43:0202018:1) – 0,3 м, от границы отделяющей от территории общего пользования по пр. Малороссийский – 0,5 м.

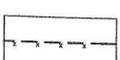


Графическое описание
 Схема земельного участка на топографической съемке
 М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0202018:8 площадь-384 кв.м, площадь застройки - 195кв.м, процент застройки - 51%

Условные обозначения

-  -граница землепользования
-  -проектируемый индивидуальный жилой дом
-  -существующие объекты подлежащие сносу (к/н23:43:0202019:93)
-  -существующие объекты капитального строительства
-  -травяной газон (озеленение)
-  -декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
-  -дорожное покрытие (подъезды и подходы)
-  -парковочные места

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в радиусе действия 15 км., 30 км. от контрольных точек аэродрома "Краснодар Центральный".
 Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. Запрещается : размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений.

-  -охранная зона канализации
-  -охранная зона водопровода
-  -охранная зона ЛЭП