

Гуминский В.Е.

*Гуминский (по доверенности)*

**ОБОСНОВАНИЕ**

**необходимости получения разрешения на отклонение  
от предельных параметров разрешённого строительства  
для строительства индивидуального жилого дома  
на земельном участке  
с кадастровым номером 23:43:0142038:24**

***по адресу:***

**Краснодарский край**

**город Краснодар,**

**Прикубанский внутригородской округ,**

**проезд Российский, 9,**

**г. Краснодар**

**2021 г.**

## Пояснительная записка

Мне, Гуминскому Вадиму Евгеньевичу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 437 кв.м с кадастровым номером 23:43:0142038:24 расположенный по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Российский, 9 (регистрация права собственности от 18.02.2020 № 23:43:0142038:24-23/001/2020-4). Разрешенное использование вышеуказанного участка – для ведения личного подсобного хозяйства.

Рассматриваемый земельный участок свободен от строений.

Ограничений по красным линиям нет.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0142038:24, руководствуясь сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности от 26.10.2020 №29/12561-1 расположен:

- согласно функциональному зонированию генерального плана МО г. Краснодар, утверждённого решением городской Думы г. Краснодара от 02.09.2020 № 100 п.1 - в зоне застройки индивидуальными жилыми домами;

- согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар утверждённых решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 (в редакции от 08.10.2020 №2 п.6) – в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1), в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории;

- согласно сведениям об изученности природных и техногенных условий участок расположен в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

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 в территориальной зоне Ж.1.1 определены 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 и земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 600/1000 кв.м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными и краевыми законами, - в размерах, определённых в указанных нормативных актах);

- 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 административных и офисных зданий, 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 – 7 метров;
- 6) максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;
- 7) минимальная ширина земельных участков – 8 метров.

Расчитаны технико-экономические показатели объекта капитального строительства – индивидуального одноэтажного жилого дома.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано строительство индивидуального жилого дома отступив 1,5 метра от северной границы моего земельного участка, от южной границы моего участка – 2,59 метра, где расположен соседний земельный участок № 7 по проезду Российскому (границы участка не установлены).

**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 – 156,53 кв.м;
2. общая площадь жилого дома – 116,66 кв.м;
3. строительный объём жилого дома – 626,12 кв.м;
4. этажность жилого дома – 1 этаж;
5. количество подземных этажей – 0 этажей;
6. высота жилого дома – 4,0 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142038:24

1. площадь земельного участка – 437,0 кв.м;

2. площадь застройки существующих объектов капитального строительства – 0 кв.м;
3. площадь застройки земельного участка с проектируемым жилым домом – 156,3 кв.м;
4. процент застройки земельного участка – 35,82 %.

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142038:24, с разрешённым использованием – для ведения личного подсобного хозяйства, запланировано строительство одноэтажного индивидуального жилого дома размером 11,29x15,0 м. Разрешённое использование – для ведения личного подсобного хозяйства с 2005 года (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок от 19.02.2020).

**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 одноэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142038:24 расположенном по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Российский, 9.

На прилагаемой схеме планировочной организации земельного участка проектируемый жилой дом расположен на расстоянии 1,5 метра от северной границы моего земельного участка, и от южной границы моего участка – 2,59 метра, где расположен соседний земельный участок № 7 по проезду Российскому (границы участка не установлены), 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 одноквартирные».

Геометрия проектируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома, а там 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 437 кв.м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных эффективному использованию без отклонений от предельных параметров разрешённого строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

Кроме того, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142038:24 расположены охранные зоны: газопровода – ширина 2 метра, кабеля связи – 2 метра. Проектируемый жилой дом, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, в границы охранной зоны инженерных коммуникаций не входит.

Основная ширина рассматриваемого земельного участка составляет 15,29 метров, при отступах по 3 метра от границ моего земельного участка ширина для размещения индивидуального жилого дома составит – 9,29 метров, что не позволяет обеспечить необходимым комплексом помещений предназначенных для индивидуального жилого дома, противоречит требованиями СНиП.

Объемно-планировочные решения разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». На соседнем земельном участке с южной стороны расположена стена одноэтажного дома с одним окном нежилого помещения и нежилое здание без окон, от границы рассматриваемого участка, с северной стороны, на ближайшем земельном с северной стороны расположен жилой дом на расстоянии более 6 метров.

Учитывая вышеизложенное и габаритные размеры запроектированного индивидуального жилого дома, согласно разработанного проекта, площадь рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, охранную зону газопровода, охранную зону кабеля связи, размещение проектируемого жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешённого строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.

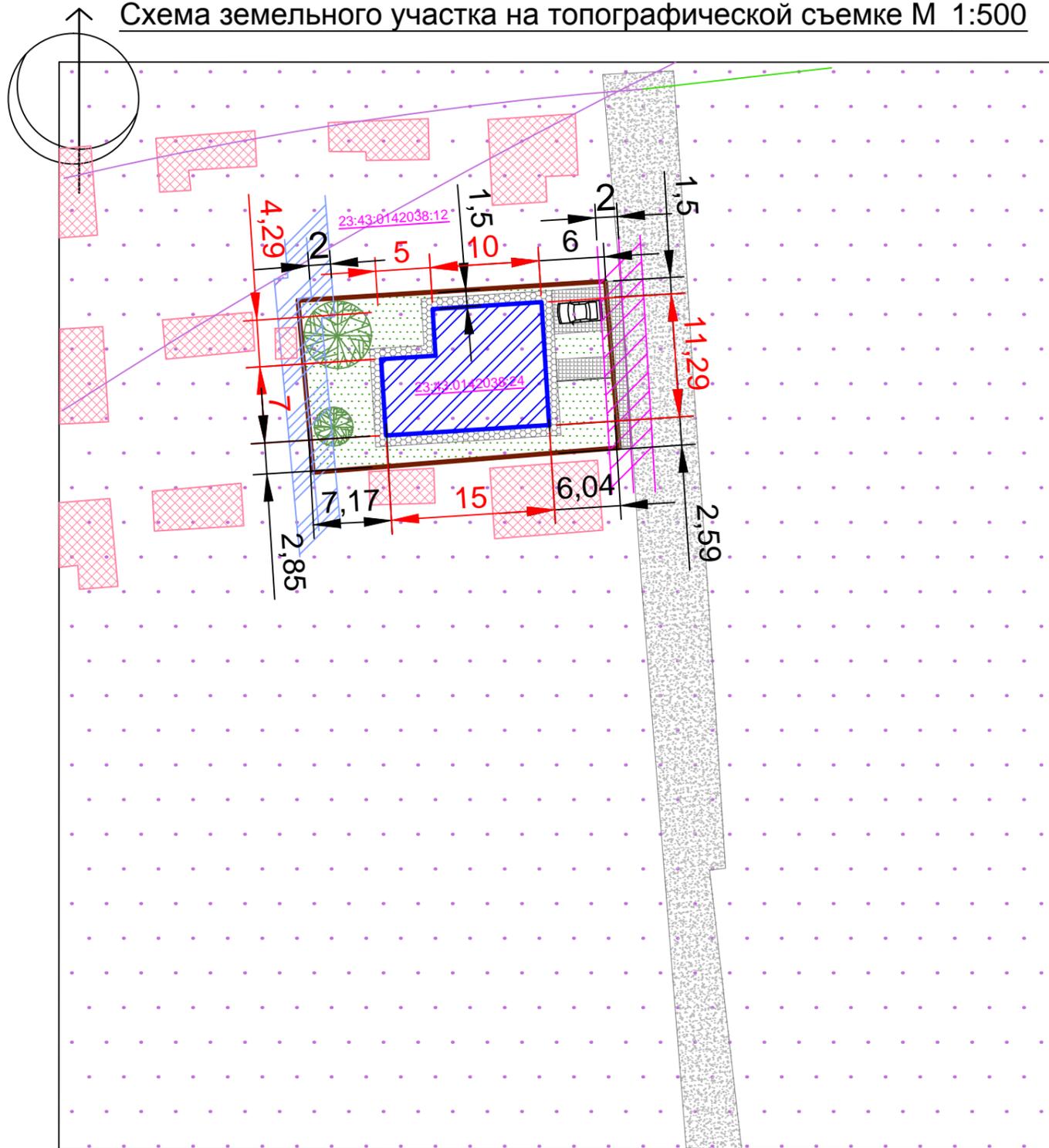
На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ с учётом внесенных изменений, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

**Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства неблагоприятными характеристиками для застройки являются, размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных**

участков, это препятствует его эффективному освоению в соответствии со статьей 40 пунктом 1 Градостроительного кодекса РФ.

На основании вышеизложенного, прошу разрешить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по проезду Российскому, 9 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, определив отступ от земель, государственная собственность на который не разграничена, с северной стороны земельного участка по проезду Российскому, 9 – 1,5 м, со стороны земельного участка по проезду Российскому, 7 – 2,59 м.

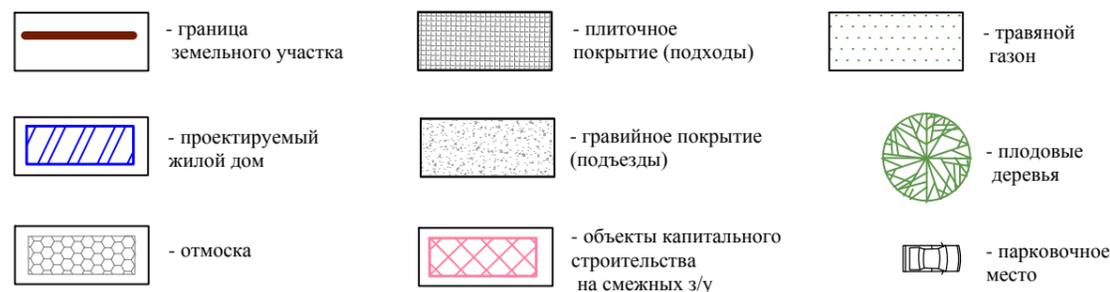
Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



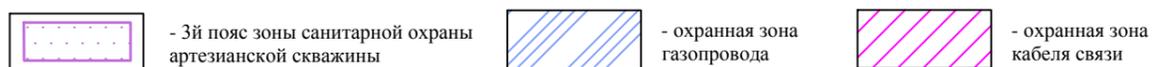
Технико-экономические показатели  
 Объекта капитального строительства с планируемым  
 отклонением от предельных параметров .

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	437.0
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м2	156.53
3	Общая площадь жилого дома	м2	116.66
4	Строительный объём	м3	626.12
5	Этажность жилого дома		1
6	Количество подземных этажей		0
7	Высота дома	м	4.0
8	Процент застройки земельного участка	%	35.82

Условные обозначения



Зоны с особыми условиями использования территории



Земельный участок полностью расположен в 3-м поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов, охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории, приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», также на

Схема планировочной организации земельного участка  
 ( КН 23:43:0142038:24)  
 по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Российский, 9

застройщик: Гуминский Вадим Евгеньевич