

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Герцена, 112**

  
Кузьменко А.О.

## Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0203036:50, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Герцена, 112, 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 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м;
- 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 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 мной запланировано строительство индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения.

**соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.**

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка и благоустройство территории. Парковочные места для хранения личных автомобилей предусмотрены посредством организации встроенного гаража, за счет части площади первого этажа индивидуального жилого дома.

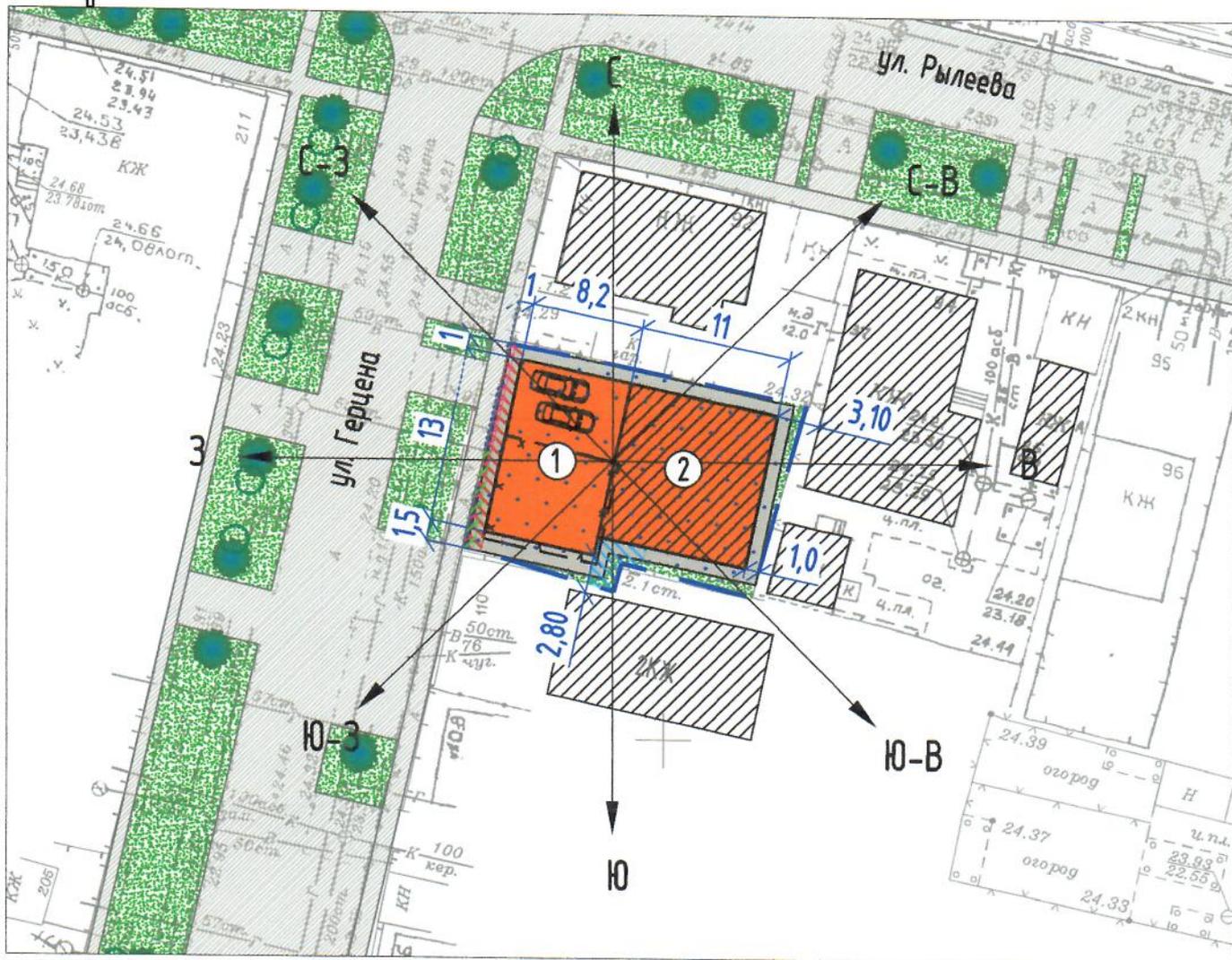
Место расположения индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства определено за границами охранных зон инженерных сетей.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размер рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны - 1 м;
- от границы смежного земельного участка, по адресу: ул. имени Рылеева, 94 (к/н 23:43:0203036:30) – 1 м;
- от границы смежного земельного участка, по адресу: ул. им. Герцена, 110 (к/н 23:43:0203036:49) – 1,5 м;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования по ул. им. Герцена – 1 м, увеличив процент застройки до – 71 %.



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



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0203036:50, площадь земельного участка - 332 кв.м,  
 планируемая площадь застройки - 234,2 кв.м (в т.ч. проектируемого жилого дома - 106,6 кв.м),  
 планируемый процент застройки - 71 %

Условные обозначения

- |                                                                |                                                                            |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| - граница землепользования                                     | - травяной газон (озеленение)                                              |
| - проектируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом           | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
| - проектируемый одноэтажный объект вспомогательного назначения | - дорожное покрытие (подъезды и подходы)                                   |
| - существующий жилой дом, подлежащий сносу                     | - плиточное покрытие                                                       |
| - существующие объекты капитального строительства              | - парковочные места                                                        |

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный" и в охрannой зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

- |                                                                    |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| - охрannая зона канализации                                        | - 3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора |
| - охрannая зона газопровода                                        | - охрannая зона кабеля связи                                |
| - охрannая зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-452 |                                                             |