

«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Алтайская/Амурская, 49/88»

Коновалов Коновалов С.А.

Е.А. Сагалаева Е.А.

максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ

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

земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

| | | | | | | | |
|------|------|------|-------|---------|------|-----------|------|
| | | | | | | ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата | | 2 |

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке мною запланировано строительство индивидуального жилого дома.

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

| № п/п | Наименование параметра | Кол-во | Ед. изм |
|-------|--|--------------------------|----------------|
| 1 | Площадь застройки | 200 | м ² |
| 2 | Общая площадь | 185 | м ² |
| 3 | Строительный объем | 1000 | м ³ |
| 4 | Максимальная высота | 5 | м |
| 5 | Количество этажей, в т.ч. подземных | 1 0 | шт |
| 6 | Процент застройки | 66 | % |
| 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 многоквартирные».

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

Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличии зон с особыми условиями использования территории.

Земельный участок полностью расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);

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

- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории);

На земельном участке установлено наличие охранной зоны водопровода и охранной зоны линии связи.

Согласно Приказа № 50-П от 29.01.2021г. Федерального Агентства Воздушного Транспорта, земельный участок расположен в подзонах №3, 4, 5 и 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) и в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории). Проектируемый индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

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.

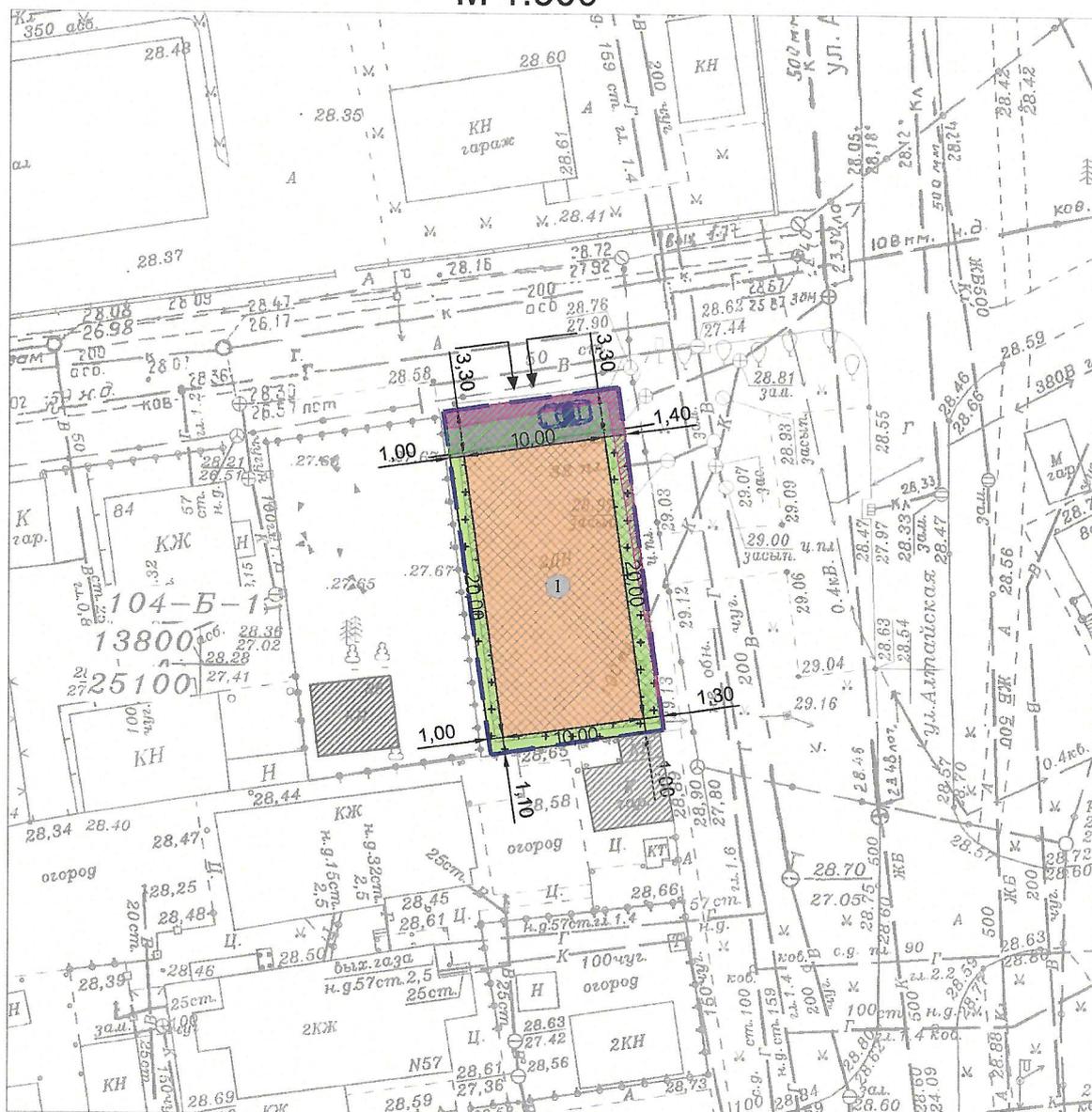
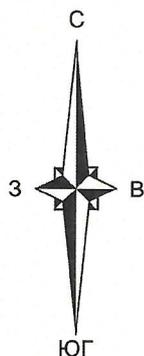
На прилагаемой схеме земельного участка на топографической съемке предусмотрено расположение проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

| | | | | | | | |
|------|------|------|-------|---------|------|-----------|----------|
| | | | | | | ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | Модок | Подпись | Дата | | 4 |

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 отступ от территории общего пользования по ул. Алтайская – 1,30 метра, по ул. Алтайская, 47 – 1,0 метр, по ул. Амурская, 86, - 1,00 метр, процент застройки в границах земельного участка – 66%.

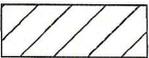
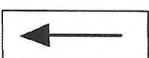
| | | | | | | | |
|------|------|------|-------|---------|------|----|------|
| | | | | | | ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата | | 5 |

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



Кадастровый номер земельного участка 23:43:0403006:1 площадь-302 кв.м,
площадь застройки -200 кв.м., процент застройки - 66%

Условные обозначения:

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

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен на риаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) и приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории)