

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Энгельса, 122


_____ Вертлиба В.Я.


_____ Вертлиба В.В.

Пояснительная записка.

Нам на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0204025:43, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Энгельса, 122, 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 нами запланировано строительство индивидуального жилого дома.

Площадь застройки земельного участка с учетом планируемого строительства – 220,2 кв.м.

Расчетные технико-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 90,25 м²;
- общая площадь – 148 м²; 220,2
- максимальная высота – 8 м.;
- строительный объем – 399 м³;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 468 кв.м. из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны Ж.1.1.

В соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ 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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В связи с тем, что площадь земельного участка, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для территориальной зоны Ж1.1, размещение проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

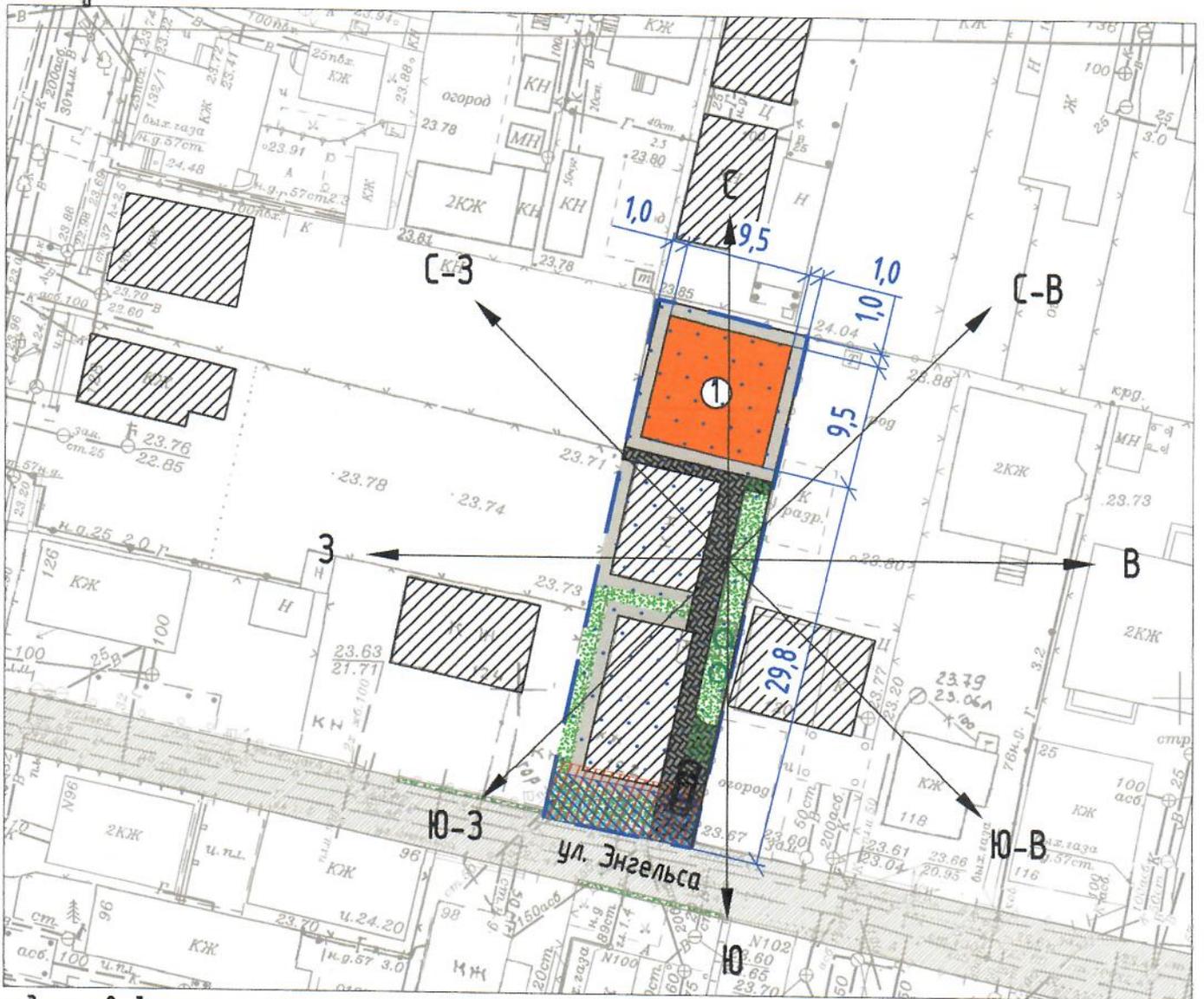
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Место расположения проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного 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, просим разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома со следующими отступами:

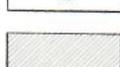
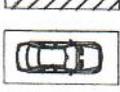
- от границы, смежного земельного участка по ул. Энгельса, 130 (к/н 23:43:0204025:3) – 1м;
- от границы, смежного земельного участка по ул. им. Рылеева, 132 (к/н 23:43:0204025:19) – 1м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны, являющейся смежной с земельным участком по адресу: ул. им. Рылеева, 134 – 1м;
- от границы, смежного земельного участка по ул. им. Энгельса, 120 (к/н 23:43:0204025:42) – 1м.

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



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0204025:43, площадь земельного участка - 468 кв.м,
 площадь застройки - 220,2 кв.м (в т.ч. площадь проектируемого индивидуального жилого дома -
 90,25 кв.м), процент застройки с учетом планируемого строительства - 47%

Условные обозначения

- | | |
|---|---|
|  - граница землепользования |  - травяной газон (озеленение) |
|  - проектируемый индивидуальный жилой дом |  - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
|  - существующие объекты капитального строительства |  - дорожное покрытие (подъезды и подходы) |
|  - парковочные места |  - плиточное покрытие |

Зоны с особыми условиями использования территории

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

- | | |
|---|--|
|  - охранный зона водопровода |  - охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кв ТП-1136" (реестровый номер 23:43-6.2018) |
|  - охранный зона канализации |  - 3 пояс ЗСО Ново-Западного водозабора (реестровый номер 23:43-6.2077) и источников водоснабжения |