

Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Академика Трубилина, 86, с кадастровым номером 23:43:0136083:52 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 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.

Технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- **площадь застройки - 107 м²;**
- **общая площадь –182 м²;**
- **максимальная высота – 8,5 м.;**
- **строительный объем – 530 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. Беря во внимание конфигурацию охранной зоны водопровода и маленькую площадь земельного участка, для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома с учетом состава семьи расчетные габаритные размеры проектируемого объекта, составляют 10 x 10,85 м.

Ввиду того, что расположенный в границах земельного участка жилой дом (к/н 23:43:0120011:1192), для меня и членов моей семьи, является единственным пригодным для постоянного проживания помещением и до окончания нового строительства не может быть демонтирован, размещение проектируемого жилого дома предполагается на территории свободной от застройки.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Беря во внимание маленькую площадь рассматриваемого земельного участка которая составляет 377 кв.м, из которых 92 кв. м отнесены к зонам с особыми условиями использования территорий - охранный зона водопровода и расположение существующего жилого дома, размещение проектируемого индивидуального жилого дома, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории возможно только с отступом от границы смежного земельного участка по ул. Артиллерийская, 10 (23:43:0203049:142) – 0,8 м, от границы смежного земельного участка по ул. Артиллерийская, 8 (23:43:0203049:51) – 0,8 м, от границы смежного земельного участка по ул. им. Академика Трубилина, 84/1 (23:43:0203049:45) – 1,8 м, от границы смежного земельного участка по ул. им. Академика Трубилина, 88 (23:43:0203049:82) – 0,5 м.

В соответствии с таблицей 42 «Размеры приусадебных и приквартирных земельных участков» приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" площадь приусадебного участка для проектируемого индивидуального жилого дома должна составлять не менее 0,04 га. Учитывая сложившуюся застройку и маленькую площадь земельного

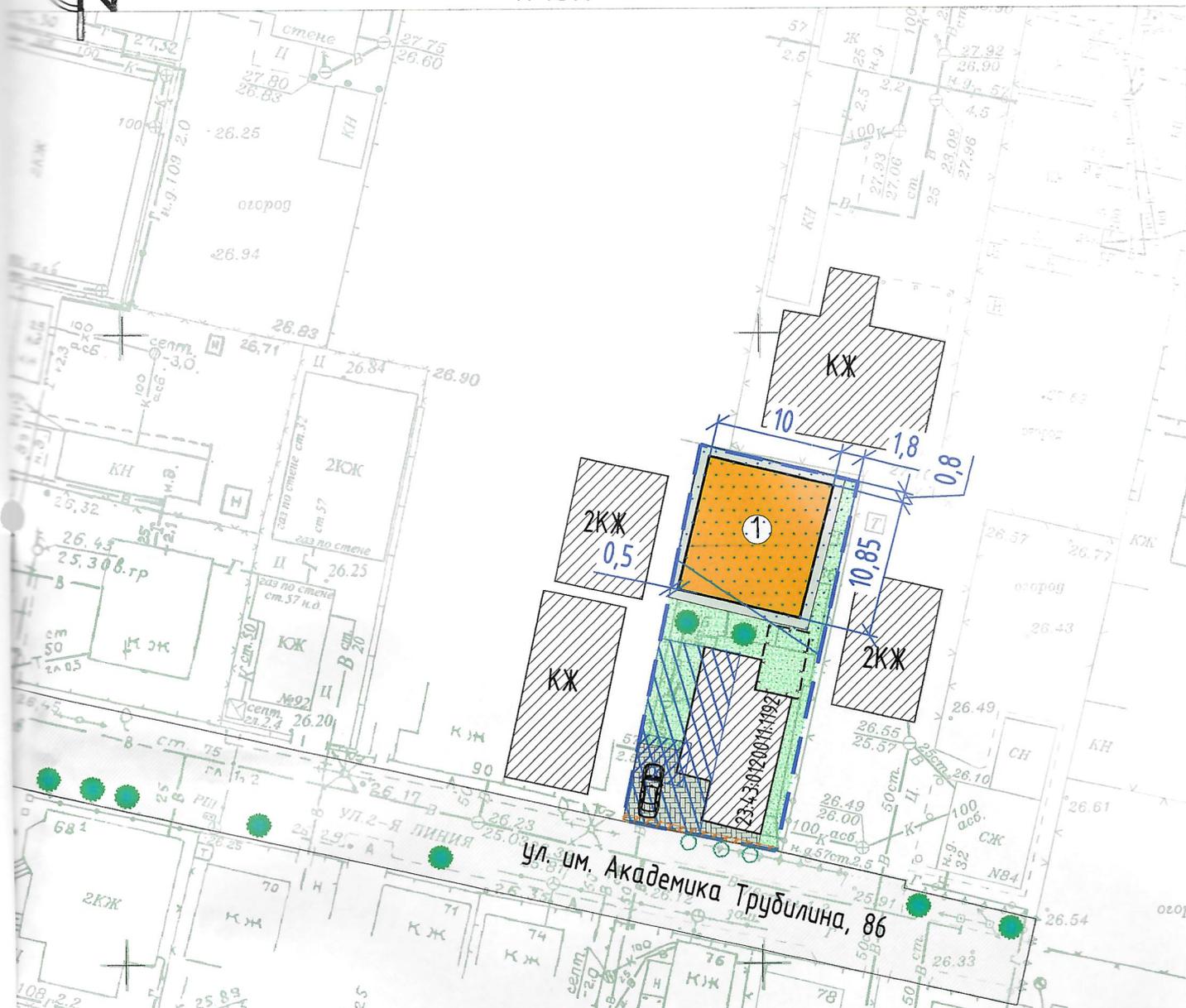
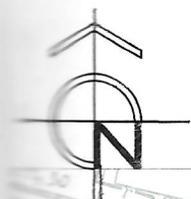
участка, которая составляет – 377 кв.м, размещение планируемого к строительству жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

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. Расположение проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров, определено за границами охранных зон.

Существующий земельный участок имеет ширину вдоль улицы 12,2 м, учитывая это для отвода воды от стен и фундамента здания принята отмостка шириной 0,5 м, с подстилающим слоем из песка, бордюром из тощего бетона, брусчатки и компенсационного шва, что позволит защитить конструкции от избыточного переувлажнения и предотвратит деформацию фундамента.

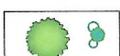
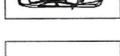
Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, в связи с невозможностью размещения проектируемого индивидуального жилого дома, на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая его расположение на территории со сложившейся застройкой и маленькую площадь, препятствующую его эффективному освоению, а также беря во внимание расположение охранной зоны инженерной сети, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить место размещения объекта капитального строительства с отступом от границы смежного земельного участка по ул. Артиллерийская, 10 (23:43:0203049:142) – 0,8 м, от границы смежного земельного участка по ул. Артиллерийская, 8 (23:43:0203049:51) – 0,8 м, от границы смежного земельного участка по ул. им. Академика Трубилина, 84/1 (23:43:0203049:45) – 1,8 м, от границы смежного земельного участка по ул. им. Академика Трубилина, 88 (23:43:0203049:82) – 0,5 м.

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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0136083:52, площадь земельного участка - 377 кв.м, площадь застройки - 188 кв.м (в т.ч. планируемой 107 кв.м), процент застройки - 50%

Условные обозначения

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

Зоны с особыми условиями использования территории

земельный участок расположен в радиусе действия 15 км, 30 км от КТА "Краснодар Центральный" и аэропорта гражданской авиации

- 3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора

 -охранная зона газопровода

- охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-124

 -охранная зона водопровода

Всего прошито, пронумеровано
5 (пять) листов

