

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Красная, 133**



Мельник И.М.

## Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132034:19, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Красная, 133 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 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», где для вида разрешенного использования- «Для индивидуального жилищного строительства» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м.

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 земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.

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.

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.
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 мной запланировано строительство индивидуального жилого дома.

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

- площадь застройки – 230 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 205 м<sup>2</sup>;
- максимальная высота – 8 м.;
- строительный объем – 498 м<sup>3</sup>;
- 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. Форма планируемого к застройке земельного участка непропорционально вытянута по отношению к его ширине, с ужением к северной границе, что позволяет говорить о неблагоприятной для застройки конфигурации земельного участка. Дополнительным фактором, усугубляющим условия для застройки, является охранная зона сети газопровода, проходящая поперек рассматриваемого земельного участка.

*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.*

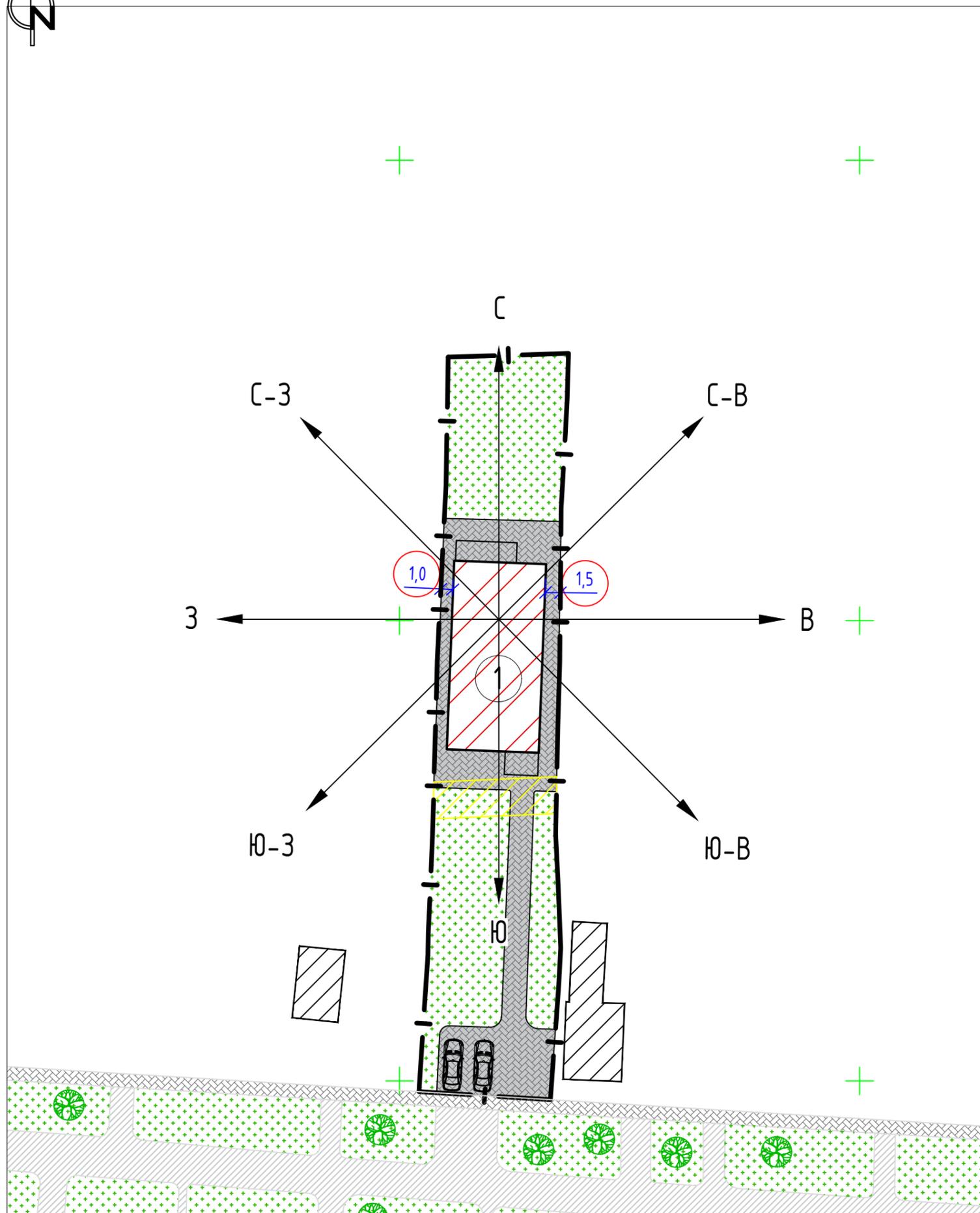
**В связи с неблагоприятной конфигурацией земельного участка размещение проектируемого объекта капитального строительства с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.**

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.

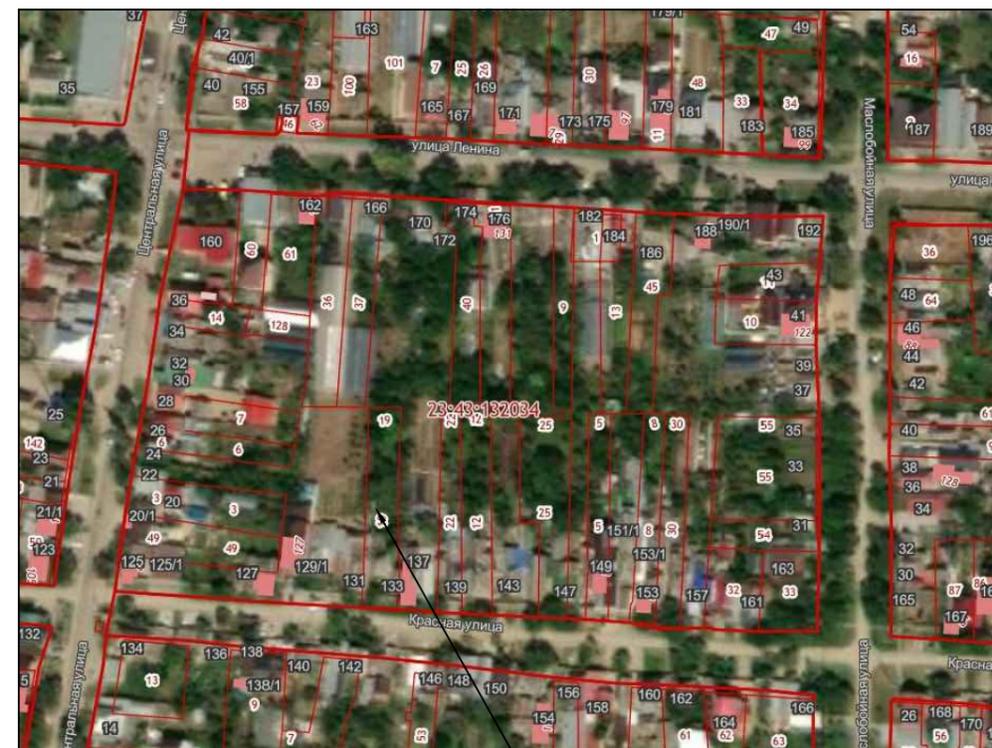
Место расположения индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства определено за границами охранной зоны газопровода.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, ввиду невозможности размещения проектируемого объекта, на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, в связи с неблагоприятной конфигурацией земельного участка, что является неблагоприятной характеристикой для застройки в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение планируемого индивидуального жилого дома со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с западной стороны – 1 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с восточной стороны – 1,5 м.



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0132034:19, площадь земельного участка - 1083 м<sup>2</sup>,  
 площадь застройки - 230 м<sup>2</sup>, процент застройки - 21%



рассматриваемый земельный участок

Условные обозначения

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

Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории);  
 охранный зона газопровода.

\*максимальная высота проектируемого объекта - 8 м