

адрес, телефон,

**ЗАЯВЛЕНИЕ
О ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И (ИЛИ) ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И (ИЛИ) РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Прошу выдать разрешение на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства.

Объект принадлежит на праве аренды
(общей долевой, совместной, собственности, аренды)

на основании договора аренды
(реквизиты правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов)

земельный участок (объект капитального строительства) с кадастровым номером 50:15:0308000:5
площадью 2730 кв.м., расположен по адресу Видовый ул. Виноградная, д. 3, к. 1

На указанном земельном участке я планирую разместить: жилой дом
Для чего прошу разрешить
отступить от параметров разрешенного строительства
(изменить вид использования з/у на _____, отступить от параметров разрешенного строительства)

(Запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального земельного участка)
вид использования
✓ В части сокращения отступа от красной линии до 1 м,
от границ земельного участка №3 по ул. Виноградная

(Характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ)

Приложение: Градостроительное обоснование
(документы, которые представил заявитель)

Заявитель: Сейтметов С.С. Р.И.И. 12.04.2021 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРОЕКТНЫЙ
ИНСТИТУТ «ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ»

Свидетельство о допуске к работам № 1 СРО-П-145-04032010 от 14
декабря 2018г. Краснодарский край, гор. Краснодар, ул. Дзержинского, 93
ИНН 2308168835 , КПП 230801001 БИК 046015207
р/с 40702810926020004862, к/с 30101810500000000207 ФИЛИАЛ
"РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Заказ № 0020001

Градостроительное обоснование

предоставления разрешения на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства для участка,
расположенного по адресу:

Краснодарский край, Крымский р-н, х. Садовый, ул. Виноградная № 3а

Заказчик: Сейитмеметов С.С.

2021г.

I. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общие положения

Данное градостроительное обоснование выполнено в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации, в частности в соответствии со статьей 40 Градостроительного Кодекса РФ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. N 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- «Правилами землепользования и застройки Кеслеровского сельского поселения Крымского района», утвержденными решением Совета Кеслеровского сельского поселения Крымского района от 29.12.2012г № 152 с внесением изменений от 20.11.2019г. №477.

Площадка проектируемого строительства, кадастровый номер 23:15:03080001:5 находится в Краснодарском крае, Крымский р-н, х.Садовый. ул.Виноградная, За представляет собой открытую площадку общей площадью 2730 м²., на соседних земельных участках расположены капитальные застройки. На прилегающих территориях имеются в наличии наземные и подземные коммуникации: воздушные и кабельные линии 0,4-6 кВ. По участку проектирования проходит газопровод низкого давления на высоте 2.2 над уровнем земли. Газопровод представляет собой трубопровод Д76мм на столбах.

Газопровод разделяет участок на две части. Участок перед газопроводом представляет собой ровную площадку неправильной конфигурации. Абсолютные отметки изменяются от 122.13 до 122.63. Участок после газопровода имеет ярко выраженный уклон в восточном направлении. Абсолютные отметки рельефа изменяются от 121.89 до 115.68 м. (перепад высот составляет около 6м)

На участке предполагается строительство индивидуального жилого дома.

2. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

2.1. Исходные данные и условия строительства

Рассматриваемый земельный участок располагается в северной части х. Сатовый, Крымского района, Краснодарского края.

Ситуационный план

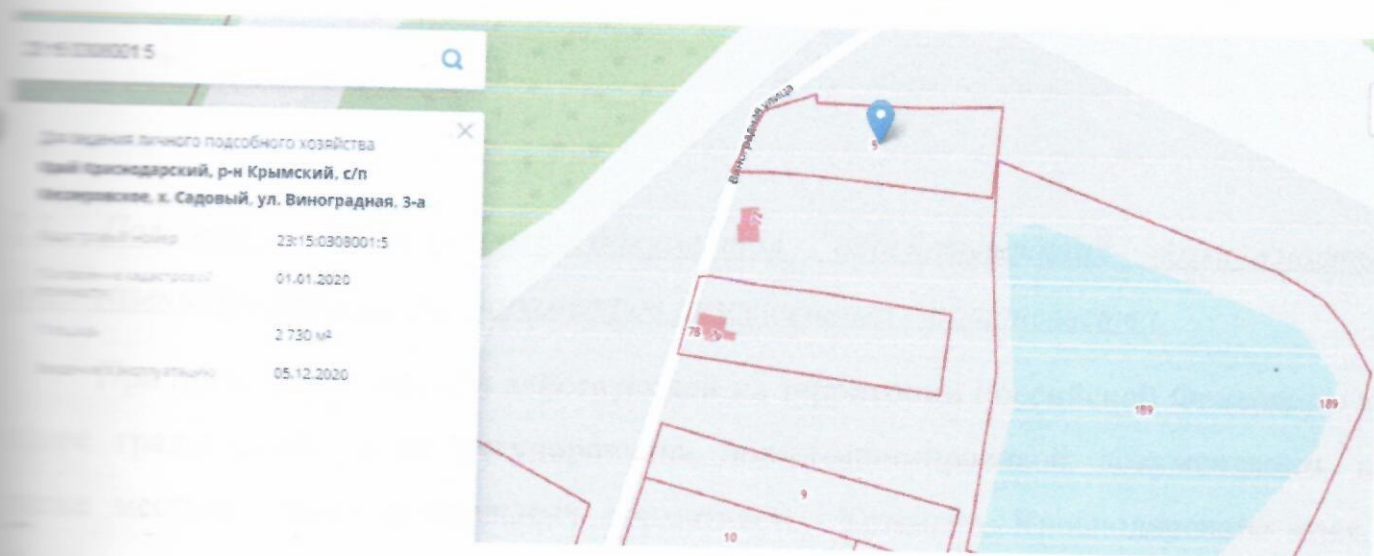


В градостроительном отношении земельный участок неправильной многоугольной формы со спокойным рельефом находится в передней части переднего двора и сложным рельефом с выраженным уклоном в части после

электропровода. На соседних земельных участках расположены индивидуальные жилые дома.

На участке проектируется индивидуальный жилой дом. Проектируемое здание прямоугольной формы с выступами прямоугольной формы, прямоугольная форма обусловлена рекомендациями строительных норм и правил и обеспечивает надежную устойчивость при возникновении сейсмических нагрузок и оптимальную энергетическую эффективность.

Расположение участка на публичной кадастровой карте



Согласно градостроительного плана отступы от границ участка составляют: 5м — от красных линий, 3м — от границ соседних земельных участков. Градостроительное обоснование подготовлено в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для участка, расположенного по адресу Краснодарский край, Крымский р-н, Садовый, ул Виноградная, №3а, а именно:

- 1) сокращения отступов от красной линии и боковой границы участка.

При проведении анализа действующей на территории Российской Федерации в сфере градостроительного регулирования нормативно-правовой документации, а также местных градостроительных нормативов г.Крымска, Краснодарского края, была установлена возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Заинтересованному в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства лицу, надлежит подтвердить наличие хотя бы одного из вышеуказанных условий, так как основанием для применения части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации

должны являться именно характеристики земельного участка, не позволяющие осуществить строительство в соответствии с установленными разрешенными параметрами строительства.

2.3. Анализ градостроительной ситуации, особенностей участка строительства и иных характеристик участка, неблагоприятных для застройки:

2.3.1. Сложившаяся градостроительная ситуация

Согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края (утверждены приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015г №78) 4.2.44. Жилые дома на территории малоэтажной застройки располагаются с отступом от красных линий. В отдельных случаях *допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.*

Расположение проектируемого объекта на расстоянии от красной линии меньше нормативного, обусловлено существующем расположением жилых домов на данной улице.

Таким образом фасад проектируемого жилого дома со стороны ул.Виноградной окажется на одной линии застройки с домами на данной улице.

Проектируемый объект не нарушает сложившуюся линию застройки квартала, не противоречит нормативным параметрам подъезда пожарной техники к существующим зданиям и проектируемому объекту.

особенности участка строительства, неблагоприятные для застройки:

Участок неправильной геометрической формы, разделен существующим подземным газопроводом. Часть участка позади газопровода имеет выраженный уклон в восточном направлении.

утверждённой градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами.

В результате отклонения от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства, а именно: жилой дом на земельном участке по адресу: Крымский р-н, х.Садовый, ул.Виноградная, За возможно, так как, данное размещение:

- не превышает максимальный процент застройки в границах земельного участка для данного вида разрешённого использования;
- не ущемляет права соседей, не входят в противоречие с организациями по обслуживанию инженерных коммуникаций на прилегающей территории;
- допустимо по архитектурным требованиям, требованиям безопасности (экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами).

Принимая во внимание все вышеизложенные положения нормативных документов, градостроительный анализ расположения проектируемого объекта в границах участка и анализ инженерно-геологических изысканий, неправильную форму земельного участка, пролегающий по участку газопровод и сложившуюся застройку, можно сделать вывод, что правообладатель земельного участка вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части сокращения отступов от границ участка в соответствии с ч.2 ст.40 Градостроительного Кодекса РФ.