

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома
на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский
внутригородской округ, проезд 4-й Онежский, 6**

Устименко Д.Е.



Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0406009:68, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости 15.11.2013 г. сделана запись о государственной регистрации права № 23-23-01-627/2013-404. Указанный объект капитального строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0405017:5, принадлежащем мне на праве собственности, находящимся по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, проезд 4-й Онежский, 6, в отношении которого решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», 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 мной запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома с увеличением общей площади, посредством возведения пристройки и надстройки второго этажа.

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

- площадь застройки – 113 м²;

- общая площадь – 192 м²;

- максимальная высота – 9 м.;

- строительный объем – 518 м³;

- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);

- 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 одноквартирные». Площадь реконструируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. В границах рассматриваемого земельного участка согласно данным ПКК расположены охраняемые зоны инженерных сетей: ВЛ-110 кВ "КТЭЦ-ОБД" (ЗОУИТ 23:43-6.120) и ВЛ-110 кВ "КТЭЦ-ОБД" (ЗОУИТ 23:43-6.452) общей площадью – 120 кв.м.

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.

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 Ж-1, беря во внимание расположение охранных зон инженерных сетей и сложившуюся застройку размещение реконструируемого 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 и благоустройство территории. Исходя из размещения существующего жилого дома парковочное место личного автотранспорта предусмотрено за счет площади первого этажа.

Место расположения индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства определено за границами охранных зон инженерных сетей.

Для отвода воды от стен и фундамента здания принята отмостка шириной 0,6 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 запланированной реконструкции, учитывая сложившуюся застройку и размер рассматриваемого земельного участка, который меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, беря во внимание расположение охранных зон инженерных сетей и невозможность сохранения целостности здания, при соблюдении предельных параметров разрешенного

строительства, что препятствует эффективному освоению земельного участка в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение реконструируемого индивидуального жилого дома со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани реконструируемого индивидуального жилого дома с северо-западной стороны – 0,7 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани реконструируемого индивидуального жилого дома с юго-восточной стороны – 1,8 м;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования со стороны пр. 4-го Онежского – 0,6 м.

