

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома на
земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский
внутригородской округ, ул. Кутовая, 14**



Знаменева Е.В.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит жилой дом (к/н 23:43:0407038:156), расположенный на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0407038:2, по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Кутовая, 14, 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 произвести реконструкцию вышеуказанного жилого дома, посредством возведения пристройки и надстройки мансардного этажа.

Расчетные технико-экономические показатели индивидуального жилого с планируемым отклонением, после реконструкции составят:

- площадь застройки – 201 м²;
- общая площадь – 200 м²;
- строительный объем – 560 м³;
- максимальная высота – 7,9 м;
- количество этажей – 2;
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Объемно-планировочные решения реконструируемого индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «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. Форма рассматриваемого земельного участка, непропорционально вытянутая по отношению к его ширине, 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, беря во внимание расположение охранной зоны инженерной сети размещение реконструируемого жилого дома 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.

Расположение реконструируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, в охранной зоне газопровода согласовано с АО "КРАСНОДАРГОРГАЗ", о чем получено заключение № 63 от 16.12.21 и письмо № ИП/1621-05/2022/7888 от 27.06.22.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции жилого дома, в связи с невозможностью его размещения на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, ввиду неблагоприятной конфигурации земельного участка, а также беря во внимание расположение охранной зоны газопровода, что препятствует его эффективному и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение реконструируемого жилого дома со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани реконструируемого индивидуального жилого дома с северно-западной стороны – 1,7м;
- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани реконструируемого индивидуального жилого дома с юго-восточной стороны – 0,00м.



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0407038:2, площадь земельного участка - 707 кв.м, площадь застройки - 276 кв.м (в том числе реконструируемого жилого дома с планируемой пристройкой - 201 кв.м), процент застройки с учетом планируемой пристройки - 40%

Условные обозначения

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

Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления приаэродромной территории); 3,4,5 и 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)*; охранная зона ТП; Охранная зона газопровода; охранная зона 3 пояса ЗСО артезианских скважин

- | | | | |
|--|----------------------------|--|-------------------------------------------------|
| | -охранная зона газопровода | | -охранная зона ТП |
| | -охранная зона канализации | | -охранная зона 3 пояса ЗСО артезианских скважин |
| | -охранная зона водопровода | | |

*максимальная высота проектируемого объекта - 7,9 м