

Бородавка К.А.

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешённого строительства
для строительства индивидуального жилого дома
на земельном участке
с кадастровым номером 23:43:0206043:13

по адресу:

Краснодарский край

город Краснодар,

Западный внутригородской округ,

улица Коллекторная, 13

г. Краснодар

2022 г.

Пояснительная записка

Мне, Бородавка Кириллу Анатольевичу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 439 кв.м с кадастровым номером 23:43:0206043:13, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Коллекторная, 13 на который зарегистрировано право собственности от 29.11.2021 и сделана запись государственной регистрации № 23:43:0206043:13-23/254/2021-2, документ основания — договор купли-продажи от 27.11.2021 (Ипотека в силу закона срок действия с 29.11.2021 360 месяцев, дата регистрации 29.11.2021, номер — 23:43:0206043:13-23/254/2021-3).

Вид разрешенного использования вышеуказанного участка индивидуальное жилищное строительство (код вида 2.1).

Получен градостроительный план на рассматриваемый земельный участок от 20.12.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-2845, в чертеже которого обозначено место допустимого размещения зданий, строений, сооружений по 3 метра от границ участка, а от фасадной части участка до 5 метров.

На рассматриваемом земельном участке расположен одноэтажный индивидуальный жилой дом литер «А,а» КН 23:43:0206043:40 (в котором я проживаю).

Красные линии на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент, согласно которому вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. — Зона застройки индивидуальными жилыми домами, где вид разрешённого использования — индивидуальное жилищное строительство, является одним из основных видов.

Вышеуказанная территориальная зона выделена для размещения индивидуальных жилых домов — отдельно стоящих зданий, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, связанных с проживанием в таком здании. Территориальная зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

В рассматриваемой территориальной зоне установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного 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;

1.1.1. на вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства;

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м;
- максимальная площадь земельных участков - 1000 кв.м;

В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь земельных участков — определены федеральными и краевыми законами: максимальная площадь земельных участков — определены федеральными и краевыми законами:

1.2 В сельских населённых пунктах:

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м
- максимальная площадь земельных участков - 30000 кв.м;

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

- минимальная площадь земельных участков - 600 кв.м
- максимальная площадь земельных участков - 2500 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 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 территории общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки.

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.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа до границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007), и расстояния до границ земельного участка от которых составляет менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) — 3.

5. Максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования — 2;

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений, сооружений вспомогательного использования) — 20 м;

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования — 9 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 50%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков — 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Учитывая вышеизложенное рассчитаны технико-экономические показатели объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома. ✓

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланирована реконструкция одноэтажного индивидуального жилого дома грани которого расположены на прилагаемой схеме земельного участка (КН 23:43:0206043:13) с отступом:

- 1,0 метра от границы земельного участка с северо-западной стороны;

- 2,6 метра от границы земельного участка по ул. Косогорной, 32;

- 2,08 метра от территории общего пользования с юго-восточной стороны;

- 1,65 метра от границы земельного участка по улице Коллекторной/Косогорной, 15/34.

На принадлежащем мне на праве собственности земельном участке по улице Коллекторной, 13, расположен жилой дом 1961 года постройки (КН 23:43:0206043:40).

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов, для обеспечения соблюдения необходимых для проживания параметров жилого дома, в целях соблюдения противопожарных норм, необходимо отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно актуальным данным, только с северо-западной стороны моего земельного участка по смежной границе расположено окно нежилой комнаты жилого дома на соседнем земельном участке по улице Коллекторной, 11, другие объекты на смежных земельных участках или расположены далеко от границ участка, или стены без окон. Кроме того, собственники смежных участков ознакомлены с реконструируемым объектом строительства и получены устные согласия.

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 и СП 52.13330.2016.

После окончания работ по реконструкции индивидуального жилого дома мной будут выполнено благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение реконструируемого жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, согласно прилагаемому графическому описанию, обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого реконструируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение».

Объемно-планировочные решения реконструируемого индивидуального жилого дома разработаны с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Габаритные размеры реконструируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры реконструируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Принадлежащий мне земельный участок с КН 23:43:0206043:13 расположен в 3 поясе артезианских скважин (реестровый номер: 79082/450, 7986,515, 79079,449). Я обязуюсь перед началом любых строительных работ, а

также перед подачей уведомления о начале строительства согласовать с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Кроме того, земельный участок полностью расположен в зоне подтопления территории город Краснодар при половодьях и паводках реки Кубань однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет). Запрещается: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

При реконструкции жилого дома, мной планируются локальные мероприятия по инженерной защите: устройство конструкций фундаментов с усилением планировки земельного участка, устройства дренажной системы с организацией поверхностного стока, исключающих возможность повреждения объекта и территории от возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамически опасном объекте).

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Кубань (200 метров).

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водных законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Реконструкция дома, который приобретен в 2021 году, направлена не только на улучшение жилищных условий, но и улучшению защиты реконструируемого объекта от подтопления, затопления, для защиты и водных объектов от загрязнения и засорения, заиления.

В графическом описании схемы моего земельного участка видно, что реконструируемый объект капитального строительства, расположен в части участка, где нет охранных зон инженерных коммуникаций.

Кровля у проектируемого объекта, четырёхскатная с организованным наружным водостоком и снегозадержанием, что предусматривает непопадания сточных вод на соседние участки.

Кроме того, на моем земельном участке выполнены инженерно-геологические изыскания ООО «ЮгГеоЛаб», с целью определения состава, состояния, физическо-механических свойств грунтов, определения агрессивности грунтов и грунтовых вод к бетонным и железо-бетонным конструкциям. По химическому составу грунты неагрессивны ко всем маркам бетона, установившийся уровень грунтовых вод на глубине 4,5 м.

Железобетонные и другие конструкции реконструируемого жилого дома будут выполнены с учетом полученных инженерно-геологических изысканий.

Также с учетом требований зоны ограничения от объектов связи ПАО «Мегафон», высота дома реконструируемого дома на земельном участке с КН 23:43:0206043:13 предусмотрена ниже 7,3 метра (6,7 м- высота проектируемого объекта).

В границы охранных зон газопровода, водопровода, ВЛ-0,4 кВ ТП-591, расположенных на вышеуказанном земельном участке, реконструируемый объект не входит.

Земельный участок по улице Коллекторной, 13 в Западном внутригородском округе города Краснодара, расположен в зоне общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Здание реконструируемого индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативного воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не создаёт помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Технико – экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров (площадь застройки, общая площадь, строительный объем, высота, количество этажей, в том числе подземных).

Технико – экономические показатели реконструируемого жилого дома:

- ✓ 1. площадь застройки жилого дома, в том числе террасы – 185,36 кв.м;
- ✓ 2. общая площадь жилого дома – 129,56 кв.м;
- ✓ 3. строительный объём жилого дома – 1241,9 кв.м;
- ✓ 4. количество надземных этажей жилого дома – 1(один) этаж;
- ✓ 5. количество подземных этажей — 0;
- ✓ 6. высота жилого дома – 6,7 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206043:13:

- ✓ 1. площадь земельного участка – 439,0 кв.м;
2. процент застройки земельного участка – 27,46 %.

Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206043:13, с видом разрешённого использования – индивидуальное жилищное строительство запланирована реконструкция индивидуального жилого дома с террасой. Функциональное назначение реконструируемого жилого дома — для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений

для реконструируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи и всех процессов жизнедеятельности — семейное общение и возможность обособления ее членов. Разрешённое использование — индивидуальное жилищное строительство, является одним из основных видов в зоне Ж-1, где разрешено строительство жилого дома (код 2.1).

Обоснование содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, запланирована реконструкция индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206043:13 расположенном по адресу: город Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Коллекторная, 13.

На прилагаемой схеме земельного участка на топографической основе реконструируемый жилой дом расположен с отступом:

- 1,0 метра от границы земельного участка с северо-западной стороны;
- 2,6 метра от границы земельного участка по ул. Косогорной, 32;
- 2,08 метра от территории общего пользования с юго-восточной стороны;
- 1,65 метра от границы земельного участка по улице Коллекторной/Косогорной, 15/34,

что не соответствует действующим предельным параметрам разрешённого строительства, установленным для территориальной зоны Ж-1. ✓

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, объемно-планировочные решения реконструируемого жилого дома разрабатываются с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

Геометрия реконструируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а так же позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты здания».

Площадь земельного участка меньше минимальной, а также сложная конфигурация участка не позволяет эффективно использовать его без отклонений от предельных параметров разрешённого строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

Схемой земельного участка, выполненной на топографической основе предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Площадь земельного участка меньше минимальной и сложная конфигурация рассматриваемого участка препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.

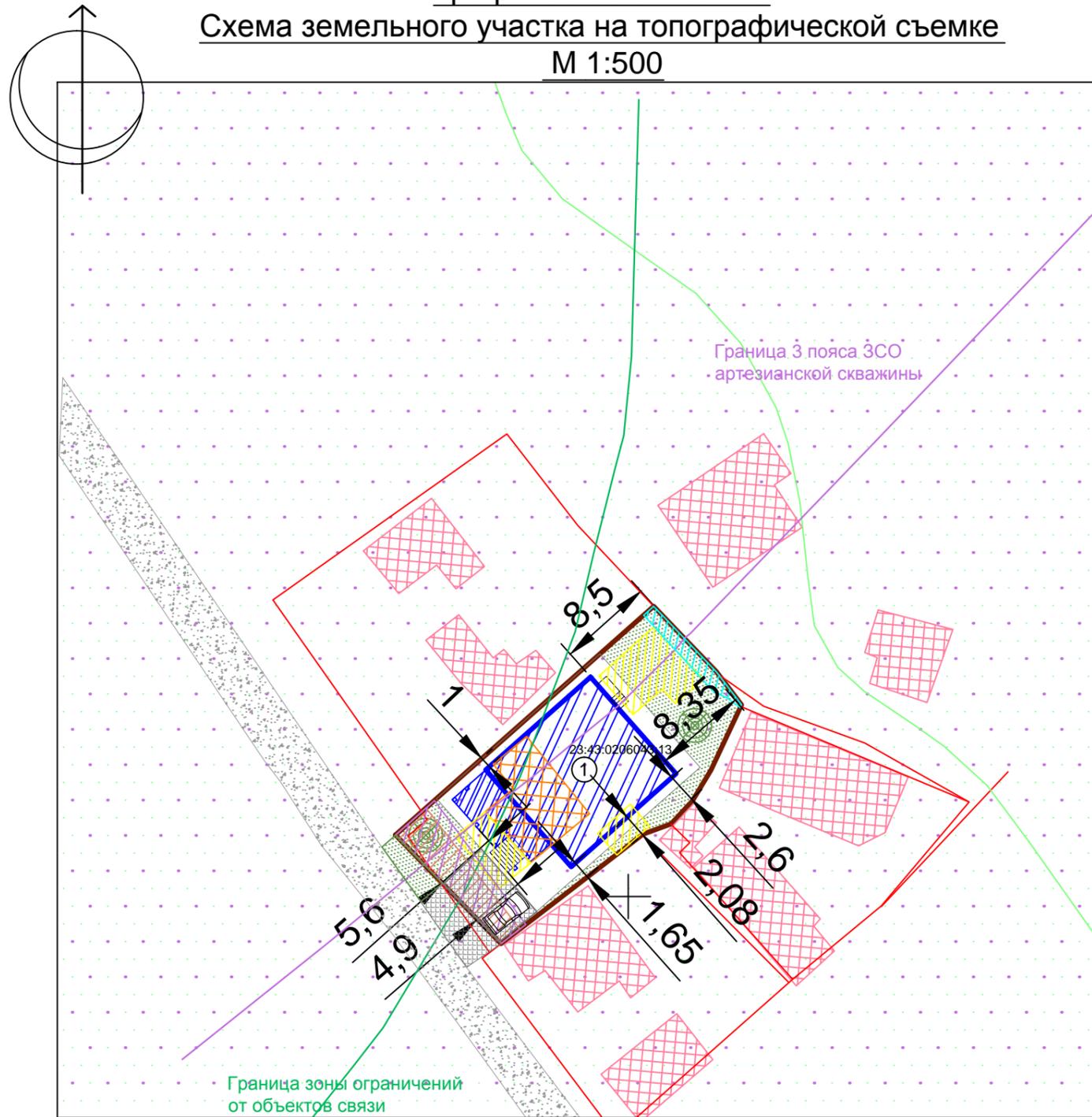
На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ с учётом внесенных изменений, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции индивидуального жилого дома неблагоприятными характеристиками для застройки являются, площадь земельного участка меньше минимальной и сложная конфигурация рассматриваемого земельного участка, что препятствует его эффективному освоению в соответствии со статьей 40 пунктом 1 Градостроительного кодекса РФ.

Учитывая вышеизложенного, прошу разрешить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке по улице Коллекторной, 13 в Западном внутригородском округе города Краснодара, определив отступ:

- 1,0 метра от границы земельного участка с северо-западной стороны;
- 2,6 метра от границы земельного участка по ул. Косогорной, 32;
- 2,08 метра от территории общего пользования с юго-восточной стороны;
- 1,65 метра от границы земельного участка по улице Коллекторной/Косогорной, 15/34.

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



Зоны с особыми условиями использования территории

- 3й пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины
- Водоохранная зона, зона подтопления

Земельный участок полностью расположен в 3-м поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (реестровый номер: 79082/450, 7986/515, 79079/449), водоохранная зона реки Кубань (200 метров), зона подтопления территории город Краснодар при половодьях и паводках реки Кубань однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет), зона ограничения от объектов связи ПАО "Мегафон", охранная зона ВЛ-0,4 кВ ТП-591, охранные зоны водопровода и газопровода, общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до устранения приаэродромной территории).

Технико-экономические показатели
Объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	439
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома, в том числе террасы	м2	185.36
3	Общая площадь жилого дома	м2	129.56
4	Строительный объём	м3	1241.9
5	Количество этажей жилого дома		1
6	Количество подземных этажей		0
7	Высота дома	м	6.7
8	Процент застройки земельного участка	%	27.46

Примечания: Техничко-экономические показатели посчитаны приблизительно, проект не предоставлен.

Условные обозначения

- граница земельного участка
- реконструируемый жилой дом
- отмостка, плиточное покрытие
- Существующий реконструируемый жилой дом
- охранная зона газопровода
- плиточное покрытие (подходы)
- гравийное покрытие (подъезды)
- объекты капитального строительства на смежных з/у
- Объекты подлежащие сносу
- охранная зона ВЛ-0,4 кВ ТП-591
- травяной газон
- декоративные деревья
- граница зоны ограничений от объектов связи
- паркочное место
- охранная зона водопровода

Схема планировочной организации земельного участка (КН 23:43:0206043:13)
 по адресу: город Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Коллекторная, 13

застройщик: Бородавка Кирилл Анатольевич