

Малафей В.В.



**ОБОСНОВАНИЕ**

**необходимости получения разрешения на отклонение  
от предельных параметров разрешённого строительства  
для реконструкции индивидуального жилого дома  
на земельном участке  
с кадастровым номером 23:43:0401072:39**

*по адресу:*

*Краснодарский край*

*город Краснодар,*

*Карасунский внутригородской округ,*

*улица Камская, 10*

**г. Краснодар**

**2022 г.**

## Пояснительная записка

Мне, Малафей Виталию Владимировичу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 360 кв.м с кадастровым номером 23:43:0401072:39, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Камская, 10 на который зарегистрировано право собственности от 15.03.2017 23:43:0401072:39-23/001/2017-4 (выписка из ЕГРН от 25.05.2022).

Вид разрешенного использования вышеуказанного участка – ИЖС.

Получен градостроительный план на рассматриваемый земельный участок от 19.07.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-1503, в чертеже которого обозначено место допустимого размещения зданий, строений, сооружений по 3 метра от границ участка.

На рассматриваемом земельном участке расположен одноэтажный индивидуальный жилой дом с КН 23:43:0401072:95 и зарегистрировано на него право собственности 23:43:0401072:95-23/001/2017-4 15.03.2017 (выписка из ЕГРН от 14.06.2018).

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0401072:39 полностью расположен, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории), подзона № 3 приаэродромной территории Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (секторы 7 часть 1, 28, 46); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

Вблизи с северо-западной границей рассматриваемого земельного участка расположена красная линия с координатами поворотных точек.

Вышеуказанный земельный участок расположен в зоне Ж-1. (код вида разрешённого использования земельного участка 2.1).

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.

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:

- минимальные размеры земельных участков – 600 кв.м;

- максимальные размеры земельных участков — 50000 кв.м;

1.1.1. на вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства;

- минимальные размеры земельных участков — 600 кв.м;

- максимальные размеры земельных участков — 1000 кв.м;

1.1.2 в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков — определены федеральными и краевыми законами;

- максимальные размеры земельных участков — определены федеральными и краевыми законами;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- до индивидуального жилого дома — 3 м;

- 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, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц), который составляет 3 метра, и минимального отступа до прочих границ земельных участков, отступ от которых составляет 3 метра, не распространяется на случаи реконструкции (надстройки, пристройки с обязательным соблюдением градостроительных, технических регламентов, устройство мансардного этажа за счёт освоения чердачного пространства, новых этажей в существующем объеме здания) существующих объектов капитального строительства, построенных и введённых в эксплуатацию до введения в действие Правил (до 15.02.2007).

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. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям:

- от индивидуального жилого дома до душа, бани (сауны), уборной — 8 м;
- от колодца до уборной и компостного устройства — 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками расположенными на смежных участках.

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 (от отметки уровня земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, конька или фронтона скатной крыши) (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) — 20 м.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (от отметки уровня земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, конька или фронтона скатной крыши) для 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 одноэтажного жилого дома.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланирована реконструкция индивидуального жилого дома с КН 23:43:0401072:95, путем строительства одноэтажной пристройки определив отступ от границ земельного участка

- по улице Камской, 8 (КН 23:43:0401072:38) - 0,9 метра;
- по улице Новосибирской, 17(КН 23:43:0401072:55) - 0,93 метра;
- от территории общего пользования по ул. Камской — 2,4 метра.

Существующий жилой дом, принадлежит мне на праве собственности, что подтверждается выпиской ЕГРН от 14.06.2018 и является единственным жильём.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов, для обеспечения соблюдения предельных параметров разрешённого строительства, габаритный размер, а именно, несущие стены

существующего жилого дома необходимо сократить на 2,0 метра, что приведёт к нарушению целостности несущих конструкций и ликвидации объекта капитального строительства принадлежащего мне на праве собственности. Однако, запроектированная реконструкция существующего жилого дома позволяет без демонтажа существующего, улучшить жилищные условия.

В графическом описании схемы моего земельного участка видно, что реконструируемый объект капитального строительства, расположен в северо-западной части участка, а остальная – восточная часть земельного участка предназначена для посадки сада.

13.07.2022 получены нотариально-заверенные согласия собственников земельных участков, к границам которых будет уменьшено минимально-допустимое расстояние до 90 см: Бабиев А.А. №23/314-н/23-2022-4-630-собственник земельного участка по ул. Новосибирской, 17; Климов А.Д. № 23/314-н/23-2022-4-631 — собственник земельного участка по ул. Камской, 8.

Согласно подготовленному проекту одноэтажный индивидуальный жилой дом с пристройкой, кровля у реконструируемого объекта с организованным наружным водостоком и снегозадержанием, для защиты от попадания сточных вод на соседние участки.

Также инженерные коммуникации, подведённые к существующему жилому дому, останутся без изменений.

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

Технико – экономические показатели реконструируемого жилого дома:

1. площадь застройки проектируемой пристройки – 87,00 кв.м;
2. общая площадь проектируемой пристройки — 77,41 кв.м;
3. площадь застройки существующего жилого дома — 82,5 кв.м;
4. общая площадь существующего жилого дома с пристройкой — 135,15 кв.м;
5. строительный объём жилого дома с пристройкой – 847,7 кв.м;
4. количество надземных этажей жилого дома – 1 этажа;
5. количество подземных этажей — 0;
6. высота жилого дома – 5,0 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0401072:39

1. площадь земельного участка – 360,0 кв.м;
2. площадь застройки земельного участка – 169,54 кв.м;
3. процент застройки земельного участка – 47,09 %.

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0401072:39 с видом разрешённого использования – ИЖС, запланирована реконструкция индивидуального жилого дома с КН 23:43:0401072:95, путем строительства одноэтажной пристройки. Разрешённое использование - ИЖС, 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 с КН 23:43:0401072:95, путем увеличения его площади застройки до 169,54 кв.м на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0401072:39, расположенном по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Камская, 10.

На прилагаемой схеме планировочной организации земельного участка реконструируемый жилой дом расположен с отступом от границ земельного участка

- по улице Камской, 8 (КН 23:43:0401072:38) - 0,9 метра;
- по улице Новосибирской, 17(КН 23:43:0401072:55) - 0,93 метра;
- от территории общего пользования по ул. Камской — 2,4 метра,

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 там же позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты здания».

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 360 кв.м, из чего следует, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, 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.

Охранных зон инженерных коммуникаций на рассматриваемом земельном участке нет.

Объемно - планировочные решения разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». На смежных земельных участках объекты капитального строительства жилые здания расположены не ближе 3 метров от границ, по границе с юго-восточного угла участка по улице Камской, 12 расположена небольшая нежилая постройка.

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съёмке) 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.

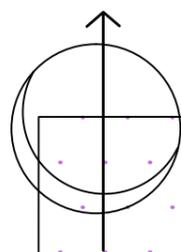
Учитывая вышеизложенное и габаритные размеры индивидуального жилого дома, размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешённого строительства, невозможно, что препятствует 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.

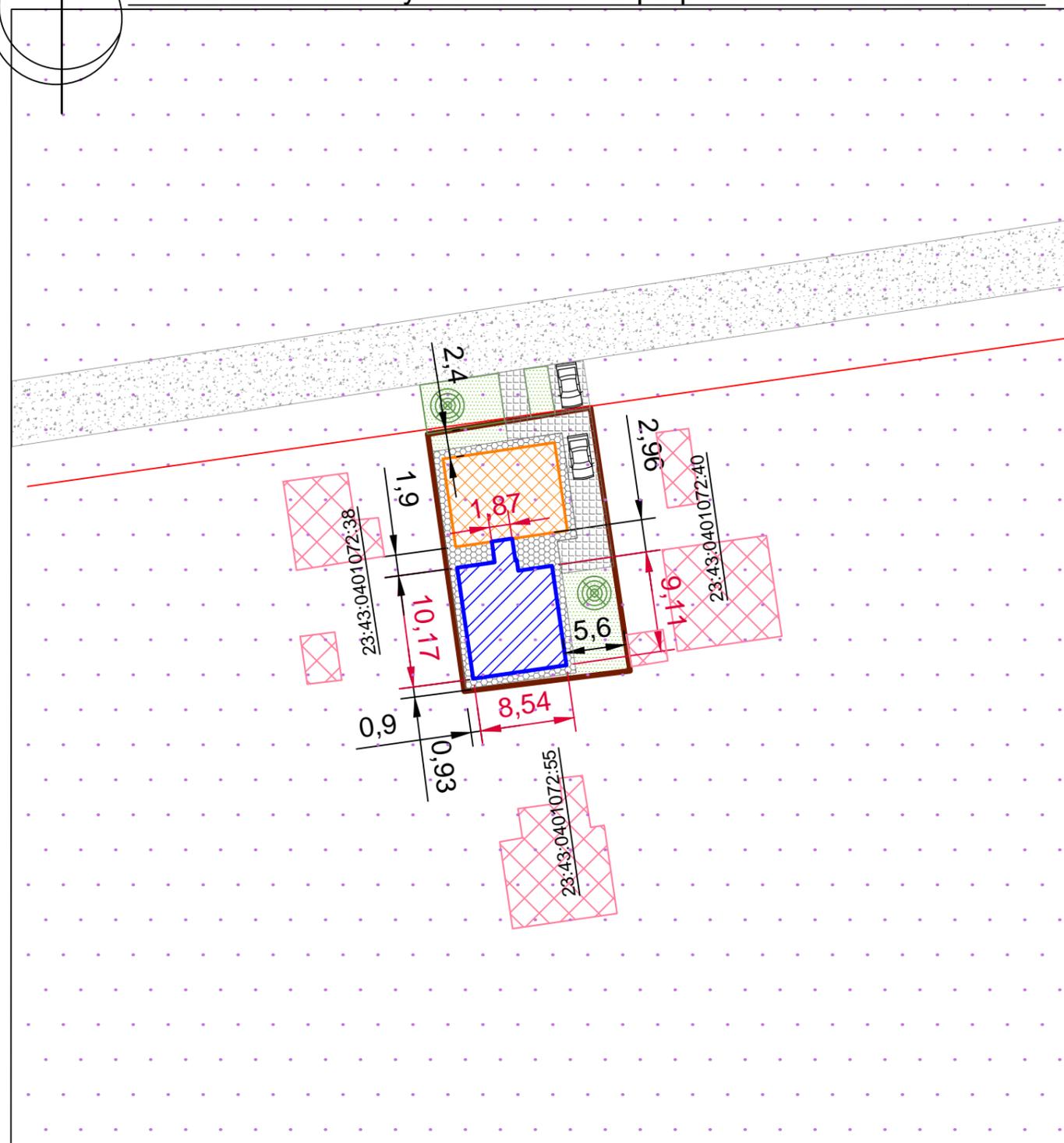
**Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции жилого дома неблагоприятными характеристиками для застройки являются, размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному освоению в соответствии со статьей 40 пунктом 1 Градостроительного кодекса РФ.**

На основании вышеизложенного, прошу разрешить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для реконструкции индивидуального жилого дома с КН 23:43:0401072:95 путем строительства одноэтажной пристройки на земельном участке по улице Камской, 10 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, определив отступ от границ земельного участка

- по улице Камской, 8 (КН 23:43:0401072:38) - 0,9 метра;
- по улице Новосибирской, 17(КН 23:43:0401072:55) - 0,93 метра;
- от территории общего пользования по ул. Камской — 2,4 метра.



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



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

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	360
2	Площадь застройки проектируемой пристройки	м2	87.00
3	Общая площадь проектируемой пристройки	м2	77.41
4	Строительный объём	м3	847.70
5	Площадь застройки существующего жилого дома	м2	82.54
6	Общая площадь застройки территории	м2	169.54
7	Этажность жилого дома		1
8	Количество подземных этажей		0
9	Высота дома	м	5
10	Процент застройки земельного участка	%	47.09

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

**Зоны с особыми условиями использования территории**

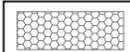
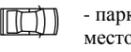
 - 3й пояс зон санитарной охраны артезианских скважин

Земельный участок полностью расположен в 3-м поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный), (до установления приаэродромной территории), подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1), подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (секторы 7 часть 1,28,46; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1) .

**Схема планировочной организации земельного участка**  
**(23:43:0401072:39)**  
 по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской окркг, улица Камская, 10

**застройщик: Малафей Виталий Владимирович**

**Условные обозначения**

 - граница земельного участка	 - плиточное покрытие (подходы)	 - травяной газон	 - красная линия
 - проектируемая пристройка	 - гравийное покрытие (подъезды)	 - отмостка	 - декоративные деревья
 - существующий жилой дом	 - объекты капитального строительства на смежных з/у	 - парковочное место	