

Бударин А.Ф.

ОБОСНОВАНИЕ

**необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешённого строительства
для реконструкции индивидуального жилого дома
на земельном участке
с кадастровым номером 23:43:0139067:2**

по адресу:

Краснодарский край

город Краснодар,

Прикубанский внутригородской округ,

улица имени Нестерова, 56

г. Краснодар

2021 г.

Пояснительная записка

Мне, Бударину Александру Фёдоровичу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 448 кв.м с кадастровым номером 23:43:0139067:2, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 56 на который зарегистрировано право собственности от 08.12.2020 23:43:0139067:25-23/226/2020-3 (выписка из ЕГРН от 07.12.2020).

Вид разрешенного использования вышеуказанного участка – индивидуальное жилищное строительство.

Получен градостроительный план на рассматриваемый земельный участок от 25.02.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-0318, 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 1961 года постройки с КН 23:43:0139067:25 и зарегистрировано на него право собственности 23:43:0139067:25-23/226/2020-3 07.12.2020 (выписка из ЕГРН от 07.12.2020).

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0139067:2 полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозабора «Новосеверный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации.

Красные линии на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

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 введенных в эксплуатацию до введения в действие Правил.

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 двухэтажного жилого дома.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланирована реконструкция индивидуального жилого дома с КН 23:43:0139067:25, путем увеличения его площади застройки 11,6x19,0 м и надстройки второго этажа с отступом от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования

- 0,7 метра с северной стороны по улице имени Можайского; ✓

- без отступа с западной стороны по улице имени Нестерова ✓

и увеличением процента застройки рассматриваемого земельного участка до 50,24%. ✓

Существующий жилой дом, принадлежит мне на праве собственности, возведён до установления действующего градостроительного регламента, что подтверждается выпиской ЕГРН от 07.12.2020 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 1,0 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 завершить строительство, без демонтажа существующего.

Кроме того, согласно актуальным данным, в границах нашего квартала по улице имени Нестерова, много объектов капитального строительства расположенных близко к границе территории общего пользования.

В графическом описании схемы моего земельного участка видно, что реконструируемый объект капитального строительства, расположен в северной части участка, а остальная – южная часть земельного участка будет освещена солнцем для посадки сада. Кроме того отведённая для сада территория расположена на неустойчивом земельном покрытии, так как расположена старая выгребная яма, которая будет засыпана.

Кровля у реконструируемого объекта, четырёхскатная с организованным наружным водостоком и снегодержанием.

Согласно подготовленному проекту на двухэтажный индивидуальный жилой дом с террасой и подвалом, запроектированы спальни для внуков и детей (со мной будет проживать семья сына у которых нет своего жилья).

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 объем, высота, количество этажей, в том числе подземных).

Технико – экономические показатели реконструируемого жилого дома:

1. площадь застройки жилого дома – 225,08 кв.м;
2. общая площадь жилого дома – 328,11 кв.м;
3. строительный объём жилого дома – 2183,3 кв.м;
4. количество надземных этажей жилого дома – 2 этажа;
5. количество подземных этажей (подвал под террасой) — 1;
6. высота жилого дома – 9,7 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0139067:2

1. площадь земельного участка – 448,0 кв.м;
2. площадь застройки земельного участка с реконструируемым жилым домом – 225,08 кв.м;
3. процент застройки земельного участка – 50,24 %.

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139067:2, с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, запланирована реконструкция индивидуального жилого дома с КН 23:43:0139067:25, путем увеличения его площади застройки 11,6x19,0 м и надстройки второго этажа. Разрешенное 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 с КН 23:43:0139067:25, путем увеличения его площади застройки 11,6x19,0 м и надстройки второго этажа на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139067:2, расположенном по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 56.

На прилагаемой схеме планировочной организации земельного участка реконструируемый жилой дом расположен с отступом от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования

- 0,7 метра с северной стороны по улице имени Можайского;
- без отступа с западной стороны по улице имени Нестерова,
- и увеличением процента застройки земельного участка до 50,24%,

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

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, объемно-планировочные решения реконструируемого жилого дома разрабатываются с учетом 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 448 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 разрешенного строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

Охранных зон инженерных коммуникаций на рассматриваемом земельном участке нет. Однако есть инженерные коммуникации, необходимые для эксплуатации существующего жилого дома, перенос которых невозможен.

Объемно - планировочные решения разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». На соседнем земельном участке с южной стороны рассматриваемого земельного участка расположены 2 жилых дома, есть окно нежилой комнаты со стороны нашего участка.

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.

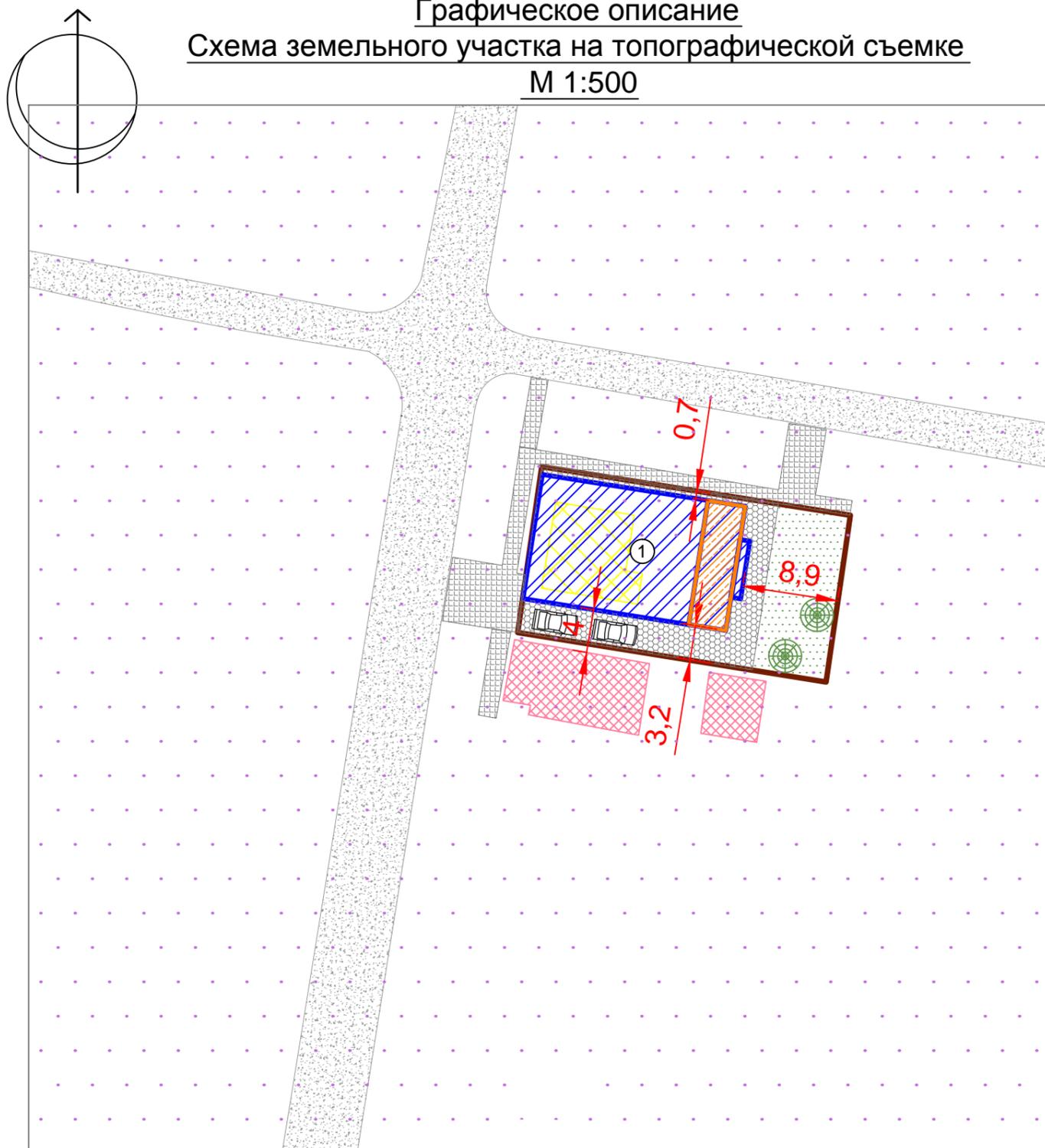
На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ с учётом внесенных изменений, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики 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 23:43:0139067:25, путем увеличения его площади застройки 11,6x19,0 м и надстройки второго этажа на земельном участке по улице имени Нестерова, 56 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, определив отступ от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования

- 0,7 метра с северной стороны по улице имени Можайского;**
- без отступа с западной стороны по улице имени Нестерова,**
- и увеличением процента застройки земельного участка до 50,24%.**

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



Зоны с особыми условиями использования территории

 - 3й пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины

Земельный участок полностью расположен в 3-м поясе зоны санитарной охраны водозабора "Новосеверный", в 3-м поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный", в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации.

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

| Номер по порядку | Наименование чертежей | Ед. изм. | Количество |
|------------------|---|----------|------------|
| 1 | Площадь участка | м2 | 448 |
| 2 | Площадь застройки реконструируемого жилого дома | м2 | 225.08 |
| 3 | Общая площадь реконструируемого жилого дома | м2 | 328.11 |
| 4 | Строительный объём | м3 | 2183,3 |
| 5 | Количество надземных этажей реконструируемого жилого дома | | 2 |
| 6 | Количество подземных этажей, <u>подвал</u> | | 1 |
| 7 | Высота дома | м | 9.7 |
| 8 | Процент застройки земельного участка | % | 50.24 |

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

Условные обозначения

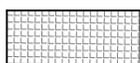
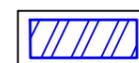
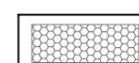
| | | |
|--|---|--|
|  - граница земельного участка |  - плиточное покрытие (подходы) |  - травяной газон |
|  - реконструируемый дом |  - гравийное покрытие (подъезды) |  - декоративные деревья |
|  - отмостка, плиточное покрытие |  - объекты капитального строительства на смежных з/у |  - парковочное место |
|  - Существующий жилой дом, подлежащий реконструкции |  - Проектируемая терраса с подвалом | |

Схема планировочной организации земельного участка (КН 23:43:0139067:2)
 по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 56

застройщик: Бударин Александр Фёдорович