

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Степана Разина, 32**

Курусъ В.П.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'V.P. Kurus', written over a horizontal line.

## Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0307053:40, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.01.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-01/2603/2013-299. Указанный объект капитального строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307053:29, принадлежащем мне на праве собственности, находящимся по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Степана Разина, 32, 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 1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м;
- 2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;  
минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;
- 4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;  
максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;
- 5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;  
максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;
- 6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;
- 7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома, с увеличением жилой площади и надстройкой второго этажа.

Планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом, принадлежащий мне на праве собственности, возведен до установления действующего градостроительного регламента, что подтверждается техническим паспортом, подготовленным ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» от 12.07.2013г. Существующий, реконструируемый индивидуальный жилой дом расположен с отступом от границ смежных земельных участков по ул. Ковтюха, 222/1- 2,2 м, по ул. Ковтюха, 220- 1м, что не соответствует действующим предельным параметрам разрешённого строительства, установленным для территориальной зоны Ж.1.1

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 431 кв.м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны Ж.1.1.

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 границах данного земельного участка расположена охранная зона водопровода площадь, которой составляет – 185 кв.м. Учитывая конфигурацию и указанной охранной зоны и то, что площадь земельного участка, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для территориальной зоны Ж1.1, размещение реконструируемого жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.**

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» и позволяют обеспечить комплекс помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома.

**Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:**

- площадь застройки – 155,8 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 254,40 м<sup>2</sup>;
- строительный объем - 725 м<sup>3</sup>;
- максимальная высота – 7 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

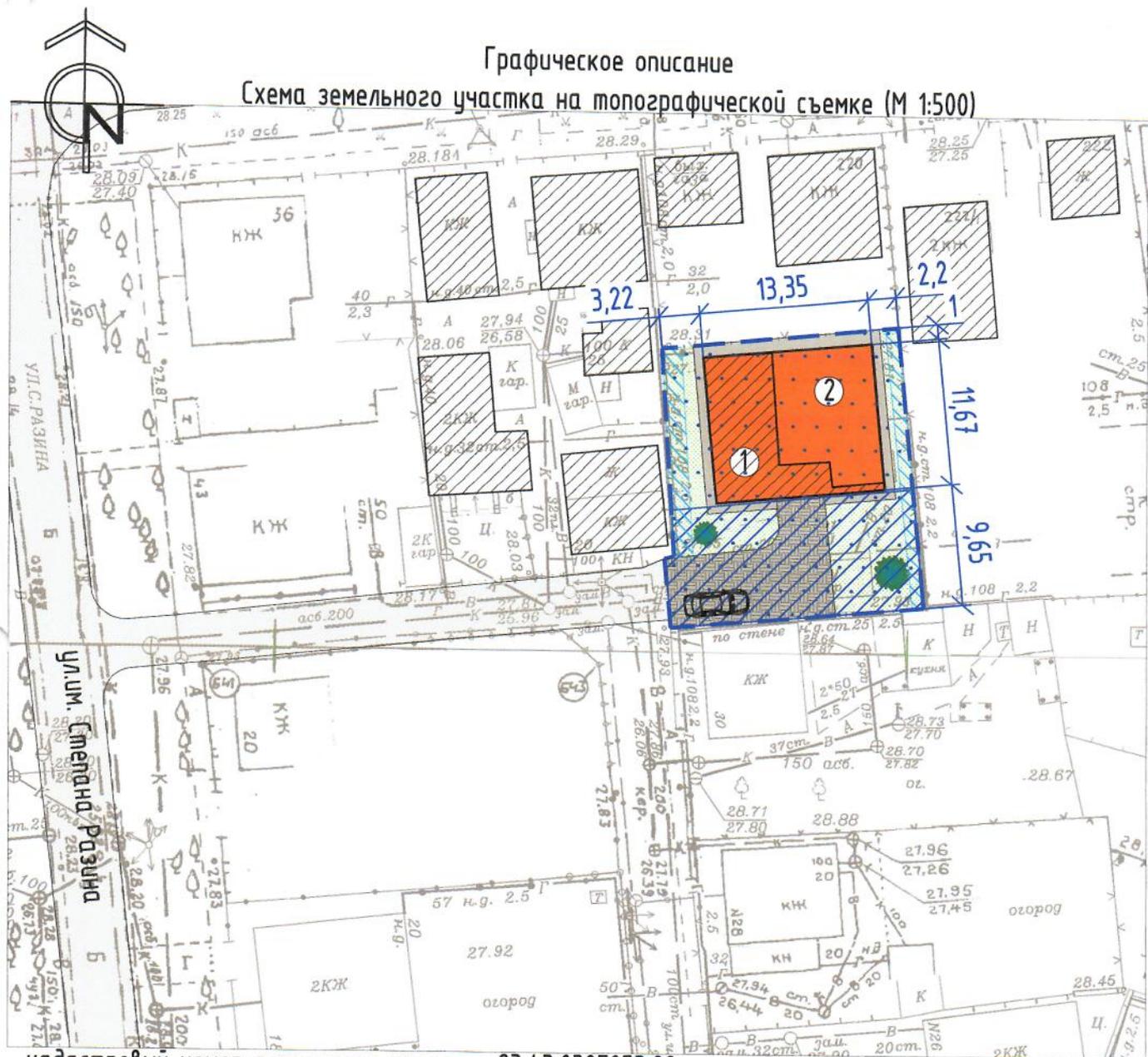
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Расположение реконструируемого жилого дома определено за границами охранных зон инженерных сетей.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, учитывая сложившуюся застройку и *размер рассматриваемого земельного участка, который меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков*, а также невозможность сохранения целостности здания, при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, что препятствует его эффективному освоению в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение реконструируемого индивидуального жилого с планируемым отклонением от предельных параметров с отступом от границ смежных земельных участков по ул. Ковтюха, 222/1- 2,2 м, по ул. Ковтюха, 220- 1м.

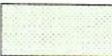
## Графическое описание

### Схема земельного участка на топографической съемке (М 1:500)



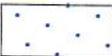
кадастровый номер земельного участка: 23:43:0307053:29, площадь земельного участка - 431 кв.м, планируемая площадь застройки - 155,8 кв.м (в т.ч. проектируемой - 74,4 кв.м), планируемый процент застройки с учетом проектируемой пристройки - 37%

### Условные обозначения

	-граница землепользования		-травяной газон
	-проектируемая реконструкция индивидуального жилого дома		-декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
	-реконструируемый жилой дом (к/н 23:43:0307053:40)		-асфальтобетонное покрытие (подъезды)
	-существующие объекты капитального строительства		-плиточное покрытие (подходы)
			-парковочные места

### Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный" и в охранный зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации.

	-охранная зона водопровода		-охранная зона газопровода
	-зона охраны артезианских скважин		