

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Карла Маркса, 53/1**



Рыкунова Е.А.

## Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежат индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0206097:1754, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0204055:69, принадлежащем на праве собственности, находящимся по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Карла Маркса, 53/1, 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.2 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 300 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению;
- 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) – 24;  
максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;
- 5) максимальный процент застройки земельного участка – 60 % (за исключением площади подземных парковок).

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома с увеличением общей площади посредством возведения пристройки и надстройки второго этажа, а также строительство объекта вспомогательного назначения.

**Расчетные технико-экономические показатели реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, составят:**

- площадь застройки – 87 м<sup>2</sup>;

- общая площадь – 147 м<sup>2</sup>;
- строительный объем – 400 м<sup>3</sup>;
- максимальная высота – 10 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Расчетные технико-экономические показатели объекта вспомогательного назначения с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 47 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 40 м<sup>2</sup>;
- строительный объем – 100 м<sup>3</sup>;
- максимальная высота – 3 м;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – объект вспомогательного назначения.

Планируемый к реконструкции жилой дом, принадлежащий мне на праве собственности, возведен до установления действующего градостроительного регламента. Отступ существующего, реконструируемого индивидуального жилого дома от границы земельного участка по ул. им. Карла Маркса, 53 (к/н 23:43:0204055:25) составляет – 2,3 м, от границы земельного участка по ул. Карла Маркса, 53/1, со стороны земельного участка по ул. им. Карла Маркса, 55 рассматриваемый жилой дом расположен без отступа, от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования со стороны ул. им. Карла Маркса – 1,5 м, что не соответствует действующим предельным параметрам разрешённого строительства, установленным для территориальной зоны Ж 2.

Объемно-планировочные решения планируемого к реконструкции жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь реконструируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

**Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Из прилагаемого графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) видно, что земельный участок имеет сложную, неправильную форму, с сужением участка к центру до – 5,3 м, что является неблагоприятной для застройки конфигурацией.**

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение реконструируемого индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории. Учитывая требуемые расчетные габаритные размеры индивидуального жилого дома, беря

во внимание неблагоприятную конфигурацию и небольшую площадь земельного участка, а также сложившуюся застройку, иное размещение объектов капитального строительства в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.

Расположение проектируемого объекта вспомогательного назначения с планируемым отклонением от предельных параметров, определено за границами охранной зоны газопровода.

Сточные воды системы водостока (водоотведения) от здания отводятся внутренними самотечными сетями канализации в центральную канализацию

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции жилого дома (учитывая невозможность сохранения целостности здания) и строительства объекта вспомогательного назначения, в связи с невозможностью иного размещения планируемых объектов капитального строительства, **по причине неблагоприятной для застройки конфигурации земельного участка,** что является основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение реконструируемого жилого дома и объекта вспомогательного назначения со следующими отступами:

- от границы земельного участка по ул. им. Карла Маркса, 53 (к/н 23:43:0204055:25) – 1 м;
- от границы земельного по ул. Северная, 206 (к/н 23:43:0204055:62) – 1 м;
- от границы земельного участка по ул. Северная, 212 (к/н 23:43:0204055:65) – 1 м;
- от границы земельного участка по ул. Северная, 214 (к/н 23:43:0204055:66) – 1 м;
- от границы земельного по ул. им. Карла Маркса, 55 - без отступа;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1,5 м.

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



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0204055:69, площадь земельного участка - 317 кв.м, площадь застройки - 134 кв.м (в т. ч. площадь проектируемой пристройки - 33 кв.м, площадь реконструируемого жилого дома - 54 кв.м, площадь объекта вспомогательного назначения - 47 кв.м), процент застройки - 42 %

## Условные обозначения

- |   |   |
|---|---|
|  - граница землепользования                            |  - травяной газон (озеленение)  |
|  - проектируемая пристройка                            |  - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
|  - реконструируемый жилой дом (к/н 23:43:0206097:1754) |  - дорожное покрытие (подъезды и подходы)                                   |
|  - существующие объекты капитального строительства     |  - плиточное покрытие   |
|  - объект вспомогательного назначения                  |  - парковочные места  |

## Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".

-  - охранная зона газопровода