

Голубева И.С.



ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешённого строительства
для строительства индивидуального жилого дома
на земельном участке
с кадастровым номером 23:43:0132070:14

по адресу:

Краснодарский край
город Краснодар,
Елизаветинский сельский округ,
станция Елизаветинская,
улица имени Калинина, 44

г. Краснодар

2021 г.

Пояснительная записка

Мне, Голубевой Ирине Суреновне принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 739 кв.м с кадастровым номером 23:43:0132070:14, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, станица Елизаветинская, улица имени Калинина, 44 на который зарегистрировано право собственности от 25.01.2021 и сделана запись государственной регистрации № 23:43:0132070:14-23/226/2021-2, документ основания — договор купли-продажи от 29.12.2020.

Вид разрешенного использования вышеуказанного участка – ведение личного подсобного хозяйства (код вида 2.2).

Получен градостроительный план на рассматриваемый земельный участок от 06.09.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-1889, 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 литер «А,а» КН 23:43:0138003:3118(в котором я проживаю) и летняя кухня литер «Г».

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132070:14 полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Согласно сведениям электронного сервиса «Публичная кадастровая карта» расположенного в телекоммуникационной сети «Интернет» по состоянию на 02.09.2021 земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории: часть охранной зоны ВЛ-10 кВ ГП НС-3-102, входящая в ЭСК 10 кВ НС-3-102 от ПС-35/10 кВ «НС-3».

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 — для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 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 - 30000 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;

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 запланировано строительство одноэтажного с мансардным этажом и террасой индивидуального жилого дома грани которого расположены на прилагаемой схеме земельного участка (КН 23:43:0132070:14) с отступом:

- 1,0 метра от границы отделяющей земельный участок от земель с северной стороны, так как государственная собственность на соседний участок по улице имени Калинина, 46 не разграничена;

- 1,0 метра от границы отделяющей земельный участок от земель с северной стороны, так как государственная собственность на соседний участок по улице ул. Набережной, 84 не разграничена,

- 1,2 метра от границы отделяющей земельный участок от земель с южной стороны, так как государственная собственность на соседний участок по улице имени Калинина, 42 не разграничена.

На принадлежащем мне на праве собственности земельном участке по улице имени Калинина, 44 в станице Елизаветинской, Елизаветинского сельского округа города Краснодара, расположен жилой дом 1970 года постройки (КН 23:43:0138003:3118).

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 разрешённого строительства.

Согласно актуальным данным, с южной стороны моего земельного участка по смежной границе расположена хозяйственная постройка без окон.

В графическом описании схемы моего земельного участка видно, что проектируемый объект капитального строительства, расположен в части участка, где на соседнем земельном участке, вблизи границы, отсутствуют окна жилых домов.

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

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 проектируемого жилого дома:

1. площадь застройки жилого дома, в том числе террасы – 137,1 кв.м;
2. общая площадь жилого дома – 167,88 кв.м;
3. строительный объём жилого дома – 1188,6 кв.м;
4. количество надземных этажей жилого дома – 2(два) этажа;
5. количество подземных этажей — 0;
6. высота жилого дома – 8,67 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0132070:14 :

1. площадь земельного участка – 405,0 кв.м;
2. площадь застройки земельного участка с проектируемым жилым домом и существующими объектами капитального строительства – 195,32 кв.м;
3. процент застройки земельного участка – 26,43 %.

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0132070:14, с видом разрешённого использования – личное подсобное хозяйство запланировано строительство индивидуального жилого дома размерами 15,0х9,0м. Разрешённое использование — ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный участок), является одним из основных видов в зоне Ж-1, где разрешено строительство жилого дома (код 2.2).

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

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, а также с увеличением проживающих членов семьи, запланировано строительство нового индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0132070:14, расположенном по адресу: город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, станица Елизаветинская, улица имени Калинина, 44, так как существующий дом не подлежит реконструкции.

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

- 1,0 метра от границы отделяющей земельный участок от земель с северной стороны, так как государственная собственность на соседний участок по улице имени Калинина, 46 не разграничена;

- 1,0 метра от границы отделяющей земельный участок от земель с северной стороны, так как государственная собственность на соседний участок по улице ул. Набережной, 84 не разграничена;

- 1,2 метра от границы отделяющей земельный участок от земель с южной стороны, так как государственная собственность на соседний участок по улице имени Калинина, 42 не разграничена, 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 проектируемого жилого дома разрабатываются с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

На соседних земельных участках отсутствуют близко расположенные жилые объекты капитального строительства.

Геометрия проектируемого 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».

Ширина рассматриваемого земельного участка меняется от 9, 10 до 11 метров (при соблюдении норм отступов, ширина объекта составит 3-4 метра), из чего следует, что размер ширины земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков (15 метров — по регламенту), 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.

На земельном участке с кадастровым номером частично расположена охранная зона электрических сетей. Согласно публичной кадастровой карте земельный участок частично расположен (по западной границе участка) в зоне с особыми условиями использования территории: часть охранной зоны ВЛ-10 кВ ГП НС-3-102, входящая в ЭСК 10 кВ НС-3-102 от ПС-35/10 кВ «НС-3».

В границы вышеуказанной охранной зоны электрических сетей проектируемый объект не входит.

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.

Конфигурация рассматриваемого участка 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 запланированного строительства индивидуального жилого дома неблагоприятными характеристиками для застройки являются, 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 строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по улице Калинина, 44 в станице Елизаветинской, Елизаветинского сельского округа, города Краснодара, определив отступ:

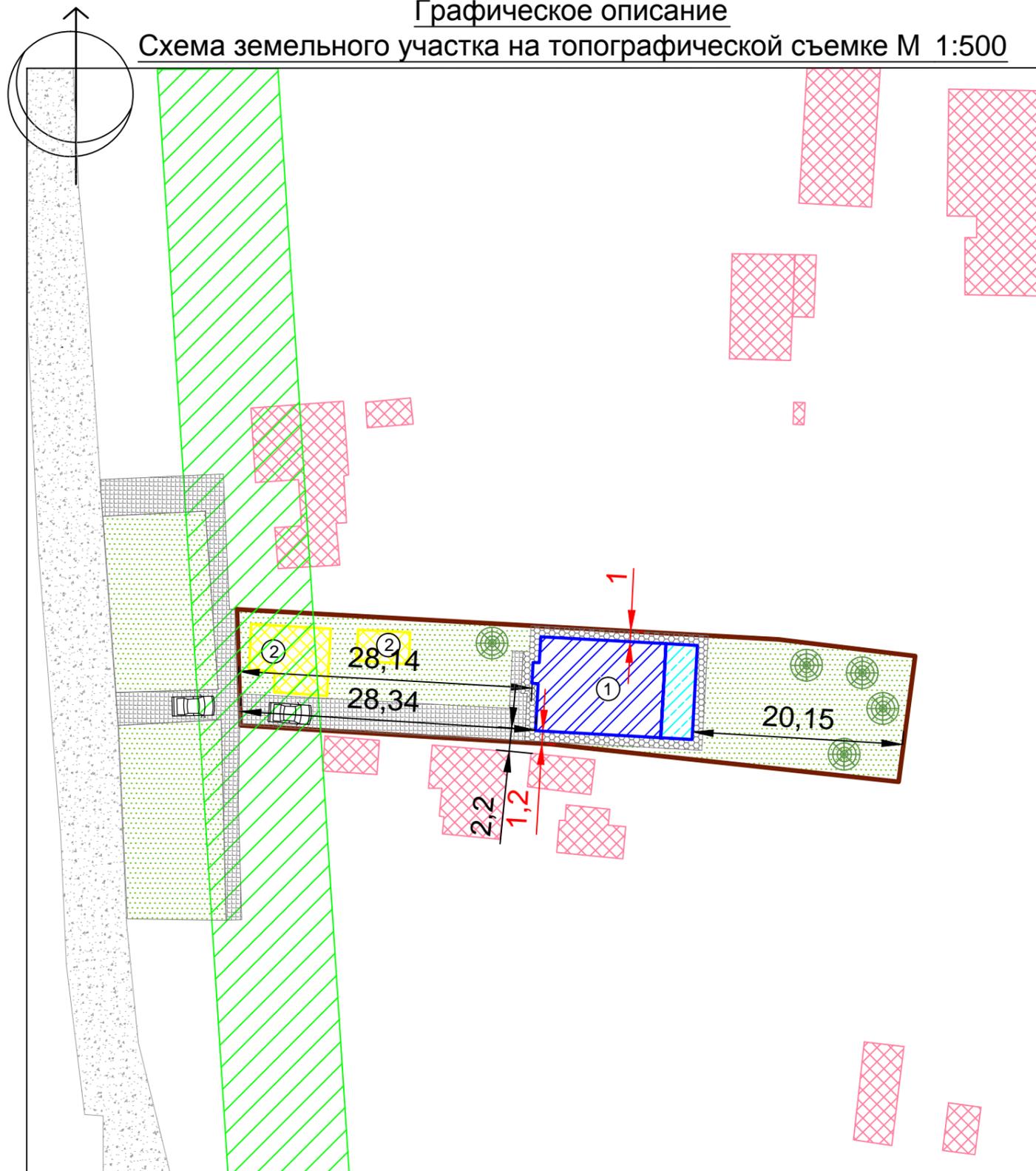
- 1,0 метра от границы отделяющей земельный участок от земель с северной стороны, так как государственная собственность на соседний участок по улице имени Калинина, 46 не разграничена;

- 1,0 метра от границы отделяющей земельный участок от земель с северной стороны, так как государственная собственность на соседний участок по улице ул. Набережной, 84 не разграничена,

- 1,2 метра от границы отделяющей земельный участок от земель с южной стороны, так как государственная собственность на соседний участок по улице имени Калинина, 42 не разграничена.

Графическое описание

Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



Зоны с особыми условиями использования территории



Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), частично расположен в охранной зоне ВЛ-10 кВ ТП НС-3-102.

Технико-экономические показатели

Объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	739.0
2	Площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома	м2	137.1
3	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м2	167.88
4	Строительный объём	м3	1188.6
5	Площадь застройки существующего дома	м2	58.22
6	Общая площадь застройки территории	м2	195.32
7	Этажность жилого дома		2
8	Количество подземных этажей		0
9	Высота дома	м	8.67
10	Процент застройки земельного участка	%	26.43

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

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м2
1	Проектируемый индивидуальный одноэтажный жилой дом с мансардным этажом и террасой	2	137.1
2	Существующий индивидуальный 1-этажный жилой дом	1	58.22

Условные обозначения

- граница земельного участка	- плиточное покрытие (подходы)	- травяной газон
- проектируемый индивидуальный жилой дом	- гравийное покрытие (подъезды)	- отмостка
- объекты капитального строительства на участке	- объекты капитального строительства на смежных з/у	- парковочное место
- проектируемая терраса	- декоративные деревья	

Схема планировочной организации земельного участка (23:43:0132070:14)

по адресу: город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, станция Елизаветинская, улица имени Калинина, 44
застройщик: **Голубева Ирина Суреновна**