

Левентюк В.С.

ОБОСНОВАНИЕ
необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешённого строительства
для реконструкции индивидуального жилого дома
на земельном участке
с кадастровым номером 23:43:0307023:97

по адресу:

Краснодарский край

город Краснодар,

Центральный внутригородской округ,

улица Лесная, 137

г. Краснодар

2022 г.

Пояснительная записка

Мне, Левентюк Владимиру Сергеевичу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 260 кв.м с кадастровым номером 23:43:0307023:97, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Лесная, 137 на который зарегистрировано право собственности от 1/2 23:430307023:97-23/226/2021-2 от 02.04.2021, 1/2 23-23-01/2627/2014-387 от 05.12.2014 (выписка из ЕГРН от 02.04.2021).

Вид разрешенного использования вышеуказанного участка – для индивидуального жилищного строительства.

На рассматриваемом земельном участке расположен одноэтажный индивидуальный жилой дом 1925 года постройки (технический паспорт от 24.05.2007).

16.12.2013 за № RU 23306000-38 администрацией Центрального внутригородского округа выдано разрешение на строительство индивидуального двухэтажного жилого дома с мансардным этажом площадью застройки 117 кв.м с размерами и конфигурацией согласно схеме планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке по улице Лесной/улице имени Степана Разина, 137/37 в ЦВО.

Однако, после раздела вышеуказанного земельного участка площадь земельного участка уменьшилась и появилась необходимость изменить параметры проектируемого объекта.

Получен градостроительный план на рассматриваемый земельный участок от 31.08.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-1844, в чертеже которого обозначено место допустимого размещения зданий, строений, сооружений по 3 метра от границ участка.

Согласно пункту 4 «Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий» вышеуказанного градостроительного плана, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0307023:97 полностью расположен: в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1), в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47), в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин. Согласно чертежу вышеуказанного градостроительного плана рассматриваемый

земельный участок частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций (водопровода, электрических сетей, кабеля связи).

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 введённых 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 трехэтажного жилого дома.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланирована реконструкция индивидуального жилого дома литер «А,а1,а» путем увеличения его площади застройки и этажности с отступом граней жилого дома от границ, отделяющих земельный участок:

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с южной стороны по улице Лесной;

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с западной стороны по улице имени Степана Разина,

- 2,9 метра от границы земельного участка (КН 23:43:0307023:98) по улице Лесной, 137/1 с восточной стороны рассматриваемого земельного участка,

и увеличением процента застройки до 62,2%.

Существующий жилой дом, принадлежит мне на основании договора купли-продажи от 27.03.2021, решения Октябрьского районного суда г. Краснодара от 17.05.2013 и Определения - от 08.08.2013, возведён до установления действующего градостроительного регламента, что подтверждается техническим паспортом от 24.05.2007 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 Степана Разина и улицы Лесной, 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 южной части участка, так как близко подпочвенные воды, подвал рыться не будет и на

первом этаже запроектированного дома будут расположены хозяйственные помещения. Отведённая для озеленения территория расположена в восточной части участка.

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

Согласно подготовленному проекту на трехэтажный индивидуальный жилой дом, запроектированы спальни для внуков и детей, гостиная и другие помещения необходимые для проживания одной семьи.

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 – 161,7 кв.м;
2. общая площадь жилого дома – 391,0 кв.м;
3. строительный объём жилого дома – 1972,7 кв.м;
4. количество надземных этажей жилого дома – 3 этажа;
5. количество подземных этажей (подвал под террасой) — 0;
6. высота жилого дома – 12,2 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0307023:97

1. площадь земельного участка – 260,0 кв.м;
2. площадь застройки земельного участка с реконструируемым жилым домом – 161,7 кв.м;
3. процент застройки земельного участка – 62,2 %.

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307023:97, с видом разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, запланирована реконструкция индивидуального жилого дома литер «А,а1,а», путем увеличения его площади застройки и этажности. Разрешённое использование — для индивидуального жилищного строительства, 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 литер «А,а1,а»,

путем увеличения его площади застройки и этажности на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307023:97, расположенном по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Лесная, 137.

На прилагаемой схеме планировочной организации земельного участка грани реконструируемого жилого дома расположены с отступом от границ, отделяющих земельный участок:

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с южной стороны по улице Лесной;

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с западной стороны по улице имени Степана Разина,

- 2,9 метра от границы земельного участка (КН 23:43:0307023:98) по улице Лесной, 137/1 с восточной стороны рассматриваемого земельного участка,

и увеличением процента застройки до 62,2%.

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 260 кв.м, из чего следует, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, кроме того участок имеет форму неправильного прямоугольника, что 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.

Согласно чертежу градостроительного плана земельного участка от 31.08.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-1844 на указанном земельном участке расположены: охранная зона кабеля связи, охранная зона водопровода, охранная зона линии электропередач.

Однако, согласно уточненной топографической съемке выполненной индивидуальным предпринимателем Михайловым А.Ю. в марте 2022 года видно, что охранная зона кабеля связи в границы рассматриваемого земельного участка не входит, так как она составляет 2 метра от основной линии прохождения данной коммуникации.

Также согласно письму от 09.12.2021 № 38.04НС-08/22099 НЭСК электросети, охранная зона линии ВЛ-04 кВ ТП-104 ф «Водосток», проходящая в районе земельного участка по улице Лесной, расположена за границей нашего участка.

Согласно письму ООО «Краснодар Водоканал» от 22.11.2021 № И.КВК-002, согласно пункту 5 примечания, таблицы 9 — в стесненных условиях, а у нас очень узкий участок, а на соседних участках расположены объекты капитального строительства, допускается уменьшение расстояния от сетей до фундамента здания, при условии принятия мер, исключающих возможность повреждения фундамента при аварии на сетях. С нашей стороны мы не будем иметь никаких претензий в случае повреждения жилого дома, а также нами будут приняты все меры, исключающие возможность повреждения фундаментов при аварии на сетях.

Объемно - планировочные решения разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные». На соседних земельных участках с северной стороны рассматриваемого земельного участка расположен по смежной границе гараж без окон, другие объекты капитального строительства, близко расположенные к совместным границам земельных участков, отсутствуют.

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, неправильная его конфигурация, 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, неправильная конфигурация земельного участка,

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 литер «А,а1,а», путем увеличения его площади застройки и этажности на земельном участке по улице Лесной, 137 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, определив отступ граней реконструируемого жилого дома от границ, отделяющих земельный участок:

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с южной стороны по улице Лесной;

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с западной стороны по улице имени Степана Разина,

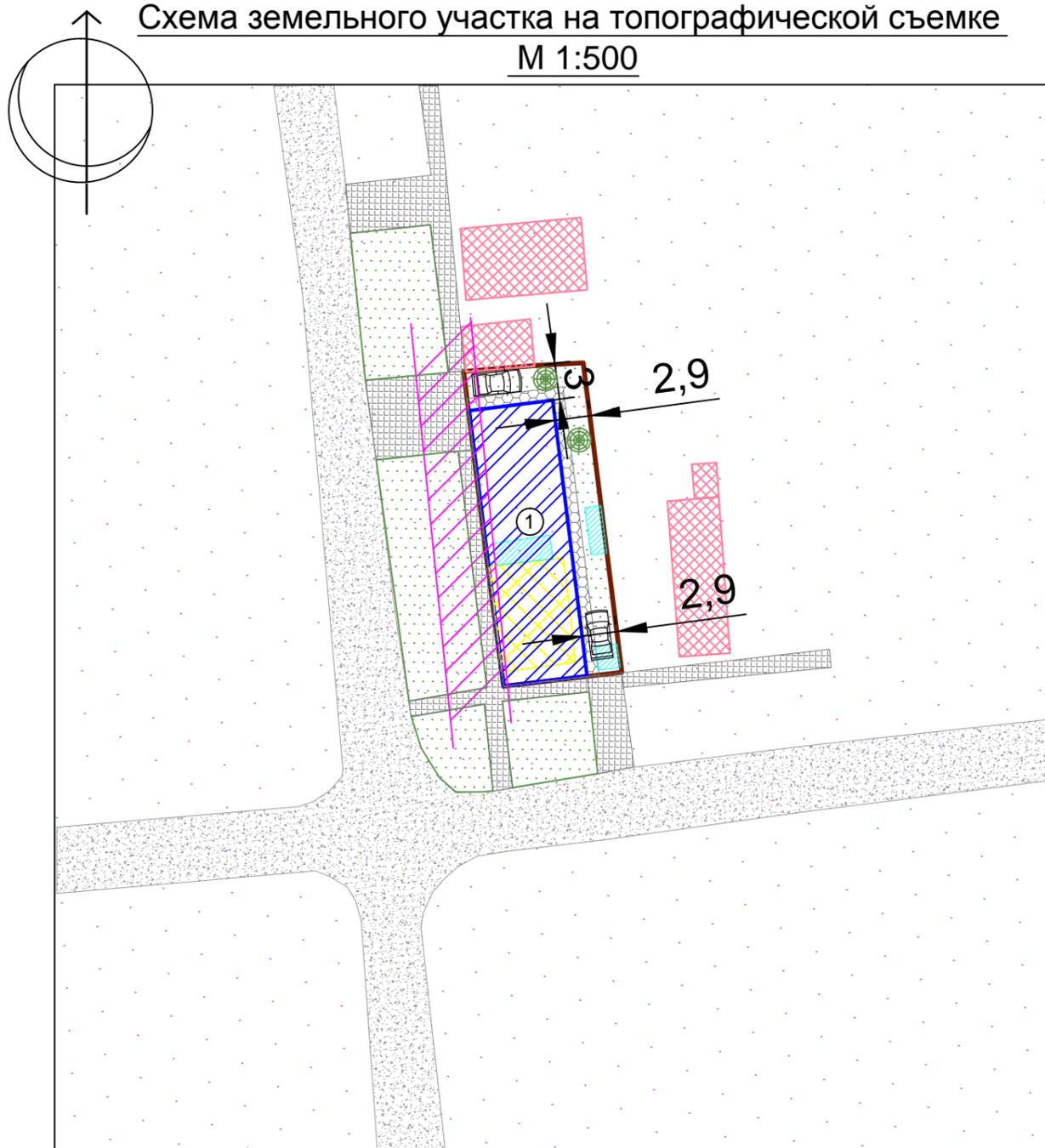
- 2,9 метра от границы земельного участка (КН 23:43:0307023:98) по улице Лесной, 137/1 с восточной стороны рассматриваемого земельного участка,

и увеличением процента застройки до 62,2%.

Графическое описание

Схема земельного участка на топографической съемке

М 1:500



Земельный участок полностью расположен в 3-м поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1), подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (сектор 6, часть 1, 29, 47), подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), охранная зона водопровода).

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

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	260
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м2	161.7
3	Общая площадь жилого дома	м2	391.0
4	Строительный объём	м3	1972.7
5	Количество этажей жилого дома		3
6	Количество подземных этажей		0
7	Высота дома	м	12.2
8	Процент застройки земельного участка	%	62.2

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

Условные обозначения

- граница земельного участка	- Существующий реконструируемый жилой дом	- травяной газон
- проектируемый жилой дом	- объекты капитального строительства на смежных з/у	- плиточное покрытие (подходы)
- отмостка, плиточное покрытие	- Строение подлежащее сносу	- гравийное покрытие (подъезды)
- парковочное место	- декоративные деревья	

Зоны с особыми условиями использования территории

- 3й пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин	- охранная зона водопровода
---	-----------------------------

Схема планировочной организации земельного участка (КН 23:43:0307023:97)

по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Лесная, 137

застройщик: Левентюк Владимир Сергеевич