

Скляр Л.Н.



ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешённого строительства
для реконструкции индивидуального жилого дома

на земельном участке

с кадастровым номером 23:43:0131099:26

по адресу:

Краснодарский край

город Краснодар,

Елизаветинский сельский округ,

станция Елизаветинская,

улица Северная, 72

г. Краснодар

2023 г.

Пояснительная записка

Мне, Скляр Людмиле Николаевне принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 405 кв.м с кадастровым номером 23:43:0131099:26, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, станица Елизаветинская, улица Северная, 72 на который зарегистрировано право собственности от 09.12.2014 и сделана запись регистрации № 23-23-01/2636/2014-344 на вышеуказанный земельный участок (выписка ЕГРН от 23.03.2023).

Вид разрешенного использования вышеуказанного участка – личное подсобное хозяйство (код вида 2.2).

Получен градостроительный план на рассматриваемый земельный участок от 19.03.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-0503, в чертеже которого обозначено место допустимого размещения зданий, строений, сооружений по 3 метра от границ участка.

На рассматриваемом земельном участке расположена одноэтажная летняя кухня КН 23:43:0131099:30, на которую зарегистрировано право собственности от 09.01.2019 и сделана запись регистрации № 23:43:0131099:30-23/001/2019-1(выписка ЕГРН от 23.03.2023).

Согласно вышеуказанного градостроительного плана земельный участок с кадастровым номером 23:43:0131099:26 полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины, в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), в охранной зоне газопровода и частично в охранной зоне воздушной линии электропередач ВЛ-04 кВ ТП ЕЛ-2-844.

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 двухэтажного жилого дома.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано строительство индивидуального двухэтажного жилого дома границы которого расположены на прилагаемой схеме земельного участка (КН 23:43:0131099:26) с отступом от границ земельного участка:

- по ул. Красноармейской, 121 — 1,2 м;
- от земель, государственная собственность на которые не разграничена с южной стороны — 0,9 м.

На принадлежащем мне на праве собственности земельном участке по улице Северной, 72 в станице Елизаветинской, Елизаветинского сельского округа города Краснодара, расположена летняя кухня (КН 23:43:0131099:30) в которой мы проживаем, проведены инженерные коммуникации, газ, свет, вода, канализация.

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.

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 – 80,28 кв.м;
2. общая площадь жилого дома – 123,24 кв.м;
3. строительный объём жилого дома – 130,55 кв.м;
4. количество надземных этажей жилого дома – 2 этажа;
5. количество подземных этажей — 0;
6. высота жилого дома – 9,1 м.

Технико – экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 23:43:0131099:26

1. площадь земельного участка – 405,0 кв.м;
2. площадь застройки земельного участка с проектируемым жилым домом и летней кухней – 136,28 кв.м;
3. процент застройки земельного участка – 33,65 %.

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0131099:26, с видом разрешённого использования – личное подсобное хозяйство запланировано строительство индивидуального жилого дома размерами 7,25x11,50 м. 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, запланировано строительство индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0131099:26, расположенном по адресу: город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, станица Елизаветинская, улица Северная, 72, так как проживаем в летней кухне по указанному адресу.

На прилагаемой схеме планировочной организации земельного участка границы проектируемого жилого дома расположены с отступом от границ земельного участка:

- по ул. Красноармейской, 121 — 1,2 м;
- от земель, государственная собственность на которые не разграничена с южной стороны — 0,9 м,

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 одноквартирные».

Согласно актуальным данным, с западной стороны моего земельного участка расположены по смежной границе два жилых дома с окнами в сторону моего земельного участка.

В графическом описании схемы моего земельного участка видно, что проектируемый объект капитального строительства, расположен в восточной части участка, где на соседнем земельном участке вблизи границы, объекты капитального строительства отсутствуют, так же как и у южной его границы.

Геометрия проектируемого 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 405 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 разрешённого строительства и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0131099:26 расположены охранные зоны инженерных коммуникаций: охранный зона газопровода и частично по северной границе участка охранный зона воздушной

линии электропередач ВЛ-04 кВ ТП ЕЛ-2-844 (публичная кадастровая карта). Мной проведены ветки водопровода и канализации к летней кухне, за которые я по своему участку, несу ответственность. Ветка канализации находится от проектируемого объекта не ближе одного метра, при подведении канализации мной предусмотрены защищающие трубопровод от промерзания мероприятия и механического повреждения, необходимые футляры, обоймы имеются, вентиляция предусмотрена. Для строительства будущего индивидуального жилого дома, переноса указанных коммуникаций не требуется.

В охранную зону воздушной линии электропередач ВЛ-04 кВ ТП ЕЛ-2-844 проектируемый объект не входит.

Согласно заключению № 33 от 19.08.2021 АО «КРАСНОДАРГОРГАЗ» по схеме планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:43:0131099:26 с обозначением места размещения проектируемого индивидуального 2-х этажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, станица Елизаветинская, ул. Северная, 72 АО «Краснодаргоргаз» рассмотрев предоставленную мной схему земельного участка согласовал при условии:

- работы в охранной зоне газопровода производить в присутствии представителя АО «Краснодаргоргаз», вызов за сутки по телефону 233-46-85;
- не огораживать и не перегораживать охранные зоны газораспределительных сетей, обеспечить свободный доступ персонала эксплуатационной организации к газораспределительным сетям;
- производство работ по строительству производить с соблюдением мер безопасности, исключающих возможность повреждения надземного газопровода и его элементов;
- при необходимости получать технические условия АО «Краснодаргоргаз» на вынос надземного газопровода из зоны строительства;
- без учета газификации перспективного строительства;
- не предъявлять претензий АО «Краснодаргоргаз» за ущерб, нанесённый в результате локализации и ликвидации аварийных ситуаций, проведения регламентных работ.

Проектируемый объект капитального строительства, расположенный на вышеуказанном земельном участке, частично расположен в охранной зоне газопровода и позволяет обеспечить свободный доступ персонала эксплуатационной организации к газораспределительным сетям.

Кроме того, я обязуюсь выполнение вышеперечисленных условий, в случае получения разрешения на строительство объекта капитального строительства в соответствии с представленной схемой земельного участка на топографической основе.

Объемно - планировочные решения разработаны с учётом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». На соседних земельных участках отсутствуют близко расположенные объекты капитального строительства.

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.

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 запланированного строительства индивидуального 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.

учитывая вышеизложенного, прошу разрешить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по улице Северной, 72 в станице Елизаветинской, Елизаветинского сельского округа, города Краснодара, определив отступ от границ земельного участка:

- по ул. Красноармейской, 121 — 1,2 м;
- от земель, государственная собственность на которые не разграничена с южной стороны — 0,9 м.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КРАСНОДАРГОРГАЗ»

Индустриальная ул, 68, Краснодар, 350007
тел.: (861) 992-04-04, факс: (861) 268-78-05

E-mail: info@krasnodargorgaz.ru

www.krasnodargorgaz.ru

ОКПО 03250016 ОГРН 1022301172156

ИНН 2309029802 КПП 230901001

Скляр Л.Н.

Северная ул., д. 60
Краснодар, ст. Елизаветинская
тел. 8(918)475-81-11

19СР21 № 117/4621-С5/2021/8758
на № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №33

по схеме планировочной организации земельного участка
с кадастровым номером 23:43:0131099:26 с обозначением места размещения
проектируемого индивидуального 2-х этажного жилого дома, расположенного по адресу:
г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, станица Елизаветинская ул. Северная, 72
(заявление № СОГфл-129987 от 22.06.2021г. ЦО 1340)

АО «Краснодаргоргаз» рассмотрев предоставленную схему земельного участка
сообщает Вам, что согласовывает при условии:

- работы в охранной зоне газопровода производить в присутствии представителя АО «Краснодаргоргаз», вызов за сутки по телефону 233-46-85;
- не огораживать и не перегораживать охранные зоны газораспределительных сетей, обеспечить свободный доступ персонала эксплуатационной организации к газораспределительным сетям;
- производство работ по строительству производить с соблюдением мер безопасности, исключающих возможность повреждения надземного газопровода и его элементов;
- при необходимости получить технические условия АО «Краснодаргоргаз» на вынос надземного газопровода из зоны строительства;
- без учета газификации перспективного строительства;
- не предъявлять претензий АО «Краснодаргоргаз» за ущерб, нанесенный в результате локализации и ликвидации аварийных ситуаций, проведения регламентных работ.

При возникновении обстоятельств, ухудшающих газоснабжение, условия защиты газопроводов в данном районе, а также в случае неисполнения условий согласования АО «Краснодаргоргаз» оставляет за собой право отозвать выданное согласование.

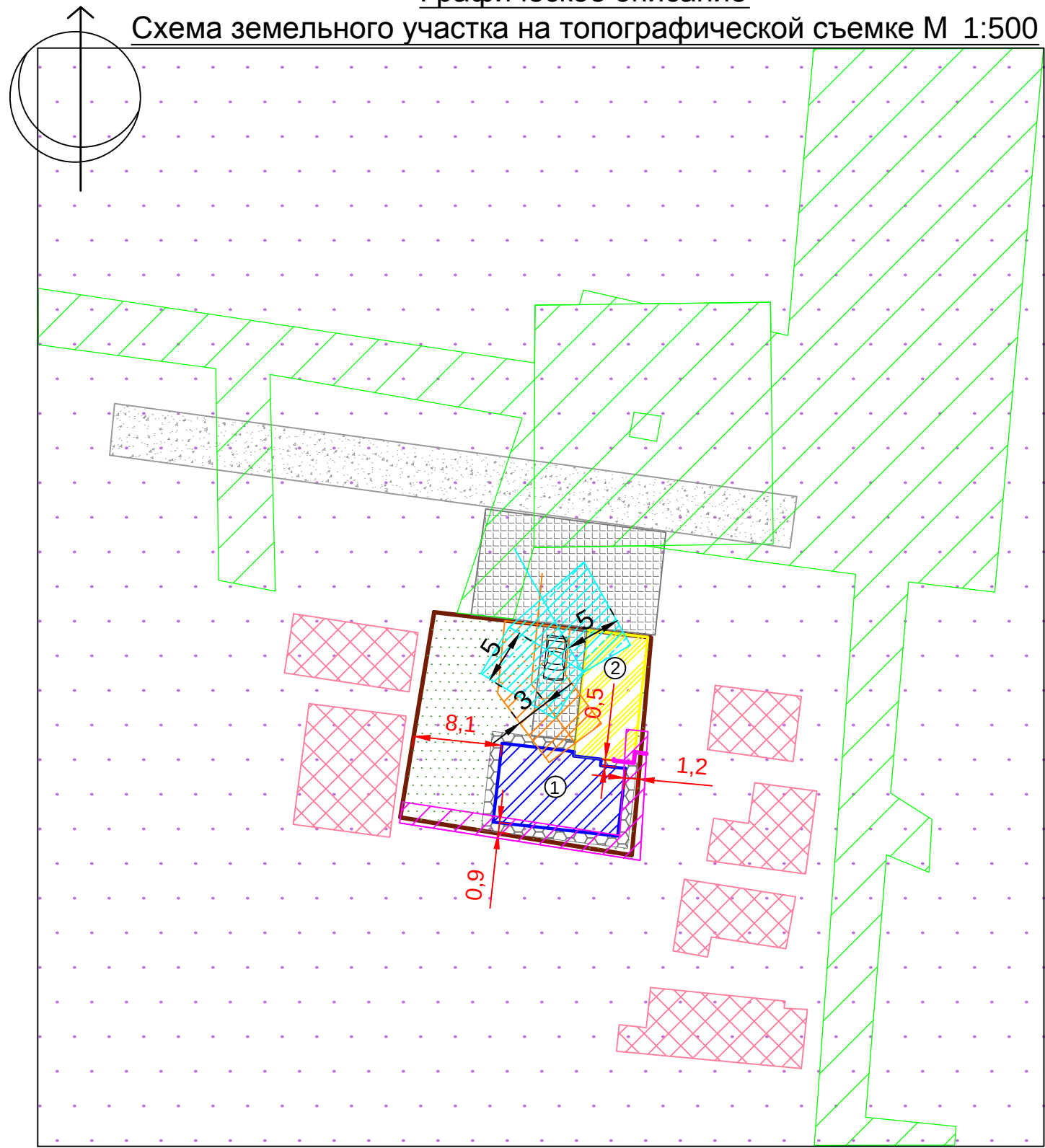
Начальник отдела по эксплуатации
газораспределительной сети

МП

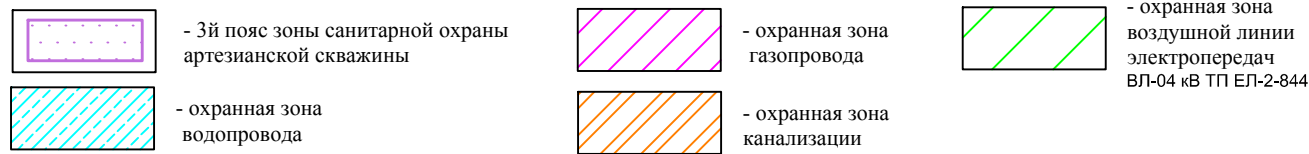
А.Ф. Гайтына

Логоша Ольга Михайловна
Инженер отдела по эксплуатации
газораспределительной сети
тел.: 8(861)233-74-34
e-mail: logosha@krasnodargorgaz.ru

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



Зоны с особыми условиями использования территории



Земельный участок полностью расположен в 3-м поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины, приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), охранные зоны газопровода, водопровода, канализации и частично охранный зона воздушной линии электропередач ВЛ-04 кВ ТП ЕЛ-2-844)

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

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	405.0
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м2	80.28
3	Общая площадь жилого дома	м2	123.24
4	Строительный объем	м3	130.55
5	Площадь застройки существующей летней кухни	м2	56.0
6	Общая площадь застройки территории	м2	136.28
7	Количество этажей проектируемого жилого дома		2
8	Количество подземных этажей		0
9	Высота дома	м	9.1
10	Процент застройки земельного участка	%	33.65

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

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м2
1	Проектируемый индивидуальный 2-этажный жилой дом	2	80.28
2	Существующая 1-этажная летняя кухня	1	56.0

Условные обозначения

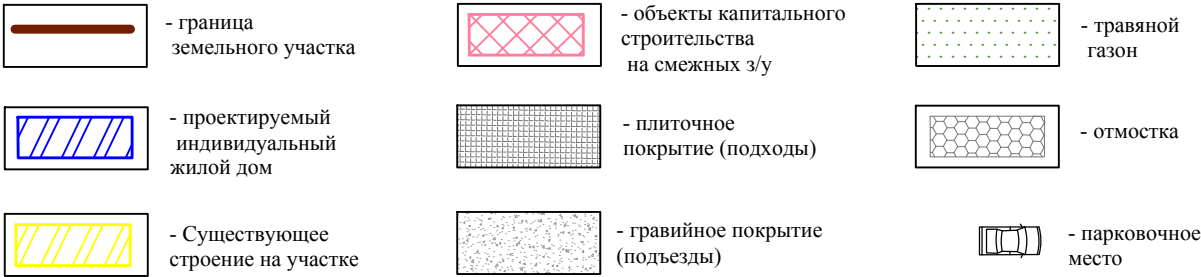


Схема планировочной организации земельного участка
(КН 23:43:0131099:26)
по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, станица Елизаветинская, улица Северная, 72

застройщик: Скляр Людмила Николаевна