

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для реконструкции нежилого здания на
земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. Юбилейная, 1/2**

Мирзина Т.В.



Уфимцев Г.С.



Пояснительная записка

Нам на праве долевой собственности принадлежит нежилое здание (к/н 23:43:0125015:54), расположенное на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:1637, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. Юбилейная, 1/2, в отношении которого решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1.2 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей 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 административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 3;
максимальное количество надземных этажей для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2;
- 5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 12 метров;
максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для административных и офисных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 8 метров;
- 6) максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;
- 7) минимальная ширина земельных участков – 8 метров.\

На рассматриваемом земельном участке, в соответствии с установленным видом разрешенного использования, нами запланировано произвести реконструкцию существующего нежилого здания посредством надстройки второго этажа.

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

- площадь застройки – 255м²;
- общая площадь – 433 м²;
- максимальная высота – 8 м;
- строительный объем – 1300 м³;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – нежилое строение (объект торговли).

Объемно-планировочные и конструктивные решения реконструируемого здания разрабатываются в соответствии с требованиями: СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», а также обеспечивают соответствие требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Для обеспечения соблюдения размеров лестничной клетки, эвакуационных путей и выходов (ширина и высота), а также геометрические характеристики конструктивных элементов путей эвакуации (высота и ширина ступеней и т.п.) в соответствии с СП 1.13130 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы» габаритные размеры реконструируемого здания необходимо увеличить на - 2 метра. При разработке объемно-планировочного решения использован принцип рационального зонирования отдельных групп помещений в пределах здания. Геометрические параметры помещений (габаритные размеры по высоте, длине, ширине) обеспечивают эксплуатационные качества нежилого здания, в число которых входят гигиенические, светотехнические, акустические характеристики.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройкой. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 576 кв. м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны Ж.1.2. На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение реконструируемого нежилого здания позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории. Учитывая