

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ,
ул. 1-я Линия, 117, КН 23:43:0136078:37**



Кофанова Н.А.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 331 кв. м, кадастровый номер 23:43:0136078:37, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-я Линия, 117.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0136078:37, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-я Линия, 117, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 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;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

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;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в 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

территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

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 от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют 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. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК РФ), 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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Неблагоприятным условием в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ является то, что площадь земельного участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков (331 кв. м при нормативной 600 кв. м).

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке мной запланировано реконструкция индивидуального жилого дома с целью улучшения жилищных условий.

Рассматриваемый земельный участок под реконструкцию объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный);
- ЗОУИТ23:43-6.4580 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал»

Параметрами отклонения для реконструируемого индивидуального жилого дома являются:

- отступ 1,2 м от территории общего пользования по ул. Рылеева,**
- отступ 1,4 м от западной границы с земельным участком по ул. 1-я Линия, 115,**
- отступ 1 м от территории общего пользования по ул. 1-й Линия**

Объемно-планировочные решения реконструируемого жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Габаритные размеры реконструируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры реконструируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение реконструируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для реконструируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи заказчика и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанного неблагоприятного фактора дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

После окончания работ по строительству индивидуального жилого дома будет выполнено благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

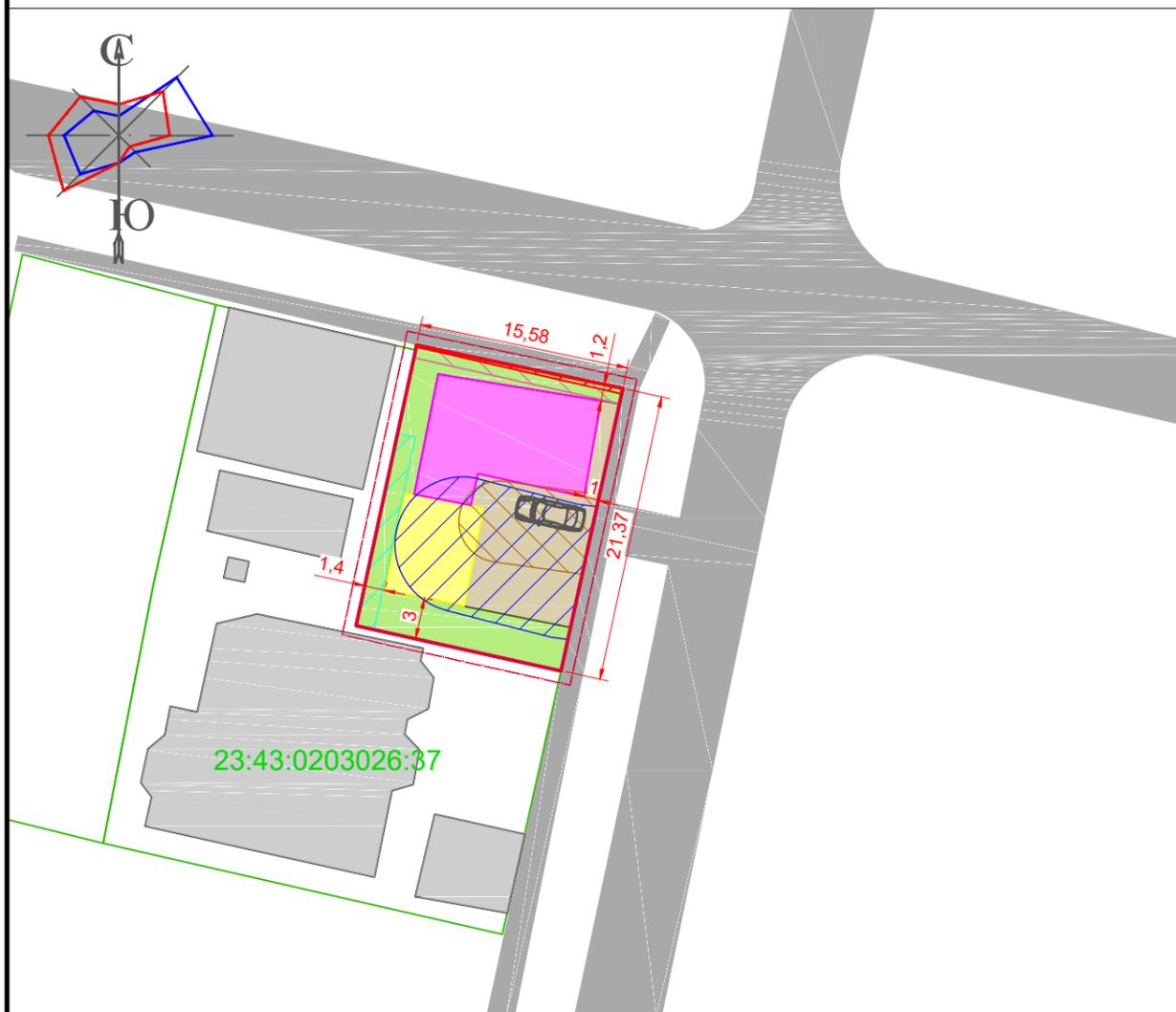
№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	331
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	139,4 44,4
3	Процент застройки	%	42,12
4	Общая площадь жилого дома	м ²	30
5	Строительный объем жилого дома	м ³	199,8
6	Высота здания	м	4,5
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		1 1 0
8	Процент озеленения земельного участка	%	32,4
9	Функциональное назначение объекта	Индивидуальный жилой дом	

Согласно п. 3 ст. 48 ГрК РФ осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства. Представленные в обосновании технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно в виду отсутствия проектной документации, что не противоречит п. 3 ст. 48 ГрК РФ.

В связи с тем, что площадь земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение реконструируемого индивидуального жилого дома с отступами:

отступ 1,2 м от территории общего пользования по ул. Рылеева,
отступ 1,4 м от западной границы с земельным участком по ул. 1-я Линия, 115,
отступ 1 м от территории общего пользования по ул. 1-й Линия

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

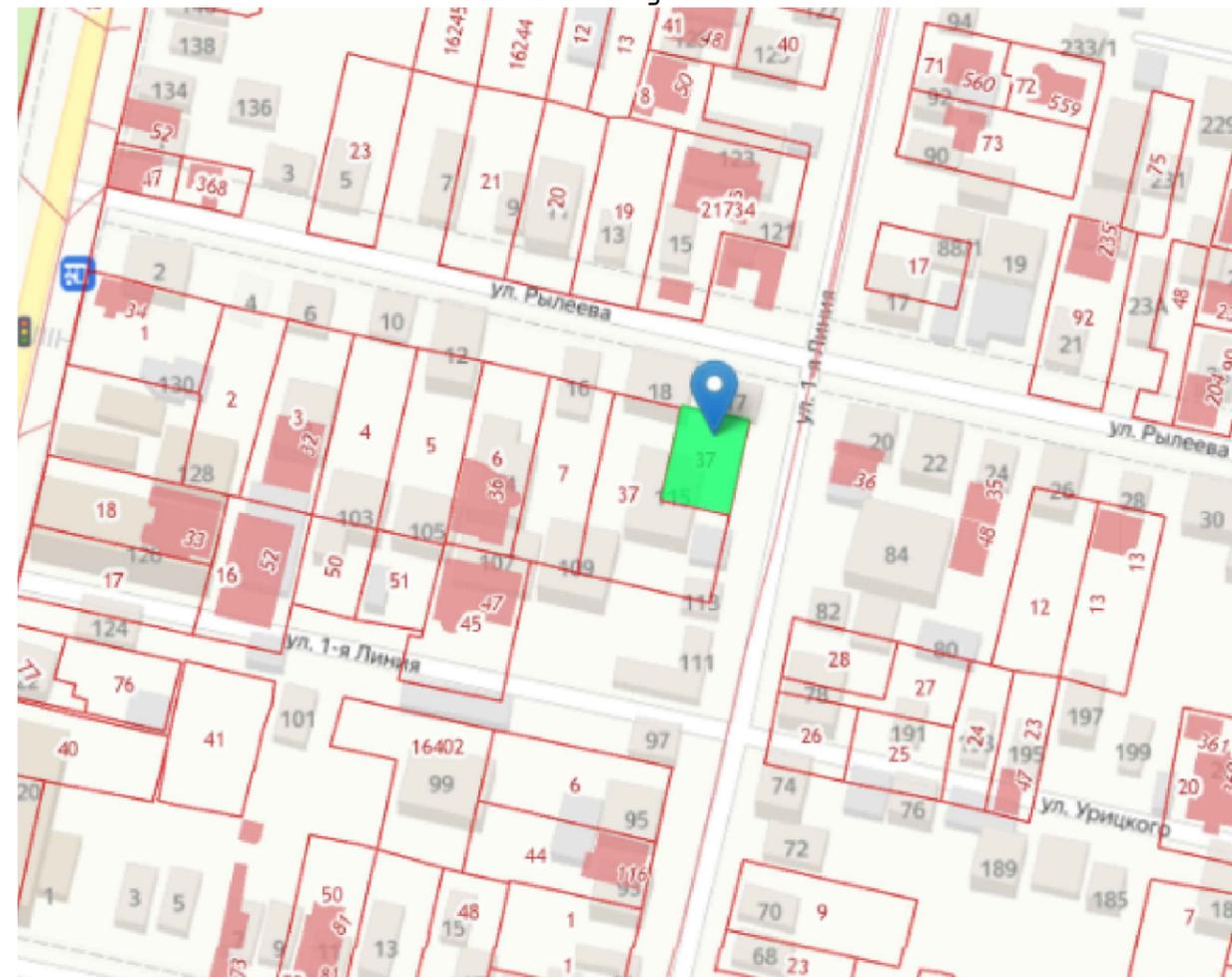


Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- реконструируемый жилой дом (приспосабливаемая часть)
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- существующие здания на соседних земельных участках
- существующие здания на рассматриваемом участке
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона размещения парковочных мест
- охранная зона газопровода
- охранная зона водопровода
- охранная зона канализации
- ЗОУИТ23:43-6.2167 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "КЛ-10 кВ от ТП-1283 до муфты в сторону ТП-1579п"
- охранная зона электрокабеля

Земельный участок с КН 23:43:0136078:37 полностью расположен:
 -приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный);
 -ИЗОУИТ23:43-6.4580 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал»
 В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. "Зона застройки индивидуальными жилыми домами".

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	331
2	Площадь застройки земельного участка В т.ч. проектируемый жилой дом	м ²	139,4
		м ²	44,4
3	Процент застройки	%	42,12
4	Общая площадь жилого дома	м ²	30
5	Строительный объем жилого дома	м ³	199,8
6	Высота здания	м	4,5
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		1
			0
8	Процент озеленения земельного участка	%	32,4
9	Функциональное назначение объекта		Индивидуальный жилой дом

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Подп. и дата Взам. инв. №