

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров, для реконструкции нежилого здания,
расположенного на земельном участке, по адресу: край Краснодарский,
г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая, 218**

Кулагин А.А.



Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит нежилое здание с к/н 23:43:0121004:382 (номер и дата государственной регистрации права: 23:43:0121004:382-23/001/2017-3, 08.09.2017г.) расположенное на земельном участке, с к/н 23:43:0301013:42, по адресу: : край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая, 218, 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 Ж.2 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;
- 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 – 24;
- 5) максимальный процент застройки земельного участка – 60 % (за исключением площади подземных парковок).

Для оптимизации функциональных процессов мной запланировано произвести реконструкцию вышеуказанного нежилого здания, состоящего из двух секций: двухэтажной и трехэтажной. Реконструкция заключается в надстройке третьего и четвертого этажей в здании.

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

- площадь застройки – 1223,4 м² (общая площадь застройки с учетом реконструируемого объекта – 1338,0 м²)
- общая площадь – 3650,93 м²;

- строительный объем -18433,54 м³;
- максимальная высотная отметка – 17,025м;
- количество этажей –3/4 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – нежилое здание (учебный корпус)

Планируемое к реконструкции нежилое здание, принадлежащее мне на праве собственности, возведено до установления действующего градостроительного регламента и расположено без отступа от границ смежных земельных участков с к/н 23:43:0301013:11 и 23:43:0301013:12.

Согласно ст. 36 п. 9 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства.

Реконструируемый объект капитального строительства находится на земельном участке, расположенном на территории со сложившейся застройкой. Для обеспечения соблюдения предельных параметров разрешенного строительства, в соответствии с действующим регламентом габаритные размеры существующего нежилого здания необходимо сократить с трех сторон (южная, западная, восточная) - на 3 метра, что приведет к нарушению целостности несущих конструкций и ликвидации объекта капитального строительства принадлежащего на праве собственности. Ввиду невозможности сохранения целостности здания, при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа здания от границ смежных земельных участков, невыполнимо, реконструкция будет производиться путем упорядочения архитектурного решения.

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». На надстраиваемом этаже предусмотрены аудитории ПУИ, коридор, преподавательские, женские и мужские санитарные узлы, помещение рекреации. Планировочное решение регламентировалось расположением земельного участка, ориентацией здания, по обеспечению учебных классов требуемой инсоляцией.

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение реконструируемого нежилого здания с планируемым отклонением,

позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории. Реконструкция рассматриваемого объекта капитального строительства согласована с ООО «Краснодар Водоканал» о чем предоставлено письмо от 22.06.2020 г. № И.КВК.-013

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, ввиду невозможности сохранения целостности рассматриваемого нежилого здания, при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, в условиях сложившейся застройки, что препятствует эффективному освоению рассматриваемого земельного участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение реконструируемого нежилого здания в существующих границах, а именно: без отступа от границы смежного земельного участка с к/н 23:43:0301013:11; без отступа от южной и восточной границ, со стороны смежного земельного участка с к/н 23:43:0301013:12.