

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Дивная, 75



Паршина Л.В.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежат индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0104022:104, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.02.2017 г. сделана запись регистрации № 23:43:0104022:104-23/001/2017-2. Указанный объект капитального строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0104022:48, принадлежащем мне на праве собственности, находящимся по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Дивная, 75, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж 1.2 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами за границами 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 (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства и земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 600/2500 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;

б) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

В связи с физическим износом вышеуказанного жилого дома мной запланировано проведение его реконструкции с увеличением общей площади, посредством пристройки.

Расчетные технико-экономические показатели индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 63,13 м²;

- общая площадь – 53,8 м²;

- строительный объем – 150 м³;

- максимальная высота – 4,5 м;

- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);

- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Планируемый к реконструкции жилой дом, принадлежащий мне на праве собственности, возведен до установления действующего градостроительного регламента, что подтверждается техническим паспортом, подготовленным ГУП КК «Крайтехинвентаризация» от 29.09.2005г.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. для обеспечения соблюдения предельных параметров разрешенного строительства, габаритный размер существующего жилого дома необходимо сократить на – 1,65 м, что приведет к нарушению целостности несущих конструкций и ликвидации объекта капитального строительства принадлежащего на праве собственности.

В силу статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Неприкосновенность собственности является одним из принципов гражданского права (статья 1 ГК РФ).

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. Ввиду невозможности сохранения целостности здания при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от границы, смежного земельного участка невыполнимо.

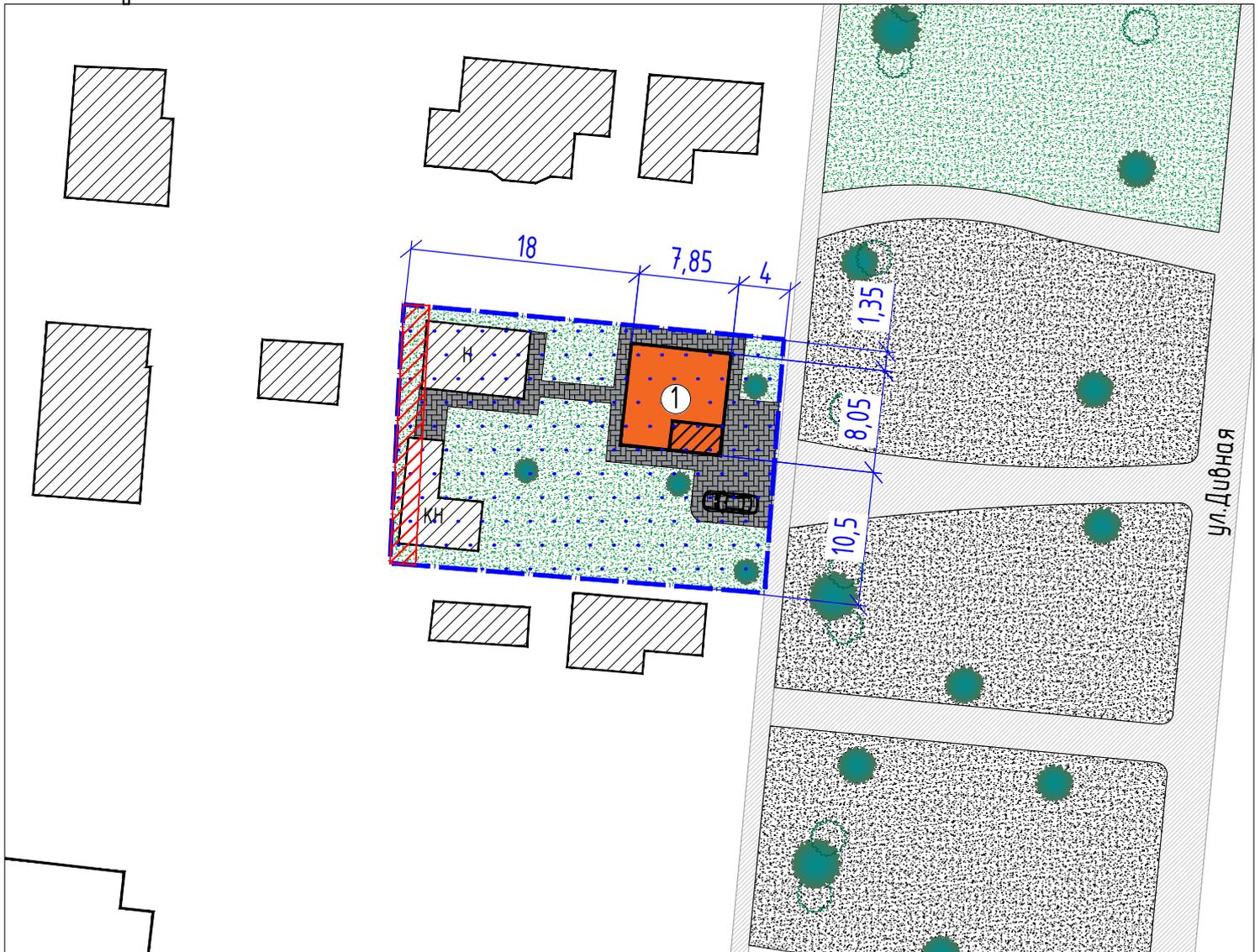
Объемно-планировочные решения реконструируемого индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные».

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории. Расположение реконструируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров, определено за границами охранной зоны газопровода.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, *в связи с невозможностью сохранения целостности здания, при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, в условиях сложившейся застройки*, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение реконструируемого индивидуального жилого дома с сохранением существующего отступа от границы земельного участка по ул. Дивной, 77 (к/н 23:43:0104022:10) – 1,35 м.

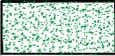
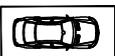


Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке
М 1:500



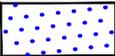
кадастровый номер земельного участка - 23:43:0104022:48, площадь земельного участка - 600 кв.м,
площадь застройки - 143 кв.м (в т.ч. реконструируемого жилого дома с учетом планируемой
пристройки - 63,13 кв.м), процент застройки - 24 %

Условные обозначения

- | | |
|---|---|
|  - граница землепользования |  - травяной газон (озеленение) |
|  - реконструируемый индивидуальный жилой дом |  - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
|  - проектируемая пристройка |  - дорожное покрытие (подъезды и подходы) |
|  - существующие объекты капитального строительства |  - плиточное покрытие |
| |  - парковочные места |

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар Центральный" и в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

- | | |
|--|--|
|  - 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора |  - охранный зона газопровода |
|--|--|