

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, ст-ца Старокорсунская, ул. Интернациональная, дом 183 А


Соловьева В.В.


Соловьев В.Ю.

Пояснительная записка.

Нам законным супругам Соловьевой В.В. Соловьеву В.Ю. и нашим детям Соловьеву М.В., Соловьеву Р.В. Соловьеву А.В., законными представителями которых мы являемся на праве общей долевой собственности принадлежит принадлежат индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0435001:79, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0435001:88, принадлежащем нам на праве общей долевой собственности, находящимся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, ст-ца Старокорсунская, ул. Интернациональная, дом 183 А, 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;
- 6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;
- 7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

В связи с необходимостью улучшения жилищных для обеспечения полноценной жизнедеятельности детей, нами запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома с увеличением общей площади посредством пристройки. В соответствии с Законом Краснодарского края от 22 февраля 2005 года N 836-КЗ "О социальной поддержке многодетных семей в Краснодарском крае», нашей семье, по составу присвоен статус – многодетной семьи.

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

- площадь застройки – 137 м²;
- общая площадь – 97 м²;
- строительный объем – 287 м³;
- максимальная высота – 6 м;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Объемно-планировочные решения планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь проектируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Планируемый к реконструкции жилой дом, принадлежащий нам на праве общей долевой собственности, возведен до установления действующего градостроительного регламента. Отступ существующего, реконструируемого индивидуального жилого дома от границы земельного участка по ул. Интернациональная, дом 183 А, со стороны земельного участка по ул. Интернациональная, 183/1 (к/н 23:43:0435001:30) - 1 м, от границы земельного участка по ул. Интернациональная (к/н 23:43:0435001:89) – 2 м, что не соответствует действующим предельным параметрам разрешённого строительства, установленным для территориальной зоны Ж 1.2.

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 границ смежных земельных участков невыполнимо. Реконструкция будет производиться путем уменьшения несоответствий градостроительному регламенту и упорядочения архитектурного решения.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей из индивидуальных жилых домов. Из прилагаемого графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) видно, что от границы, отделяющей от территории общего пользования к северо-западной границе рассматриваемый земельный участок, сужается до 9,16 м, что является неблагоприятной для застройки конфигурацией.

В соответствии с п.4.2.67 приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" в сложившейся застройки, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства одноэтажного жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее 1 м.

Беря во внимание расположение реконструируемого жилого дома в условиях сложившейся застройки, учитывая неблагоприятные ширину и конфигурацию рассматриваемого земельного участка размещение проектируемой пристройки в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение реконструируемого 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.

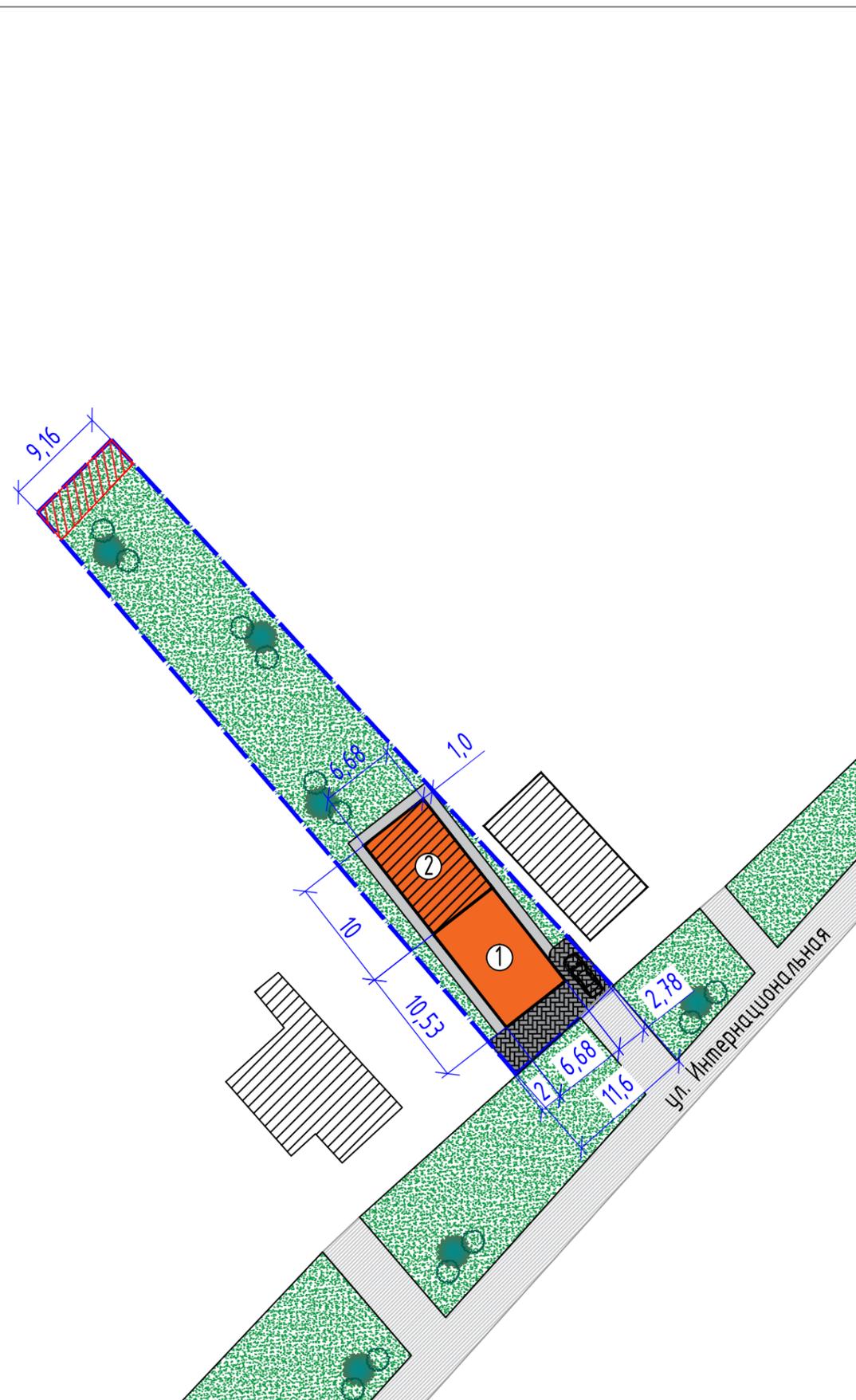
Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, учитывая невозможность сохранения целостности реконструируемого здания, беря во внимание неблагоприятную для застройки

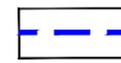
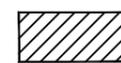
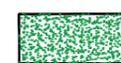
конфигурацию земельного участка и его маленькую ширину, размещение проектируемой пристройки при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, просим разрешить определить расположение реконструируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы земельного участка по ул. Интернациональная, дом 183 А, со стороны земельного участка по ул. Интернациональная, 183/1 (к/н 23:43:0435001:30) - 1 м, от границы земельного участка по ул. Интернациональная (к/н 23:43:0435001:89) – 2 м.



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

Условные обозначения



-  - граница землепользования
-  - существующий индивидуальный жилой дом (к/н 23:43:0435001:79)
-  - проектируемая пристройка
-  - существующие объекты капитального строительства
-  - травяной газон (озеленение)
-  - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
-  - дорожное покрытие (подъезды и подходы)
-  - плиточное покрытие
-  - парковочные места

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в радиусе действия 15 км., 30 км. от контрольных точек аэродрома "Краснодар Центральный".

-  - охранная зона газопровода

кадастровый номер земельного участка: 23:43:0435001:88
площадь земельного участка - 682 кв.м
площадь застройки с учетом планируемой пристройки - 137 кв.м
процент застройки с учетом планируемой пристройки - 20 %