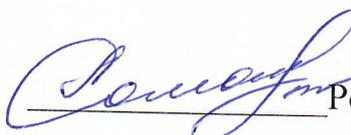


Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Краснофлотская, 22


Роман Л.В.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежат индивидуальные жилые дома с кадастровыми номерами - 23:43:0144008:167 и 23:43:0144008:164. Указанные объекты капитального строительства расположены на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144008:5, принадлежащем на праве собственности, находящимся по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Краснофлотская, 22

, 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.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).

переоборудование и реорганизация внутренних помещений сооружения;

Для улучшения жилищных условий с учетом состава семьи, на рассматриваемом земельном участке мной запланировано произвести реконструкцию существующего индивидуального жилого дома (к/н 23:43:0144008:164), в связи с его физическим износом. Строительно-монтажными работами предусмотрена реконструкция кирпичной кладки, стяжка трещин фасада и усиление несущих конструкций.

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

- площадь застройки – 65 м²;
- общая площадь – 56 м²;
- строительный объем – 163 м³;
- максимальная высота – 6 м;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – – индивидуальный жилой дом.

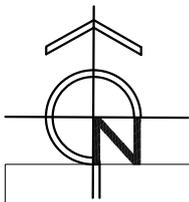
Планируемый к реконструкции жилой дом, принадлежащий мне на праве собственности, возведен в 1948 г., до установления действующего градостроительного регламента. Отступ существующего, реконструируемого индивидуального жилого дома со стороны смежного земельного участка по ул. Краснофлотской, 20 составляет – 1 м, от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 2 м, что не соответствует действующим предельным параметрам разрешенного строительства, установленным для территориальной зоны Ж.2. что. Приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа здания от границы смежного земельного участка и границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, повлечет за собой нарушение целостности несущих конструкций и ликвидацию объекта капитального строительства, принадлежащего на праве собственности.

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».

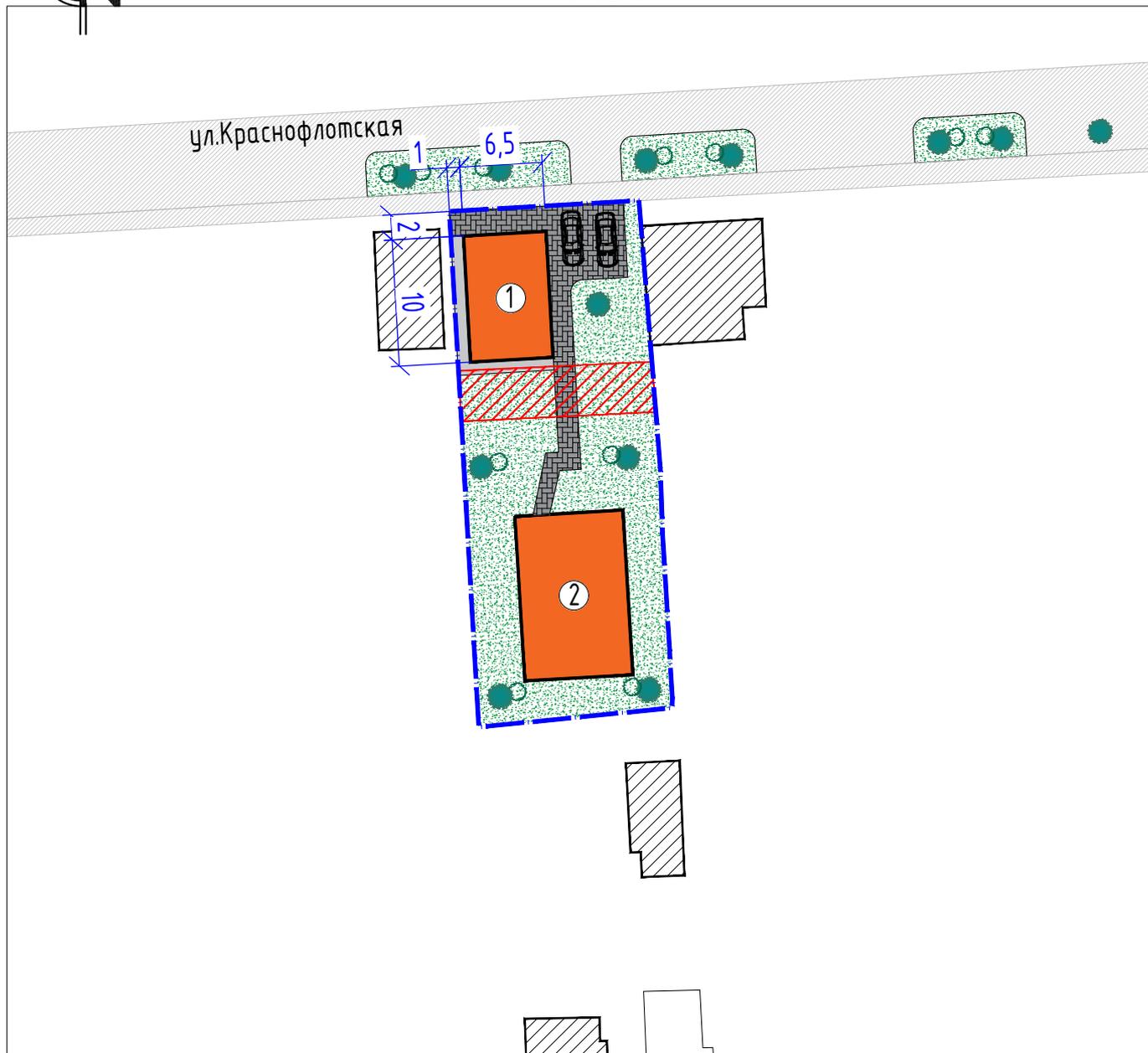
В границах рассматриваемого земельного участка находится охранная зона сети газопровода, расположение которой не позволяет определить иное размещение реконструируемого индивидуального жилого. Учитывая охранную зону инженерных сетей в условиях сложившейся застройки, размещение индивидуального жилого дома 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 ввиду невозможности сохранения целостности рассматриваемого жилого дома, при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, в условиях сложившейся застройки, беря во внимание расположение охранной зоны инженерных сетей, что препятствует эффективному освоению земельного участка и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить сохранить расположение реконструируемого индивидуального жилого дома с отступом от границы земельного участка по ул. Краснофлотская, 22, со стороны земельного участка по ул. Краснофлотская, 20 - 1 м, от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 2м.



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



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0144008:5, площадь земельного участка- 617 кв.м,
площадь застройки - 176 кв.м (в т.ч. реконструируемой 65 кв.м), процент застройки (с учетом
планируемой реконструкции)- 29 %

Условные обозначения

- | | |
|--|--|
|  -граница землепользования |  -травяной газон (озеленение) |
|  -реконструируемый индивидуальный жилой дом (к/н 23:43:0144008:164) |  -декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
|  -индивидуальный жилой дом (к/н 23:43:0144008:167) |  -дорожное покрытие (подъезды и подходы) |
|  -существующие объекты капитального строительства |  -парковочные места |
|  -плиточное покрытие | |

Зоны с особыми условиями использования территории

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

-  -охранная зона сетей газопровода