

ОБОСНОВАНИЕ превышения предельных параметров разрешенного строительства

По вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта – «Двухэтажный индивидуальный жилой дом по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с/т «Виктория», улица Клубничная, 99».

Пояснительная записка.

1. технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.

Количество этажей – 2
Высота здания – 9 м
Общая площадь – 185,3 м²
Площадь застройки уч-ка – 114,35 м²
Строительный объём – 970 м³
Площадь участка – 399 м²
Процент застройки – 28,66 %
Процент озеленения – 35 %
Площадь озеленения – 139,69 м²

2. информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.

Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства – Индивидуальный жилой дом.

3. обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.

Характеристики земельного участка, не позволяющие осуществить реконструкцию объекта с соблюдением предельных параметров, установленных для территориальной зоны: минимальный отступ строений от границ смежных земельных участков - 3 метра, в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м и минимальная площадь земельных участков – 400 м².

Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства обосновываются п. 1 статьи 40 Градостроительного кодекса 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). Характеристика земельного участка, неблагоприятная для застройки – минимальная площадь земельного участка.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0110002:99, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с/т «Виктория», улица Клубничная, 99, имеет прямоугольную форму с шириной передней стороны, граничащей с землей общего пользования – улицей Клубничной – 16,1 м. Площадь земельного участка составляет 399 м², однако, согласно действующей редакции ПЗЗ г. Краснодар минимальная площадь земельных участков для Зоны размещения садоводств (СХ-1) должна составлять не менее 400 м². На земельном участке располагается существующий индивидуальный жилой дом 1996 года постройки с размерами в плане 8,72х8,16 м с отступом в 2,61 м от границы с земельным участком к/н 23:43:0110002:626, от границы с землей общего пользования – улицей Клубничной – 1,94 м. ПЗЗ МО г. Краснодар приняты Решением Городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 п.6, таким образом, при строительстве здания не могли быть учтены требуемые отступы от границ земельного участка – 3 м, а также установленный в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19 в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м. В существующем жилом доме, общей площадью 93,3 м², в настоящий момент проживают две родственные семьи, владеющие

им в общей долевой собственности по 1/2. Одна из семей является многодетной, на воспитании в которой, в том числе, есть приемные дети. В связи с этим, для улучшения условий проживания, требуется увеличение жилой площади. Для этого планируется произвести реконструкцию жилого дома, включающую в себя перепланировку существующего дома для разделения на две изолированных жилых части для каждой из семей и строительство двухэтажной пристройки с площадью застройки 46,8 м² к одной из частей дома. Для обеспечения безопасных и комфортных объемно-планировочных решений пристройки, ширина пристраиваемой части к южной стороне существующего дома должна быть не менее 2,8 м с учетом толщины наружных стен, при этом, отступ от границы с земельным участком к/н 23:43:0110002:627 составит 2 м. Существующие размеры зоны допустимого строительства являются недостаточными для размещения пристройки с комфортным планировочным решением.

Сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий:

Утверждение документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта (сети газоснабжения) на землях СНТ «Шоссейное», СНТ «Механизатор», СНТ «Компрессорщик», СНТ «Югтекс» и др.;

Постановление АМОГК «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта (сети газоснабжения) на землях СНТ «Шоссейное», СНТ «Механизатор», СНТ «Компрессорщик» и др.;

Постановление АМОГК №6449 от 16.09.15 разрешение подготовки документации по планировке территории; заключение о результатах публичных слушаний 02.06.18 г.; протокол комиссии по землепользованию и застройке МОГК №6 от 21.05.2018 г.;

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
Охранная зона ЛЭП 0,4 кВ.

Для проведения реконструкции этого здания необходимо получить разрешение на отклонение следующих предельных параметров разрешенного строительства:

- отступ 2,6 м от границы со смежным земельным участком с кадастровым номером 23:43:0110002:626 по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с/т "Виктория", ул. Клубничная, 98
- отступ 1,94 м от границы с территорией общего пользования улицы Клубничной (в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой)
- отступ 2 м от границы со смежным земельным участком с кадастровым номером 23:43:0110002:627 по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с/т "Виктория", ул. Клубничная, 100
- минимальная площадь земельных участков - 399 кв. м

В соответствии со сложившейся градостроительной ситуацией и архитектурным обликом улицы Клубничной, на которой расположен земельный участок, считаем, что реконструируемое здание не нарушит сложившуюся линию застройки, не повлияет на архитектурный облик и сформирует градостроительную обстановку, благоприятную для дальнейшего улучшения облика улицы.

дата

Плютина Ирина Ивановна

ПОДПИСЬ

дата

Борисов В.И.

ПОДПИСЬ

Приложения:

1. Схема планировочной организации земельного участка.
2. Фотофиксация рассматриваемого земельного участка и сложившейся застройки по ул. Клубничной.

Фотофиксация рассматриваемого земельного участка и сложившейся застройки по ул.
Клубничной

Вид на существующий жилой дом







