

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Новомарьянский, 34

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'С' followed by several loops and a horizontal line.

А.С. Лихоткин

Пояснительная записка.

Мне на праве общей долевой собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером **23:43:0205025:54** (о чем в Едином государственном реестре недвижимости об объекте недвижимости 25.01.2016 г. сделана запись регистрации права 23-23/001-23/001/832/2016-703/2) и земельный участок с кадастровым номером, **23:43:0205025:15** (о чем в Едином государственном реестре недвижимости об объекте недвижимости 25.01.2016 г. сделана запись регистрации права 23-23/001-23/001/832/2016-699/2) расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Новомарьянский, 34 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, территориальной зоны Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), где для вида разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома с увеличением общей площади посредством возведения пристройки и надстройки второго этажа.

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

- площадь застройки – 146,30 м²;
- общая площадь – 248,70 м²;
- строительный объем – 746,13 м³;
- максимальная высота – 8,00 м;
- количество этажей – 2;
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Объемно-планировочные решения реконструируемого индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Площадь реконструируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из объектов индивидуального жилищного строительства. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 462 кв.м. из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для вида разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства» в территориальной зоне Ж-1.

В соответствии с частью 1 ст. 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.

В связи с маленькой площадью земельного участка, размещение реконструируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

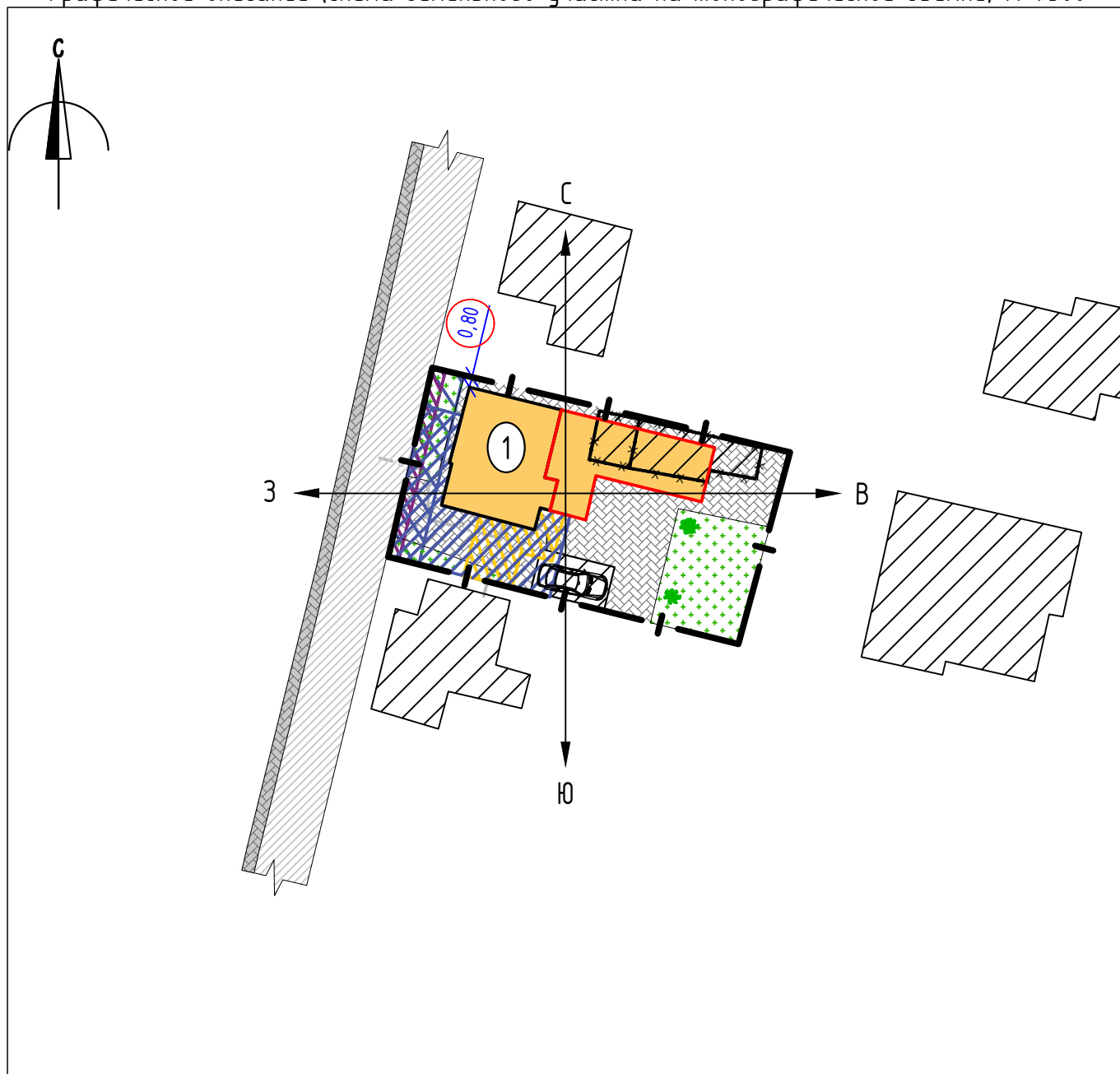
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого

дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Для отвода воды от стен и фундамента здания, со стороны сложившейся застройки принята отмостка шириной 0,7 м, с подстилающим слоем из песка, бордюром из тощего бетона, брусчатки и компенсационного шва, что позволит защитить конструкции от избыточного переувлажнения и предотвратит деформацию фундамента.

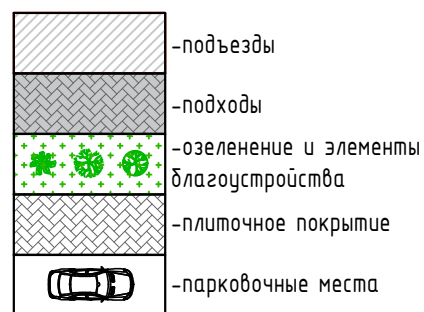
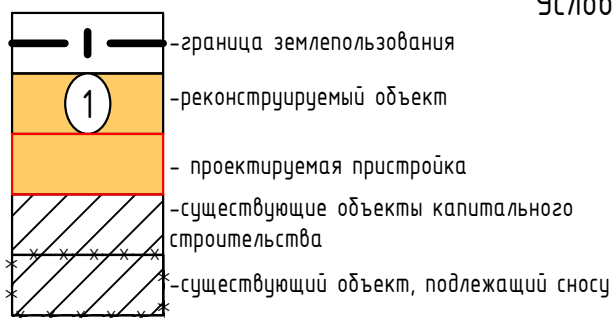
Место расположения индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешённого строительства определено за границами охранных зон транзитных инженерных сетей.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, в связи с маленькой площадью земельного участка, которая меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение реконструируемого индивидуального жилого дома с сохранением существующего отступа от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани жилого дома с северной стороны – 0,80 м.



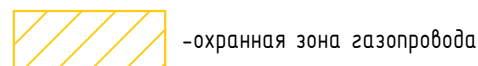
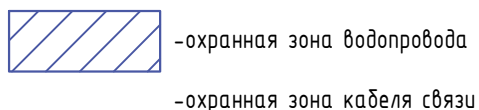
кадастровый номер земельного участка: 23:43:0205025:15, площадь земельного участка - 462 м², площадь застройки-167,60 (в т.ч. жилого дома после реконструкции-146,30)м²
 процент застройки - 36,3%, процент озеленения - 22,7%

Условные обозначения



Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории);
 охранная зона водопровода, охранная зона кабеля связи, охранная зона газопровода.



*максимальная высота проектируемого объекта - 8 м