

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, ул. Воровского, 106

По доверенности 77 АГ 1844635 от 22.08.2019 г.


Чумак П.Е.

Пояснительная записка.

Нам на праве общей долевой собственности принадлежит индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0204040:100 (жилой дом с пристройками лит. Б, б, бб, жилой дом, лит. К, под/К), номер и дата государственной регистрации права: № 23-01/00-250/2003-267 от 22.12.2003; № 23-23-01/239/2010-469 от 24.05.2010. Указанный объект капитального строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0204040:41, принадлежащем на праве общей долевой собственности, находящимся по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 106 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 1.1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах 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 – 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, – в размерах, указанных федеральными законами);
- 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 строений и сооружений вспомогательного использования) – 3; максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением 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 условий нами запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома (к/н 23:43:0204040:100 лит Б.), с увеличением общей площади, посредством возведения пристройки и надстройки второго этажа.

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

- площадь застройки – 125,8 м²;

- общая площадь – 213 м²;

- строительный объем – 577 м³;

- максимальная высота – 7,5 м;

- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);

- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

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, отделяющей земельный участок от территории общего пользования составляет – 1,9 м, от границы земельного участка по ул. им. Воровского, 104 (к/н 23:43:0204040:40) – 1 м, что не соответствует действующим предельным параметрам разрешённого строительства, установленным для территориальной зоны Ж 1.1.

Объемно-планировочные решения планируемого к реконструкции 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.

Ввиду невозможности сохранения целостности здания при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, 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 невыполнимо.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 458 кв.м. из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны Ж.1.1.

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.

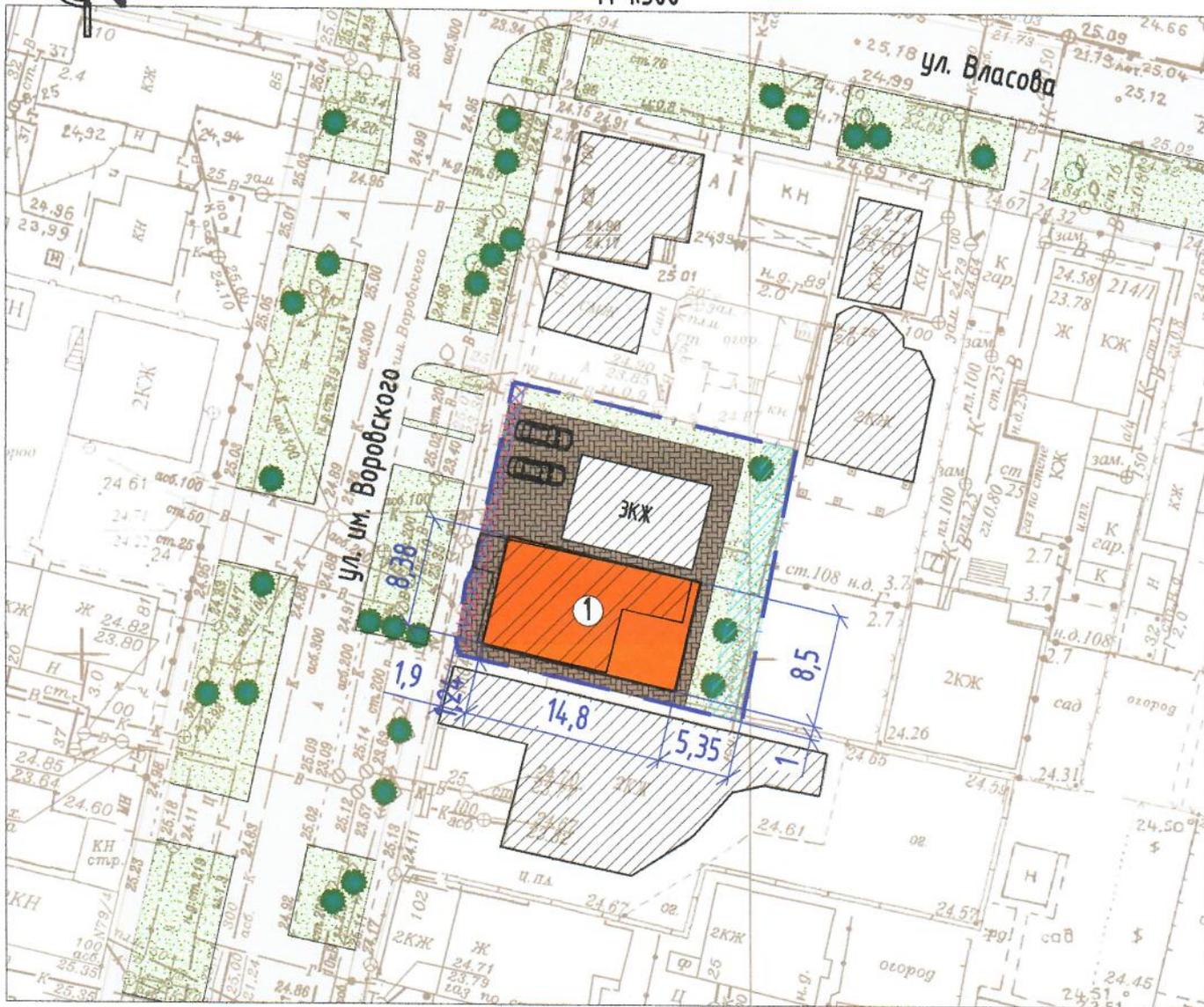
В связи с тем, что площадь земельного участка, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для территориальной зоны Ж1.1, размещение реконструируемого жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

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

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, учитывая сложившуюся застройку и *размер рассматриваемого земельного участка, который меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков*, а также невозможность сохранения целостности здания, при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, что препятствует его эффективному освоению в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение реконструируемого индивидуального жилого с планируемым отклонением от предельных параметров с отступом от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования со стороны ул. им. Воровского – 1,9 м, от границы земельного участка по ул. им. Воровского, 104 (к/н 23:43:0204040:40) – 1 м.



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



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0204040:41, площадь земельного участка - 458 кв.м, площадь застройки - 191,95 кв.м (в т.ч. планируемая площадь застройки реконструируемого индивидуального жилого дома - 125,8 кв.м), процент застройки - 42 %

Условные обозначения

- | | |
|---|--|
| - граница землепользования | - травяной газон (озеленение) |
| - жилой дом литер Б, после реконструкции (2 эт.) | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
| - реконструируемый индивидуальный жилой дом (литер Б) | - дорожное покрытие (подъезды и подходы) |
| - существующие объекты капитального строительства | - плиточное покрытие |
| | - парковочные места |

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| - охранный зона газопровода | - охранный зона водопровода |
| - охранный зона кабеля связи | |