

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Цветочная. 81

Сеструхина Сеструхина А.О.
(Ерохина К.А. по доверенности
№ 23АВ0170427 от 20.03.2020г.)

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0405008:38, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.08.2019 г. сделана запись регистрации № 23:43:0405008:38-23/001/2019-2. Указанный объект капитального строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0405008:10, принадлежащем мне на праве собственности, находящимся по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Цветочная, 81 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;

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 408 кв. м.

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. Беря во внимание сложившуюся застройку и маленькую площадь земельного участка, которая составляет - 408 кв.м, что меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для территориальной зоны Ж1.1, реконструкция существующего индивидуального жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможна, 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 охранных зон.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, учитывая сложившуюся застройку, *размер рассматриваемого земельного участка, который меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и 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 земельного участка по ул. Цветочная, 81, со стороны земельного участка по ул. Цветочная– пр. 3-й Онежский, 83/31 (к/н 23:43:0405008:14) – 1 м, от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 2,5 м.



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



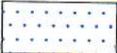
кадастровый номер земельного участка - 23:43:0405008:10, площадь земельного участка - 408 кв.м,
планируемая площадь застройки после реконструкции - 143 кв.м, процент застройки после
реконструкции - 35 %

Условные обозначения

- | | |
|--|---|
|  - граница землепользования |  - травяной газон (озеленение) |
|  - проектируемая реконструкция |  - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
|  - реконструируемый индивидуальный жилой дом (к/н 23:43:0405008:38) |  - 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".

- | | |
|--|---|
|  - 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора артезианской скважины |  - охранная зона водопровода |
| |  - охранная зона кабеля связи |