

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, ул. Ставропольская, 39/5

Безбородов С.С. Безбородов СС

Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0305061:1133, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.11.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-01/2574/2013-790. Указанный объект капитального строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305061:1002, принадлежащем мне на праве собственности, находящимся по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Ставропольская, 39/5, в отношении которого решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов», где 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 может располагаться в пределах квартала 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. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки.

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

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов:

до индивидуального жилого дома от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны улиц и автомобильных дорог – 5 м, со стороны переулков, проездов и дорог общего пользования – 3 м;

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

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

3.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

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

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

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 15 м.

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

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

9. 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.

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

- площадь застройки – 109 м²;
- общая площадь – 185,3 м²;
- строительный объем – 518,9 м³;
- максимальная высота – 8 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0)

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». Площадь реконструируемого индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи. Беря во внимание сложившуюся застройку, маленькую ширину и площадь земельного участка, для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома с учетом состава семьи расчетные габаритные размеры жилого дома, после реконструкции, составят 7,15 x 15 кв.м.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 369 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 Ж-1-1, размещение реконструируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

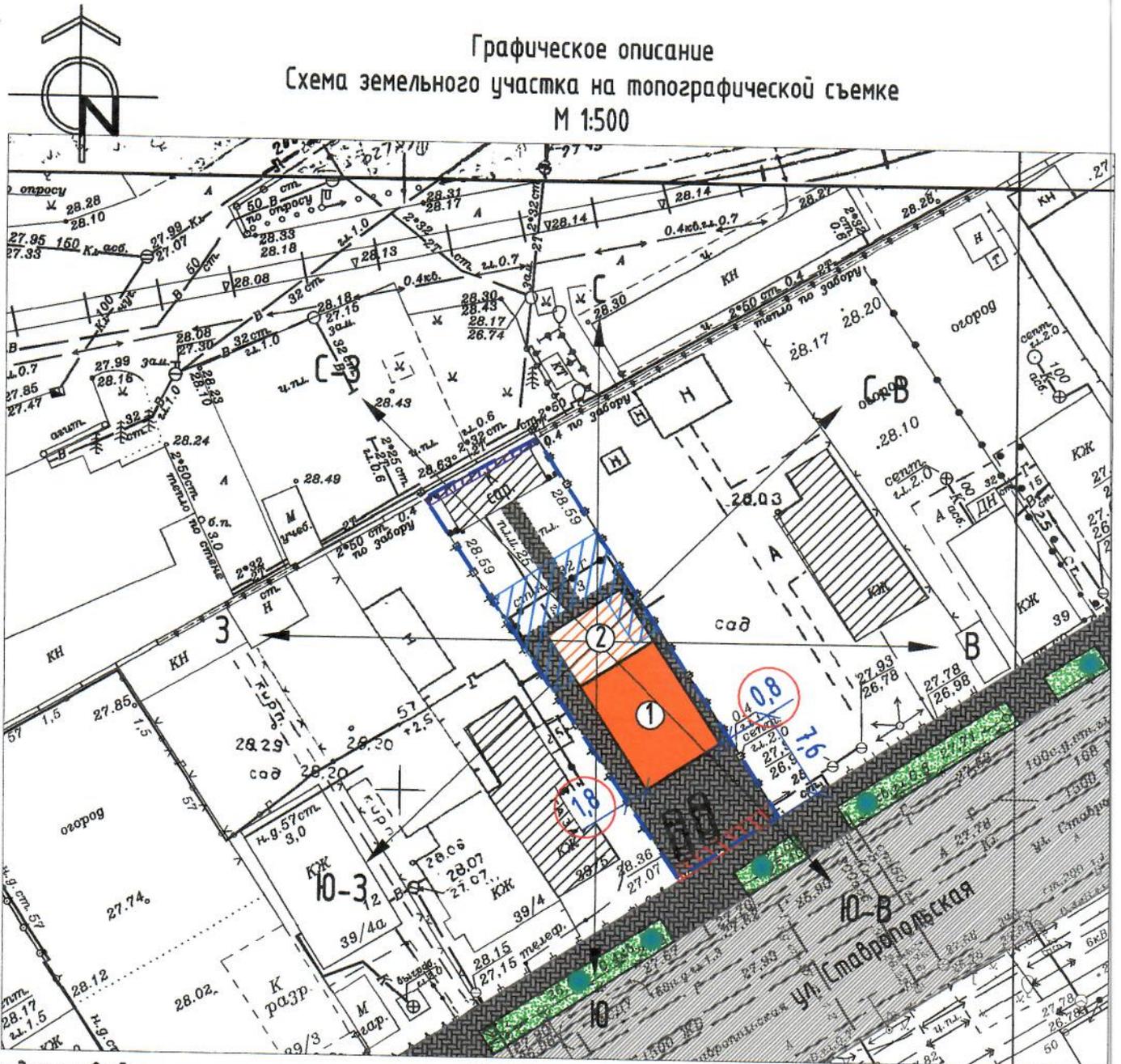
На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории. Расположение реконструируемого объекта капитального строительства с планируемым

отклонением от предельных параметров согласовано относительно газораспределительной сети в соответствии с заключением АО «КРАСНОДАРГОРГАЗ» №34 от 18.10.19 г.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, учитывая, что размер рассматриваемого земельного участка 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 со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани индивидуального жилого дома с юго-западной стороны – 1,8 м,
- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани индивидуального жилого дома с северо-восточной стороны – 0,8 м.

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



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0305061:1002, площадь земельного участка - 369 кв.м, площадь застройки - 137 кв.м (в т.ч. планируемой 35,3 кв.м), процент застройки с учетом планируемой реконструкции - 37 %

Условные обозначения

- | | |
|--|---|
|  - граница землепользования |  - травяной газон (озеленение) |
|  - реконструируемый индивидуальный жилой дом (к/н 23:43:0305061:1133) |  - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства) |
|  - планируемое увеличение площади путём реконструкции |  - дорожное покрытие (подъезды и подходы) |
|  - существующие объекты капитального строительства |  - плиточное покрытие |
| |  - парковочные места |

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар Центральный" и в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)*

- | | |
|---|--|
|  - охранная зона газопровода |  - охранная зона электрокабеля |
|  - охранная зона теплотрассы | |

*максимальная высота проектируемого объекта - 8 м