Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства

Земельный участок с номером 31:10:1008001:14, площадью 572 кв.м. расположен в границах кадастрового квартала 31:10:1008001, по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., Яковлевский городской округ, г. Строитель, пер. Матросова, 3/2.

Согласно правилам землепользования и застройки Яковлевского городского округа, земельный участок находится в территориальной зоне – Ж2 - зона малоэтажной жилой застройки.

Проведя градостроительный анализ, было установлено: Проектируемый объект капитального строительства будет расположен на расстоянии 2,0 м от границ с соседними земельными участками до стен жилого дома,что не соответствует предельным параметрам разрешённого строительства, Правил землепользования и застройки Яковлевского городского округа, для функциональной зоны Ж2.

Проектируемый объект: «Реконструкция жилого дома».

Технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1	Этажность	эт.	1
2	Площадь жилого дома	м2	**28***
3	Год эксплуатации	год	1958

***Процент застройки проектируемый – 4,9%**

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 31:10:1008001:14 относиться к землям населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Яковлевского городского округа, в территориальной зоне Ж2 «зона малоэтажной жилой застройки» установлены следующие параметры разрешенного строительства (реконструкции):

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

минимальные размеры земельного участка - не подлежат установлению;

максимальные размеры земельного участка - не подлежат установлению.

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемой как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 70 %.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи:

Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны магистральных улиц - 5 м.

Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны прочих улиц и проездов общего пользования – 3 м.

Минимальные отступы от границ с соседними земельными участками - 6 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков, примыкающих к землям общего пользования за исключением улиц и проездов - 1 м.

4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 4эт.

Предельная высота зданий, строений, сооружений, в том числе:

малоэтажная многоквартирная жилая застройка – 4эт..

Схема предполагаемого размещения объекта

г. Строитель, пер. Матросова, № 3/2

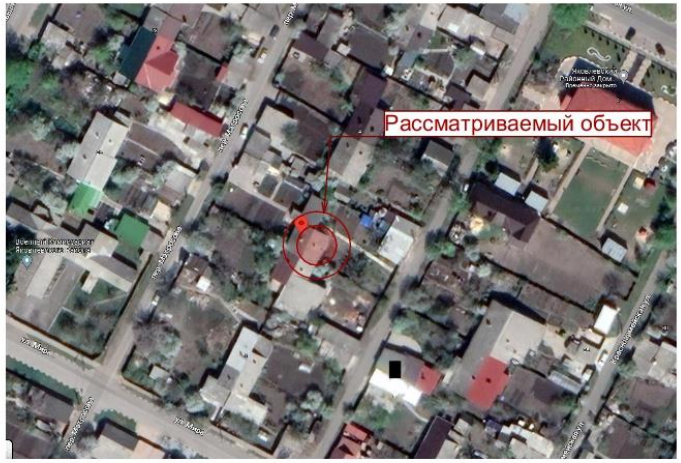
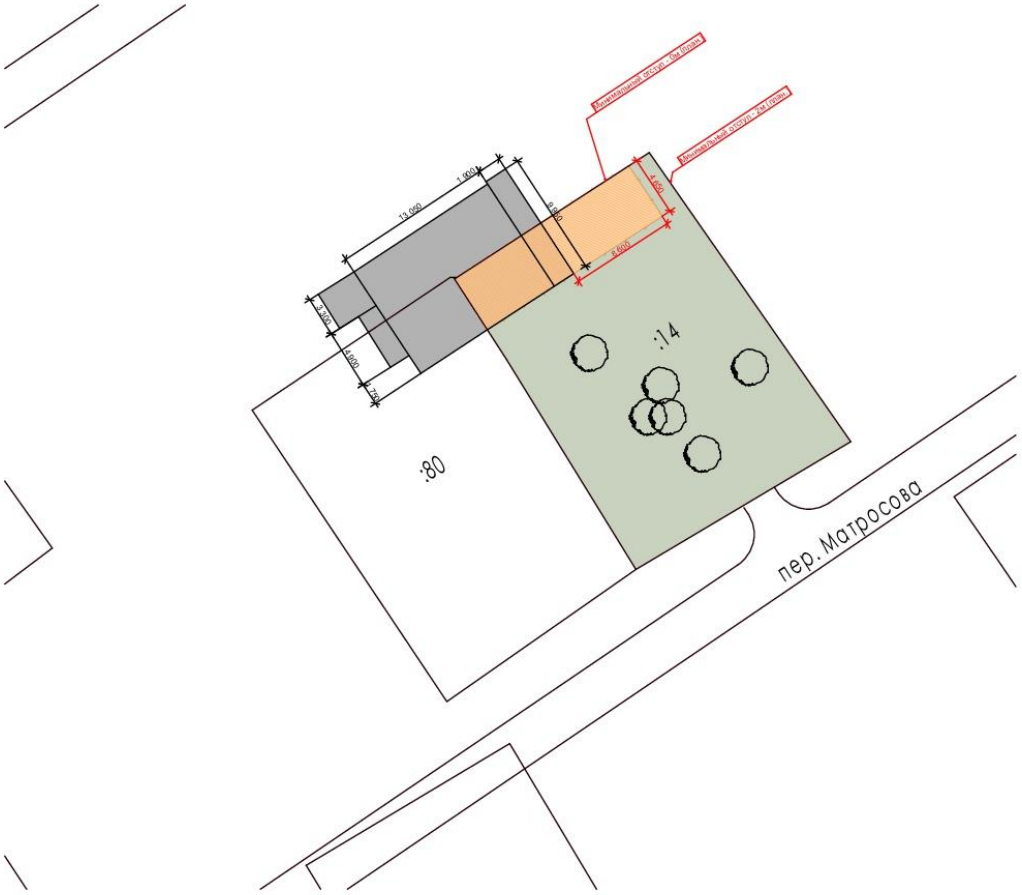


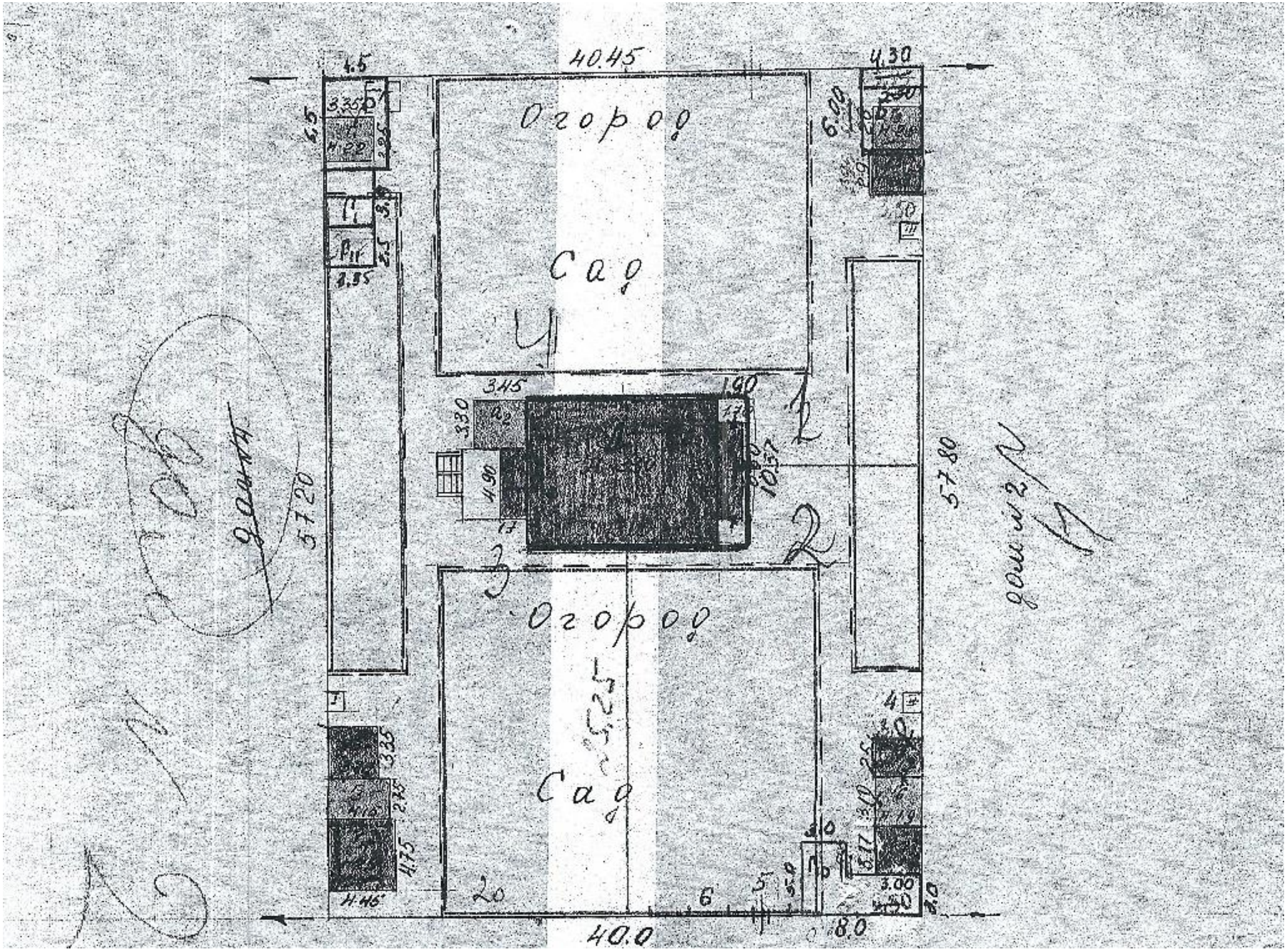
Схема планировочной организации земельного участка



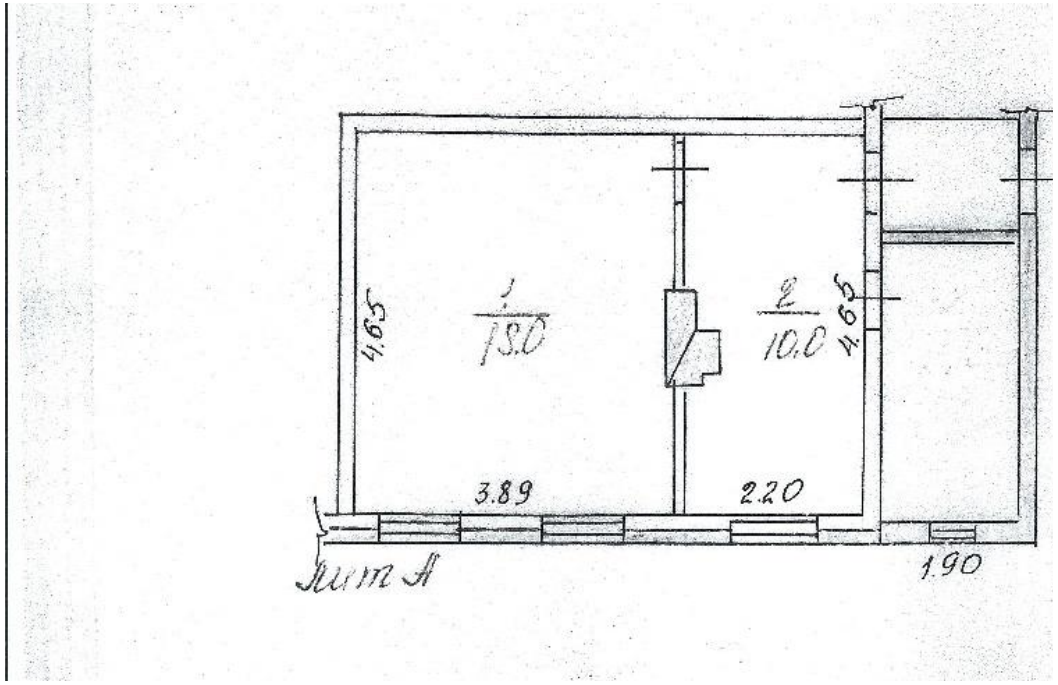
Условные обозначения:

- Огород
- ОКС (сущ.)
- часть ОКС в собственности заявителя(сущ.)
- Пристройка (план.)
- Деревья, кустарники (сущ.)

План существующей застройки на земельном участке



План существующего
жилого дома



Основания для изменения разрешенных параметров.

1. В связи с тем, что на данном земельном участке располагается жилой дом, год постройки 1958, который был размещен до принятия действующих на сегодняшний момент градостроительных регламентов, а также в связи с планировкой земельного участка, невозможно произвести пристройку, установленными градостроительными регламентами в Правилах землепользования и застройки.

Земельный участок, предназначенный для размещения объектов капитального строительства, имеет квадратную форму.

2. Пристройка планируется осуществится с северной части жилого дома и выровнять по стене с уже существующей частью жилого дома с кадастровым номером 31:10:1008001:243

Выводы:

1. Проведение реконструкции объекта капитального строительства, на земельном участке с кадастровым номером 31:10:1008001:14, площадью 572 кв.м. расположен в границах кадастрового квартала 31:10: 1008001, по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., Яковлевский городской округ, г. Строитель, пер. Матросова, 3/2, не будет предоставлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды.

2. Установление следующих градостроительных регламентов возможно:

- минимальные отступы от границ с соседними земельными участками – 2 м.