Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства

Земельный участок с номером 31:10:1205004:40, площадью 3 500кв.м. расположен в границах кадастрового квартала 31:10:1205004, по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., Яковлевский городской округ, с. Стрелецкое, ул. Степная.

Согласно правилам землепользования и застройки Яковлевского городского округа, земельный участок находится в территориальной зоне – Ж1 - зона индивидуальной и сблокированной жилой застройки.

Проведя градостроительный анализ, было установлено: Проектируемый объект капитального строительства будет расположен на расстоянии 1,0 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 Ж1.

Проектируемый объект: «Реконструкция жилого дома».

Технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1	Этажность	эт.	1
2	Площадь жилого дома	м2	**86,3***
3	Год эксплуатации	год	1959

***Процент застройки проектируемый - 3%**

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 31:10:1205004:40 относиться к землям населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Яковлевского городского округа, в территориальной зоне Ж1 «зона индивидуальной и сблокированной жилой застройки» для вида разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства*2.2» установлены следующие параметры разрешенного строительства (реконструкции):

а) минимальная площадь земельного участка - 1 500 кв. м;

б) максимальная площадь земельного участка - 4 000 кв. м;

в) минимальные размеры земельного участка - не подлежат установлению;

г) максимальные размеры земельного участка - не подлежат установлению.

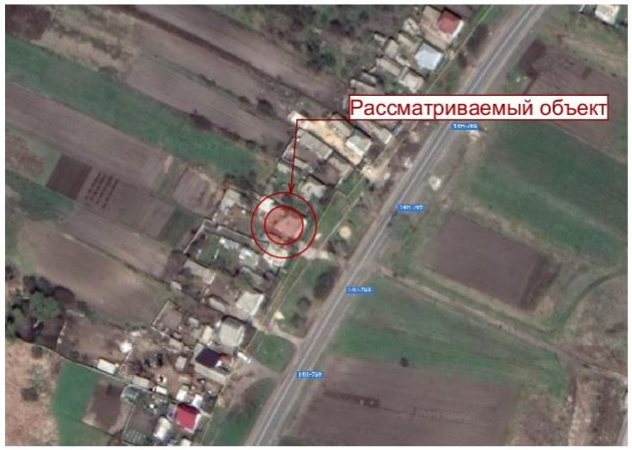
д) максимальное количество этажей –3эт.

е) максимальное количество этажей для гаражей и иных вспомогательных сооружений - 1эт.

ж) максимальный процент застройки – 30%

Схема предполагаемого размещения объекта

с. Стрелецкое, ул. Степная, № 9

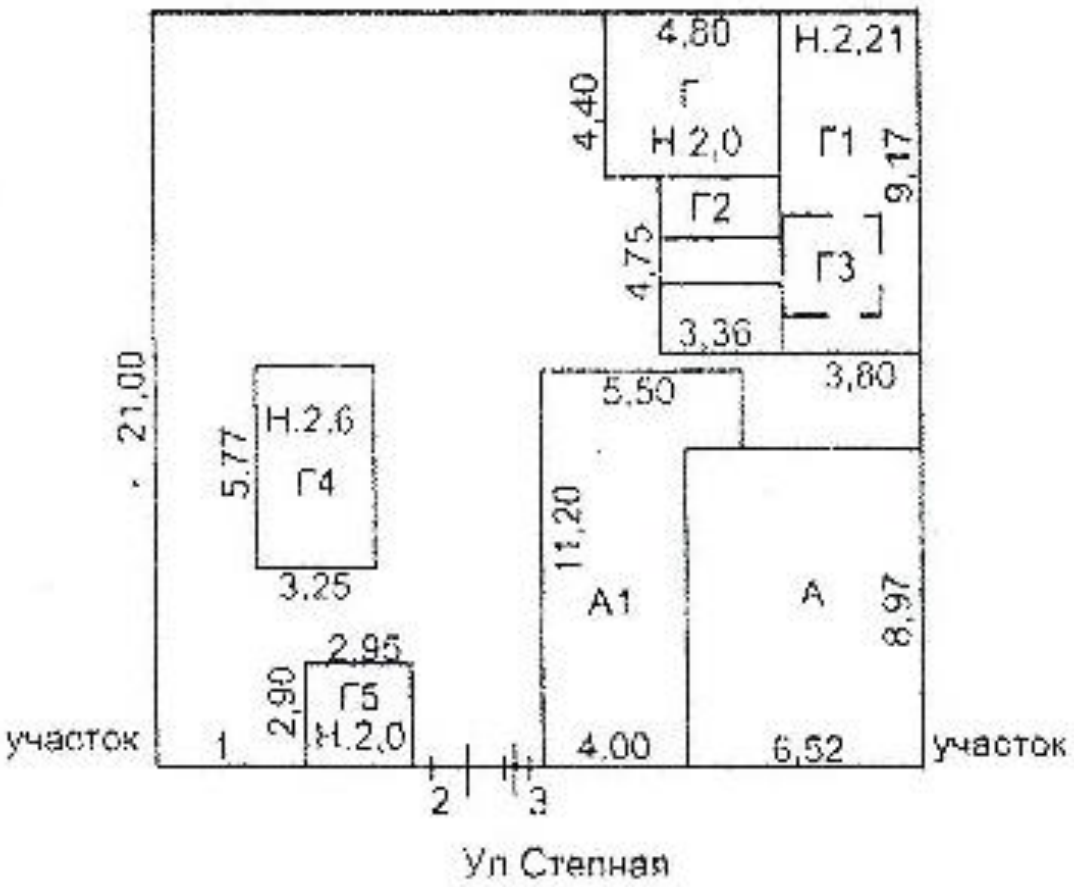


Условные обозначения:

- Огород
- ОКС (сущ.)
- Пристройка (план.)
- Деревья, кустарники (сущ.)

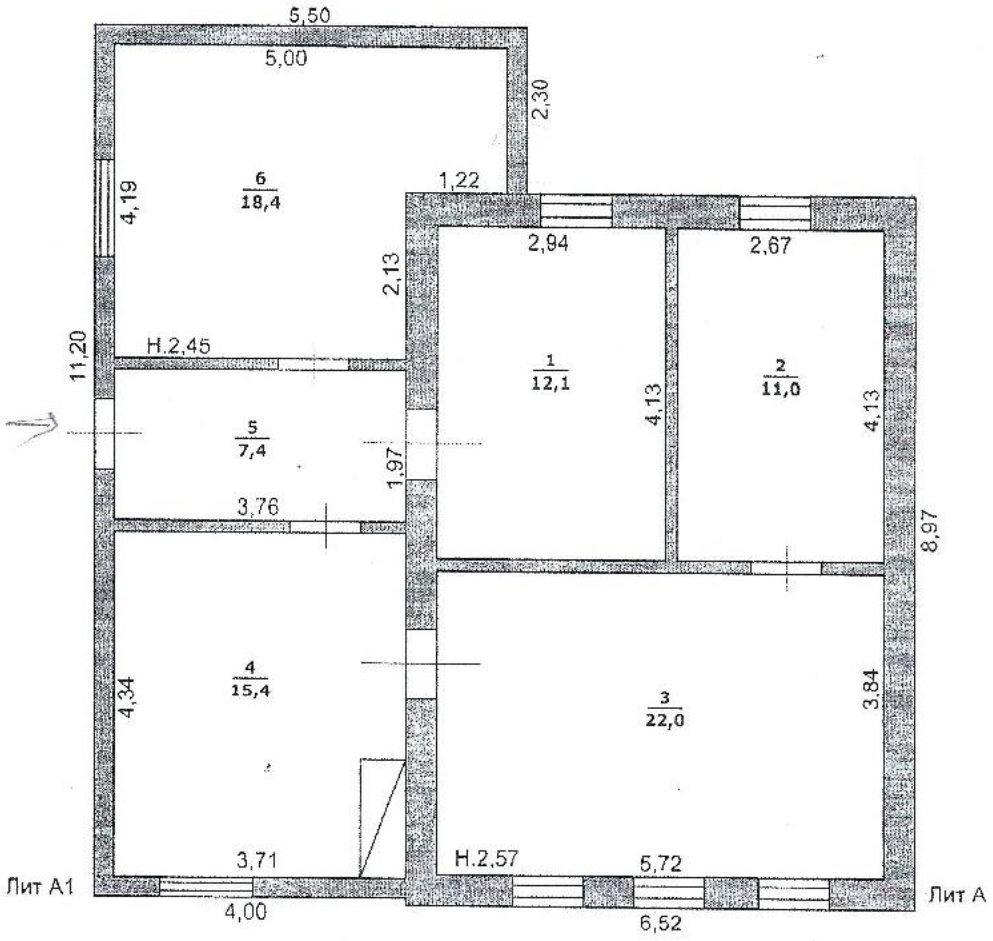
Схема планировочной организации земельного участка

План существующей застройки на земельном участке



Масштаб 1:500

План существующего жилого дома



Масштаб 1:100

Основания для изменения разрешенных параметров.

1. В связи с тем, что на данном земельном участке располагается жилой дом, год постройки 1959, который был размещен до принятия действующих на сегодняшний момент градостроительных регламентов, невозможно произвести пристройку, предусмотренную утвержденной градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами в Правилах землепользования и застройки.

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

2. Пристройка планируется осуществится с северно-западной части жилого дома, возможности разместить с южной стороны не имеется так как в настоящее время имеется проезд для личного автомобильного транспорта.

Выводы:

1. Проведение реконструкции объекта капитального строительства, на земельном участке с кадастровым номером 31:10:1205004:40, площадью 3 500 кв.м. расположен в границах кадастрового квартала 31:10:1205004, по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., Яковлевский городской округ, с. Стрелецкое, ул. Степная, не будет предоставлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды.

2. Установление следующих градостроительных регламентов возможно:

- Минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м.