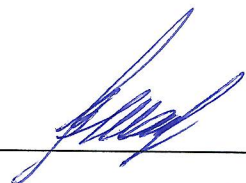


«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства офисного здания со встроенной автостоянкой на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд 1-й Пластунский»


Шахов В. Ю.


Митрофанов В. Г.

Пояснительная записка

Нам на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0205009:440, площадью 1441 кв. м, с видом разрешённого использования «деловое управление» расположенный по адресу: ✓
Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд 1-й Пластунский.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне ОД-1-6 – Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 1, где установлены следующие предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;
максимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м;

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции

Текстовая часть

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.					03.23	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства офисного здания со встроенной автостоянкой на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд 1-й Пластунский.	Стадия	Лист
							П	1
								Листов
								4

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.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 6.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

Расчётные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением:

№ п/п	Наименование параметра	Кол-во	Ед. изм
1	Площадь застройки земельного участка	1087	м ²
2	Общая площадь проектируемого здания	1980	м ²
3	Строительный объем проектируемого здания	10640	м ³
4	Максимальная высота проектируемого здания	10	м
5	Количество этажей, в т.ч. подземных	2 0	Шт
6	Процент застройки земельного участка	75	%
7	Функциональное назначение	Офисное здание со встроенной автостоянкой	

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		1

□

**Сведения об ограничениях использования земельного участка,
наличии зон с особыми условиями использования территории.**

Земельный участок полностью расположен:

- в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории);
- в зоне ограниченной высоты строительства (проектируемая линия) ОАО «НК»Роснефть-Краснодарнефтегаз» (ООО «ЮгСатКом»).

На земельном участке установлено наличие охранной зоны газопровода, водопровода, линии связи и охранной зоны ВЛ-0,4 кВ ТП-673 ул. Красных Партизан, 234, ВЛ-0,4 кВ ТП-673.

Согласно Приказа № 50-П от 29.01.2021г. Федерального Агентства Воздушного Транспорта, земельный участок расположен в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории). Проектируемое офисное здание со встроенной автостоянкой не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

Сведения о границах особо охраняемых природных территориях в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

На прилагаемой схеме земельного участка на топографической съемке предусмотрено расположение проектируемого офисного здания со встроенной автостоянкой с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Неблагоприятными условиями для застройки данного земельного участка является:

неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка: согласно «Заключению по инженерно-геологическим изысканиям»

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		2

выполненному ИП Прудников В.К. Размещение планируемого объекта капитального строительства на данном участке затруднено в силу особенности инженерно-геологических свойств участка.

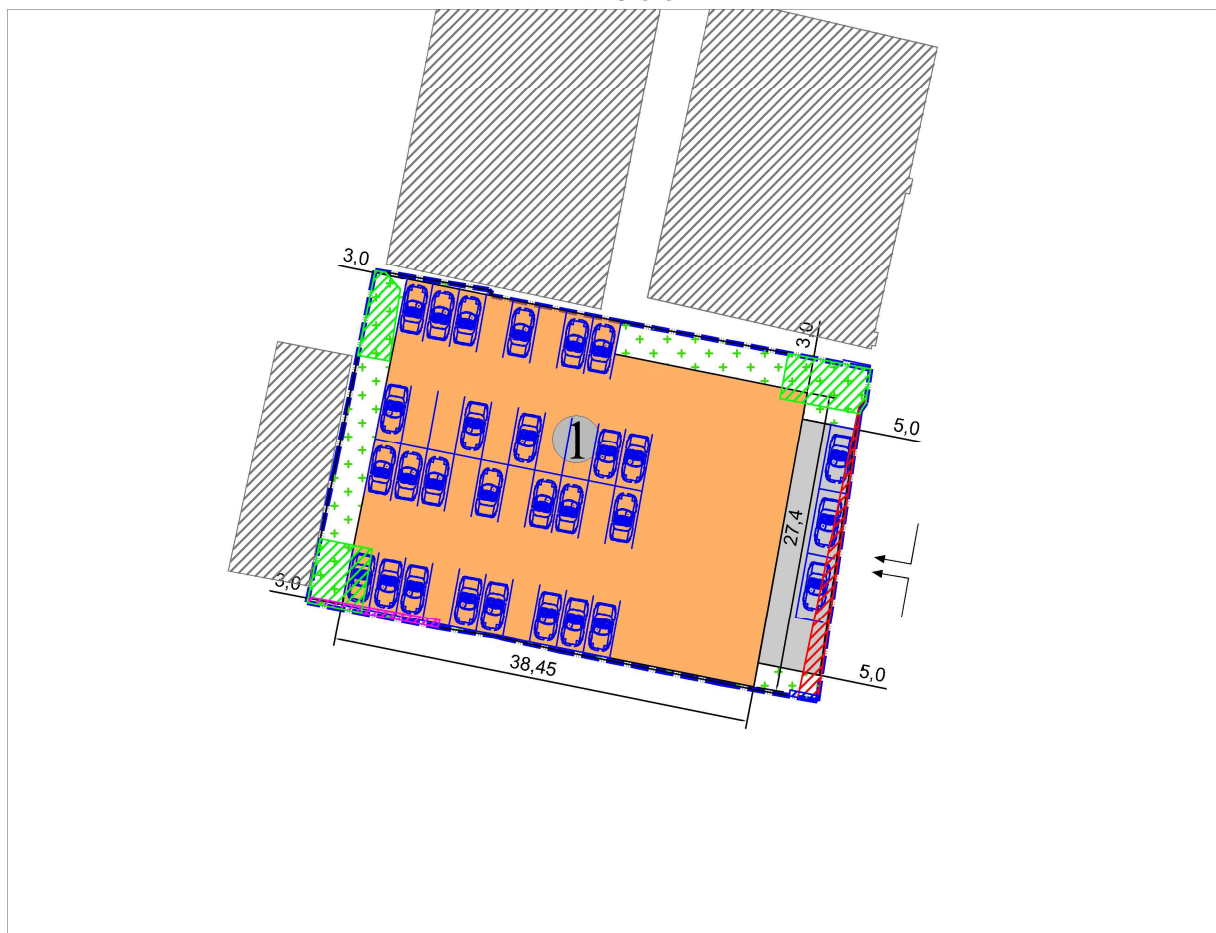
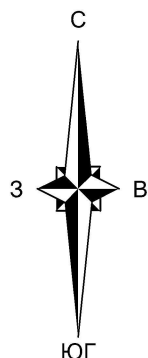
Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение проектируемого офисного здания со встроенной автостоянкой от территории общего пользования с южной стороны – без отступа, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%.

						ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Графическое описание

Схема земельного участка на топографической съемке

М 1:500



Кадастровый номер земельного участка 23:43:0205009:440 площадь-1441 кв.м.,
 площадь застройки земельного участка - 1087 кв.м., процент застройки земельного участка -75%
 процент озеленения земельного участка - 15%

Условные обозначения:

	- граница земельного участка		- асфальтобетонное покрытие
	- проектируемое офисное здание со встроенной автостоянкой		- парковочные места
	- существующие объекты капитального строительства на смежных земельных участках		- охранный зона газопровода
	- подъезды и подходы		- охранный зона водопровода
	- травяной газон озеленение		- охранный зона линии связи
			- охранный зона ВЛ-0,4 кВ ТП-673 ул. Красных Партизан, 234, ВЛ-0,4 кВ ТП-673

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории); в зоне ограниченной высоты строительства (проектируемая линия) ОАО "НК"Роснефть-Краснодарнефтегаз" (ООО "ЮгСатКом")