

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства административно-офисного здания на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 67/3**

Козыкова А.Э.



## Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0201005:550, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 67/3, 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. 3 – Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;
- 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 - 8;
- 5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

На рассматриваемом земельном участке, в соответствии с установленным видом разрешенного использования, мной запланировано строительство административно - офисного здания.

**Расчетные технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:**

- площадь застройки – 291,6 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 495 м<sup>2</sup>;
- максимальная высота – 12 м;
- строительный объем – 1508 м<sup>3</sup>;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – административно-офисное здание.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой. Согласно данным технического отчета по инженерно-геологическим изысканиям, подготовленного ООО «Центр Инженерных Изысканий» № ИГ-030-19, площадка предполагаемой застройки соответствует II категории сложности по геологическим и гидрогеологическим факторам.

Площадка проектируемого строительства приурочена к III надпойменной террасе р. Кубань. Во влажные периоды года с затяжными осадками, интенсивным снеготаянием может происходить временное водонасыщение верхней части грунтовой толщи. Согласно геологическому строению участка, неправильная эксплуатация сооружений может привести к накоплению поверхностных вод в грунтах обратной засыпки, в результате инфильтрации атмосферных осадков и как результат вызвать подтопление фундаментов.

Согласно СП 11-105-97 часть III на исследуемой площадке к грунтам, обладающим специфическими свойствами, относятся:

- 1) **Слой 1: Техногенные грунты**, представленные строительным мусором (песок, щебень, суглинок, гравий, битый кирпич) мусора. Распространен повсеместно. Залегает с поверхности до глубины 0,7 м.
- 2) **Слой 3: Просадочный грунт**, современные голоценовые отложения представлены почвой, темно-буро, суглинисто, тяжелой, твердой, слабopосадочной, с содержанием гумуса 2,93 %. Мощность слоя 0,5 м.
- 3) **Слой 5: Просадочный грунт**, верхнеплейстоцен – голоценовые, эолово-делювиальные отложения представлены суглинком светло-коричневым, тяжелым, твердым, слабopосадочным, с включением карбонатов. Мощность слоя 0,7-1,2 м.

Основанием и вмещающей средой для фундаментов с учетом физико-механических свойств, не могут служить грунты слоя-1, слоя-2 и слоя-3.

Объемно-планировочные и конструктивные решения проектируемого здания разрабатываются в соответствии с требованиями: СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Учитывая требуемые объемно-планировочные решения, беря во внимание неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка, размещение планируемого объекта капитального строительства в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

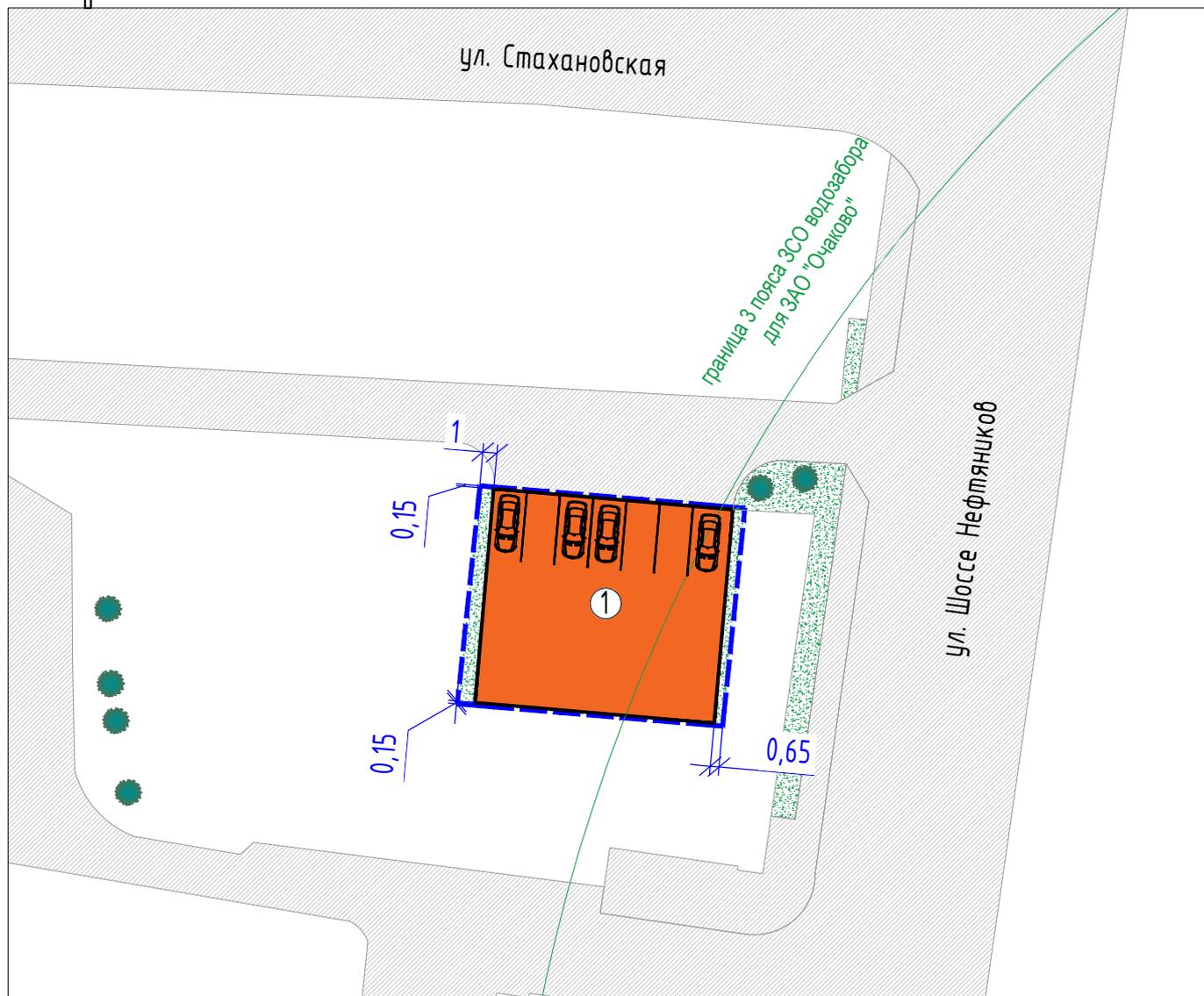
При разработке объемно-планировочного решения использован принцип рационального зонирования отдельных групп помещений в пределах здания. Геометрические параметры помещений (габаритные размеры по высоте, длине, ширине) обеспечивают эксплуатационные качества нежилого здания, в число которых входят гигиенические, светотехнические, акустические характеристики.

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка и благоустройство территории. *Исходя из невозможности организации открытых стоянок автомобилей в границах рассматриваемого земельного участка, парковочные места обеспечены в полном объёме в соответствии с функциональным назначением проектируемого объекта, посредством организации встроенной парковки за счет площади первого этажа.*

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства *ввиду неблагоприятных инженерно-геологических характеристик*, препятствующих эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить место допустимого размещения проектируемого объекта капитального строительства с отступом от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с северной стороны – 0,15 м, от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с восточной стороны – 0,65 м, от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с южной стороны – 0,15 м, от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с западной стороны – 1 м, увеличив процент застройки до - 88,4%.

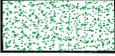


Графическое описание  
Схема земельного участка на топографической съемке  
М 1:500



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0201005:550, площадь земельного участка - 330 кв.м,  
планируемая площадь застройки - 291,6 кв.м, планируемый процент застройки - 88,4 %

Условные обозначения

 - граница землепользования	 - травяной газон (озеленение)
 - проектируемый объект капитального строительства	 - декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
 - существующие объекты капитального строительства	 - дорожное покрытие (подъезды и подходы)
	 - встроенная парковка (парковочные места)

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный" и в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории

 - граница 3 пояса ЗСО водозабора для ЗАО "Очаково"