

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324/ КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

**Обоснование необходимости получения
разрешения на отклонение от предельных
параметров**

**при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар, хутор
Ленина, ул. Пластунская, 32**

902/2022 - ООППРС

Краснодар 2022

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324/ КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: Бражниченко Алиса Геннадьевна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар, хутор
Ленина, ул. Пластунская, 32

902/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



Д.С.Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
902/2022-ООПРС - С	Содержание тома	
902/2022-ООПРС - ПЗ	<p>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>Пояснительная записка</p> <p>1. Проектные решения</p> <p>2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p> 2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар</p> <p> 2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p> 2.3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p> 2.4. Анализ градостроительной ситуации</p>	

						902/2022-ООПРС - С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
					12.22	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.					РП	1	2
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»			

Обозначение	Наименование	Примечание
902/2022-ООППРС лист 1	<p>Графические материалы:</p> <p>Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.</p>	
902/2022-ООППРС лист 2	<p>Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p>	
902/2022-ООППРС лист 3	<p>Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p>	
902/2022-ООППРС - ПЗ	<p>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</p> <p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Градостроительный план земельного участка от 04.02.2022, № РФ-23-2-06-0-00-2022-0336; - Технические условия от 01.06.2022, № 01/05/49992/22 <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

--	--	--	--	--	--

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	902/2022-ООППРС - С	Лист
							2

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, хутор Ленина, ул. Пластунская, 32.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **одноэтажное нежилое здание - магазин.**

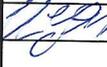
Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **одноэтажное нежилое здание – магазин.**

На земельном участке с КН 23:43:0431001:3402 площадью 1446 кв.м предполагается размещение одноэтажного нежилого здания - магазин размерами 13,1 м x 35,5 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с Автомобильной дороги "г. Краснодар - г.Кропоткин - граница Ставропольского края", далее по ул. Пластунской.

						902/2022 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Вед. спец.		Корнет И.В.			12.22	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1	Листов 9
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

и 7-й подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Военный аэродром Краснодар (Центральный).

Земельный участок расположен в общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30км (ширина).

Земельный участок располагается:

- в планируемой СЗЗ предприятий;
- частично в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ ХЛ - 4 - ТП-798- ТП-1425п" (23:43-6.2390);
- частично в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-840 (23.43-6.2433);
- частично в охранной зоне линий электропередач 0,4 кВ;
- частично в охранной зоне линий связи;
- частично в охранной зоне сетей канализации;
- в придорожной полосе, автомобильной дороги общего пользования регионального значения «г. Краснодар – г. Крпоткин – граница Ставропольского края» в городе Краснодаре (23.43-6.565).

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

На земельном участке с КН 23:43:0431001:3402 имеются инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке (канализация связи), заказчик получил технические условия № 01/49992/22 на вынос и переустройство сооружений связи ПАО «Ростелеком», попадающих в границы земельного участка с

							902/2022 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			6

КН 23:43:0431001:3402. Использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций (электросети 0,4 Кв и ВЛ-10кВ).

2.3 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар утвержденной решением городской Думы г. Краснодара от 02 сентября 2020 г. N 100 п.1, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0431001:3402, площадью 1446 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, хутор Ленина, ул. Пластунская, 32 расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне.

2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – участок свободен от строений.

Место для застройки предусматривается на расстоянии:

- 1,5 м от границы земельного участка с западной стороны;
- 1,5 м от границы земельного участка с восточной стороны;
- 1,5 м границы земельного участка с южной стороны.
- максимальный процент застройки земельного участка 32%.

Неблагоприятными условиями для строительства являются:

- конфигурация земельного участка неблагоприятная для застройки.

Участок ограничен: с востока - земельным участком с КН 23:43:0000000:1049/5, с севера, юга и запада – с территорией общего пользования ул. Пластунская, с юга и запада – земельным участком с КН 23:43:0431001:335, по ул. Пластунской, 34, земельным участком с КН 23:43:0431001:336, по ул. Пластунской, 36.

Максимальный процент застройки земельного участка составит 32,0% (при

								Лист
								7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	902/2022 – ООППРС-ПЗ		

нормативе 60%).

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, сложную, неблагоприятную для застройки конфигурацию участка с кадастровым номером 23:43:0431001:3402 площадью 1446 кв., что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- 1,5 м от границы земельного участка с западной стороны;
- 1,5 м от границы земельного участка с восточной стороны;
- 1,5 м от границы земельного участка с южной стороны.

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	902/2022 – ООПРС-ПЗ			