

«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров для строительства магазина на земельном участке по
адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ, ул. 1-я Линия, 30»


Ветрова Л.В.

Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0203051:36, площадью 307 кв. м, с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства, магазины», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-я Линия, 30.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19), вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне ОД-1-6 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, 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;

Текстовая часть

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.					02.23	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства магазина на земельном участке по адресу Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-я Линия, 30.	Стадия	Лист
							П	1
							Листов	5

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 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	193	м ²
2	Общая площадь проектируемого магазина	179	м ²
3	Строительный объем проектируемого магазина	1861	м ³
4	Этажность проектируемого магазина	1	шт
5	Высота проектируемого магазина	9,4	м
6	Процент застройки земельного участка	63	%
7	Назначение	магазин	

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

При строительстве магазина, располагаемого на участке с кадастровым номером 23:43:0203051:36, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

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

Земельный участок полностью расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории).

На земельном участке имеются охранный зона водопровода, охранный зона канализации, охранный зона газопровода, охранный электросетевого хозяйства.

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). Проектируемый магазин не угрожают 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.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градостроительные объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения.

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.

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

На прилагаемой схеме земельного участка на топографической съемке предусмотрено расположение проектируемого магазина 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» выполненному ИП Прудников В.К. Размещение планируемого объекта капитального строительства на данном участке затруднено в силу особенности инженерно-геологических свойств участка.

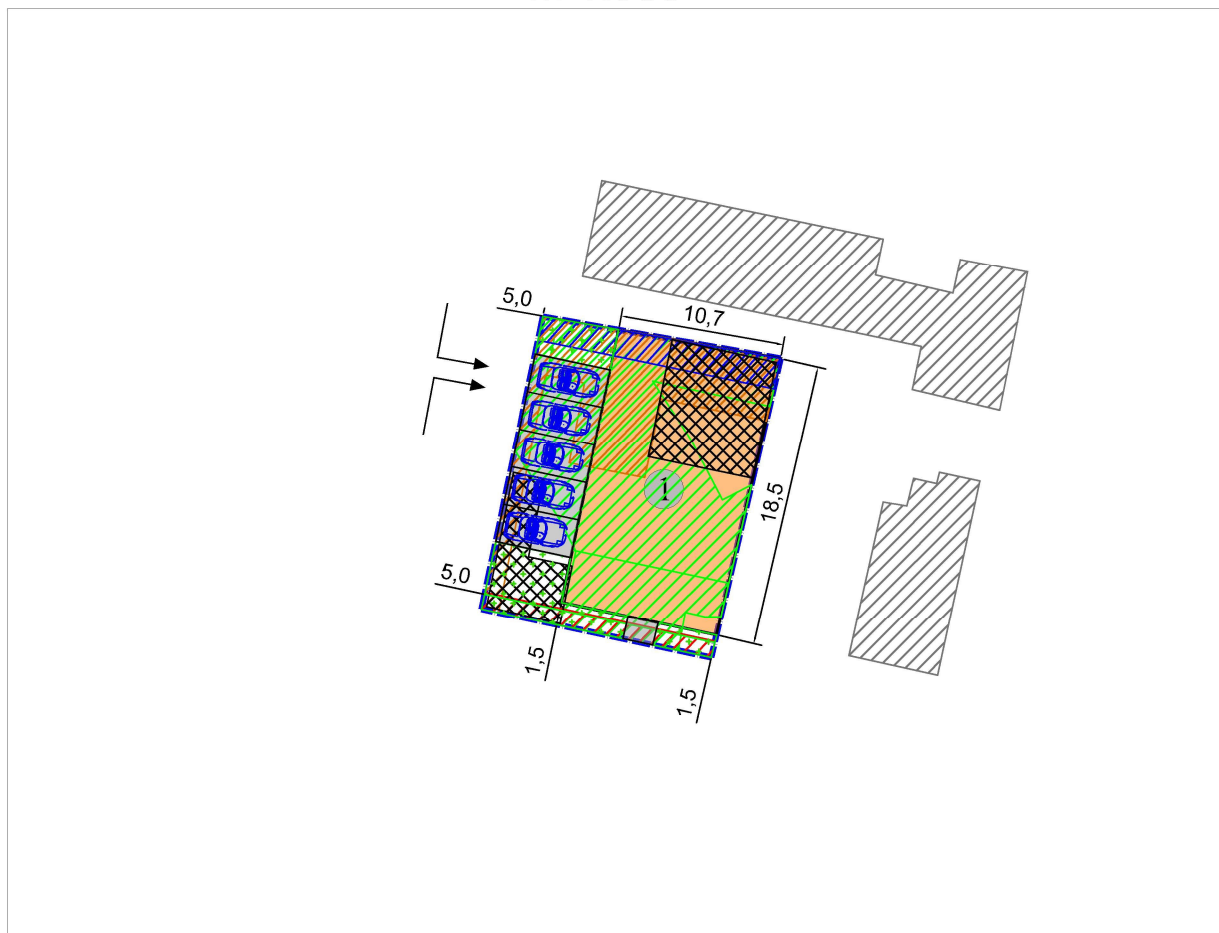
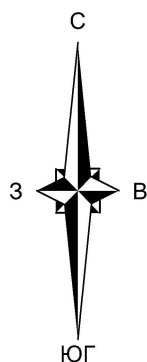
Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить определить расположение проектируемого магазина от территории общего пользования по ул. Северная – 1,5 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 63%.

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

Графическое описание

Схема земельного участка на топографической съемке

М 1:500



Кадастровый номер земельного участка 23:43:0203051:36 площадь-307 кв.м.,
площадь застройки земельного участка - 193 кв.м., процент застройки земельного участка - 63%
процент озеленения - 15%

Условные обозначения:

	- граница земельного участка		- охранный зона газопровода
	- проектируемый магазин		- охранный зона водопровода
	- существующие объекты капитального строительства на смежных земельных участках		- охранный зона электросетевого хозяйства
	- существующие объекты капитального строительства на рассматриваемом земельном участке, подлежащие сносу		- охранный зона канализации
	- подъезды и подходы		- травяной газон озеленение
			- асфальтобетонное покрытие
			- парковочные места

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в приаэродромной территории аэродрома
Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории)