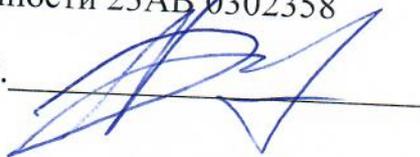


**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров, для реконструкции объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Лизы Чайкиной, уч. 1/11**

По доверенности 23АВ 0302358

Панеш Ф.Р.



Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит объект незавершённого строительства к/н 23:43:0403019:65 (номер и дата государственной регистрации права: 23-23-01/2636/2014-1785, 29.12.2014.) расположенный на земельном участке, с к/н 23:43:0403019:12, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Лизы Чайкиной, 1/11, 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 ОД-1. Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, где для вида разрешенного использования – «Магазины» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;
максимальная площадь земельных участков – 10000 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 – 3 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.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчёта 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.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

Для завершения строительства и ввода в эксплуатацию, мной запланированного проведение реконструкции вышеуказанного объекта капитального строительства.

Расчетные технико-экономические показатели
реконструируемого объекта с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 308 м²;
- общая площадь – 628 м²;
- строительный объем -1905 м³;
- максимальная высотная отметка – 9 м;
- количество этажей –2 (в том числе подземных 1);
- функциональное назначение – нежилое здание (магазин)

Планируемый к реконструкции объект незаконченного строительства, принадлежащий мне на праве собственности, возведен до установления действующего градостроительного регламента и расположен со следующими отступами:

- от границы смежного земельного участка по ул. Лизы Чайкиной, 1 (к/н 23:43:0403019:16) – 0,6 м;
- от границы смежного земельного участка по ул. Лизы Чайкиной, 21 (к/н 23:43:0403019:13) – 0,5 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 0,5м;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования по ул. Лизы Чайкиной – 2,8 м;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, с южной стороны рассматриваемого земельного участка – 1,7 м.

Реконструируемый объект капитального строительства находится на земельном участке, расположенном на территории со сложившейся застройкой. Форма и расположение реконструируемого объекта в границах рассматриваемого земельного участка обусловлены неблагоприятной для застройки конфигурацией земельного участка

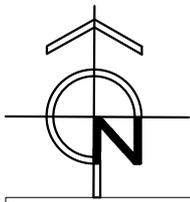
Объемно-планировочные и конструктивные решения проектируемого здания разрабатываются в соответствии с требованиями: СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». При разработке объемно-планировочного решения использован принцип рационального 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 реконструируемого объекта незавершённого строительства с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

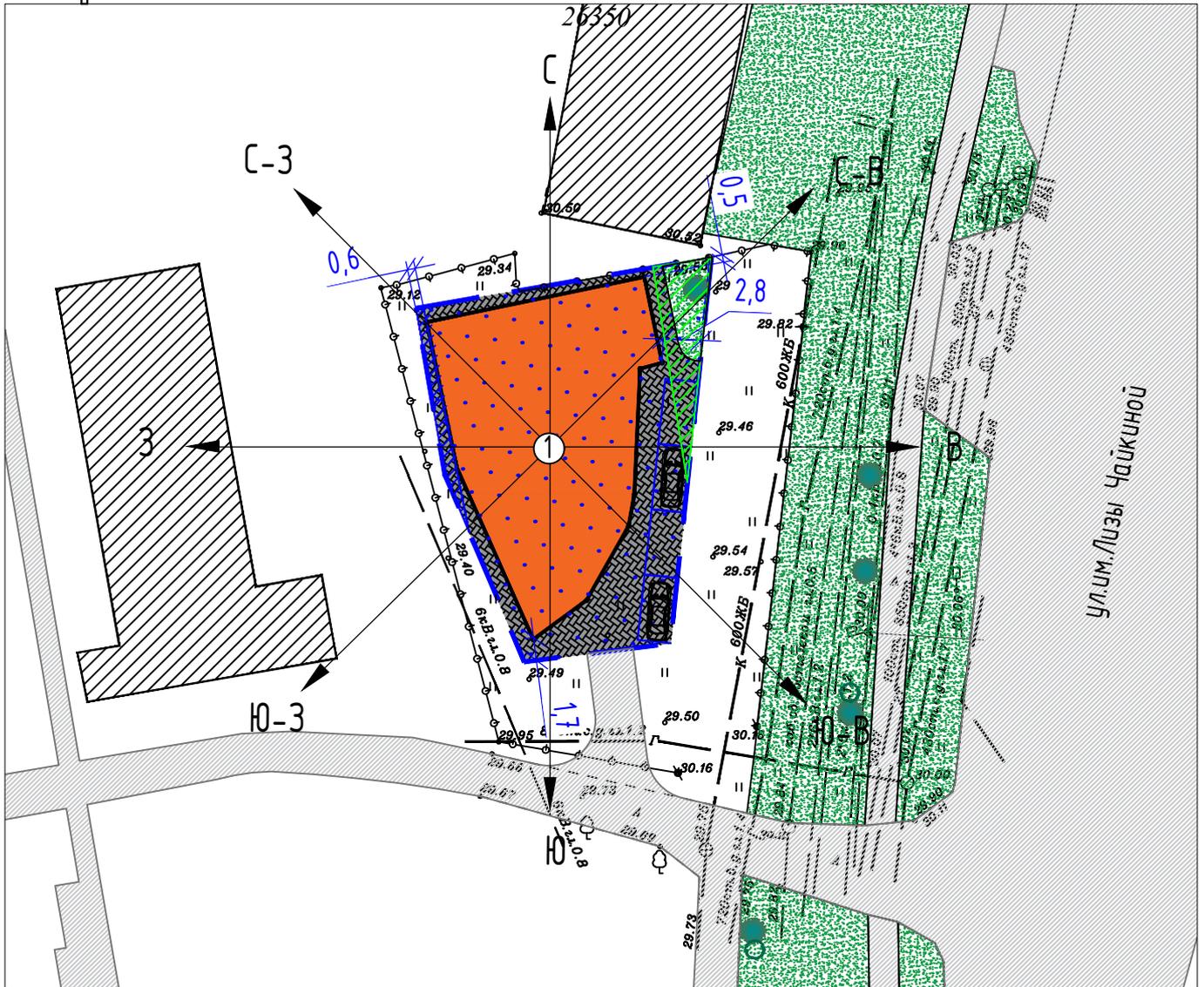
Расположение реконструируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров, определено за границами охранной зоны водопровода.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, в связи с невозможностью иного размещения объекта капитального строительства, по причине неблагоприятной для застройки конфигурации земельного участка, что препятствует эффективному освоению рассматриваемого земельного участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение реконструируемого нежилого здания со следующими отступами:

- от границы смежного земельного участка по ул. Лизы Чайкиной, 1 (к/н 23:43:0403019:16) – 0,6 м;
- от границы смежного земельного участка по ул. Лизы Чайкиной, 21 (к/н 23:43:0403019:13) – 0,5 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 0,5 м;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования по ул. Лизы Чайкиной – 2,8 м;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, с южной стороны рассматриваемого земельного участка – 1,7 м, увеличив процент застройки до – 62 % и уменьшив процент озеленения до – 5%.

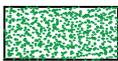


Графическое описание
 Схема земельного участка на топографической съемке
 М 1:500



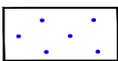
кадастровый номер земельного участка - 23:43:04:03019:12, площадь земельного участка - 498 кв.м, площадь застройки - 308 кв.м, процент застройки - 62%, процент озеленения - 5%.

Условные обозначения

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

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный"*

- | | |
|---|--|
|  - охранный зона водопровода |  - 3 пояс ЗСО артезианских скважин |
|  - ЗОУИТ 23:43-6.2997. Санитарно-защитная зона для объекта ООО "ЛУКОЙЛ-ЮГНЕФТЕПРОДУКТ" АЗС №23224, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Лизы Чайкиной,6 (кадастровый участок 23:43:04:03020:40) | |

*максимальная высота проектируемого объекта - 9 м