

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства объекта бытового обслуживания на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 26



*Маева С.Г.*

## Пояснительная записка

ООО «Югэлитсерой» на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0145028:87, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 26, 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-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, где для вида разрешенного использования- «Бытовое обслуживание» 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 – не подлежит установлению;  
максимальная площадь – 5000 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 надземных этажей – 3.
4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 10 м.
5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.  
Процент застройки подземной части не регламентируется.
6. 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.
7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

На рассматриваемом земельном участке, в соответствии с установленным видом разрешенного использования, запланировано строительство объекта бытового обслуживания.

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

- площадь застройки – 255,9 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 650 м<sup>2</sup>;
- максимальная высота – 12,2 м.;
- строительный объем – 5524 м<sup>3</sup>;
- количество этажей – 3 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – объект бытового обслуживания.

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 используется 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.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройкой, смешанного типа. Северная граница рассматриваемого земельного участка примыкает к общественному зданию принадлежащему ООО «Югэлитсрой», а со стороны южной границы расположен жилой дом. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 583 кв. м, из которых 156 кв. м отнесены к зонам с особыми условиями использования территорий - охранный зона водопровода. Учитывая площадь и конфигурацию охранной зоны, при соблюдении градостроительного регламента в части минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений размещение проектируемого объекта капитального строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка без отклонений от предельных параметров.

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение проектируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка и благоустройство территории. Примыкание проектируемого объекта бытового обслуживания к существующему объекту со стороны северной границы

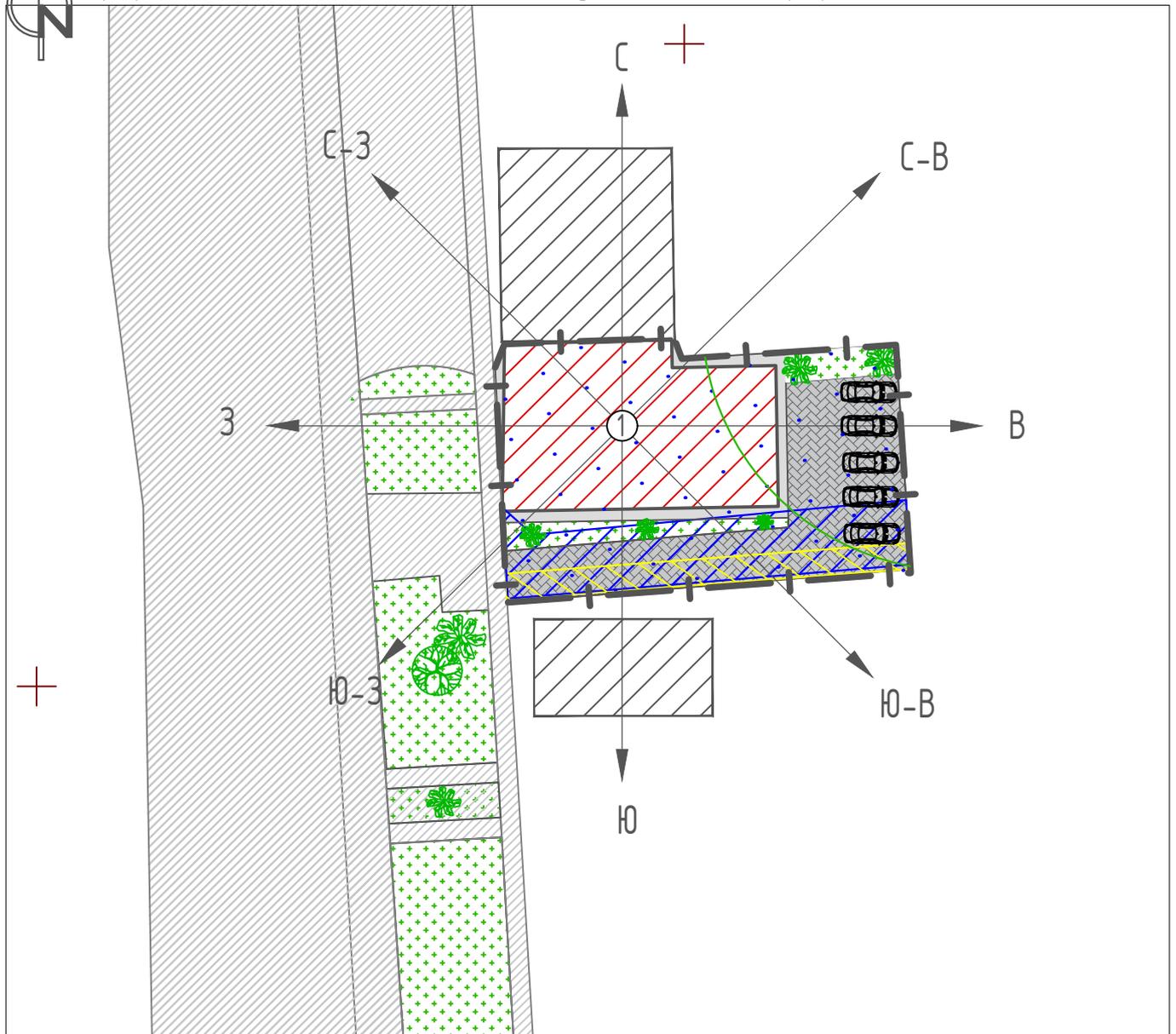
земельного участка позволяет соблюсти охранную зону водопровода и обеспечить противопожарное расстояние до жилого дома, расположенного со стороны южной границы. Расположение проектируемого объекта без отступа от границы со стороны улицы обеспечивает сохранение сложившейся линии застройки.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, ввиду невозможности размещения проектируемого объекта, на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, в связи с расположенной в границе участка охранной зоной водопровода, что является неблагоприятной характеристикой для застройки в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого к строительству объекта бытового обслуживания со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – без отступа;
- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования со стороны ул. Российской – без отступа, уменьшив процент озеленения до – 8,5 %.



Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке) М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0145028:87, площадь земельного участка - 583 кв.м, площадь застройки - 255,9 кв.м, процент застройки - 44%, процент озеленения - 8,5%

Условные обозначения

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

Зоны с особыми условиями использования территории

Третий пояс зон санитарной охраны для водозаборной скважины №347-Д (23:43-6.4356); второй пояс зон санитарной охраны для водозаборной скважины №347-Д(23:43-6.4357); охранная зона водопровода; охранная зона газопровода; 3,4,5 и 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)\*

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| - третий пояс зон санитарной охраны для водозаборной скважины №347-Д (23:43-6.4356) | - охранная зона водопровода |
| - второй пояс зон санитарной охраны для водозаборной скважины №347-Д(23:43-6.4357)  | - охранная зона газопровода |

\*максимальная высота проектируемого объекта - 12,2 м