

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства административно- офисного здания на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, муниципальное образование город Краснодар, ул. Новороссийская, 102/6

Шохин М.В.



Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0402001:9959, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, муниципальное образование город Краснодар, ул. Новороссийская, 102/6, 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 П – Производственные зоны, 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;
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков - 3 метра;
- 4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 9;
максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;
- 5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

На рассматриваемом земельном участке, мной запланировано строительство административно - офисного здания.

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

- площадь застройки – 740 м²;
- общая площадь – 3774 м²;
- максимальная высота – 20 м;
- строительный объем – 11228 м³;
- количество этажей – 5 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – административно-офисное здание.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки. Из прилагаемого графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) видно, что земельный участок имеет сложную, неправильную г-образную форму, что позволяет говорить о неблагоприятной для застройки конфигурации, а также для застройки неблагоприятной характеристикой является отнесение части земельного участка к зонам с особыми условиями использования территорий – охранный зона газопровода, водопровода и канализации.

В соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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», а также обеспечивают соответствие требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». 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.

Учитывая требуемые объемно-планировочные решения, беря во внимание неблагоприятную конфигурацию рассматриваемого земельного участка, а также ограничения в связи с охранными зонами сетей коммуникаций, размещение планируемого объекта капитального строительства в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

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 объеме в соответствии с функциональным назначением проектируемого объекта, посредством организации встроенной парковки за счет площади первого этажа.

Место расположения проектируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено за границами охранных зон.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, в связи с невозможностью размещения проектируемого административно-офисного здания, на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, ввиду его неблагоприятной конфигурации, препятствующей эффективному освоению, а также беря во внимание расположение охранных зон инженерных сетей, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить размещение планируемого объекта капитального строительства со следующими отступами:

- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, с северной стороны – без отступа;
- от границы земельного участка по ул. Новороссийская, 102/3 (к/н 23:43:0402001:266) -1 м;
- от границы земельного участка к/н 23:43:0402001:11004- без отступа, увеличив процент застройки до – 65 %.

