

«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства торгово-офисного здания на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Московская, д. 69/13»


Кутилина Т.Н.

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;

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 – 12.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.
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	513	м ²
2	Общая площадь здания	477	м ²
3	Строительный объем	2850	м ³
4	Максимальная высота	6	м
5	Количество этажей, в т.ч. подземных	1 0	шт
6	Процент застройки	55	%
7	Функциональное назначение	Торгово-офисное здание	

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

Объемно-планировочные и конструктивные решения проектируемого здания разрабатываются в соответствии с требованиями: 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.

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

Земельный участок полностью расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории);
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины;
- в III поясе зоны санитарной охраны Первомайского водозабора.

На земельном участке установлено наличие охранной зоны водопровода и охранной зоны канализации.

Согласно Приказа № 50-П от 29.01.2021г. Федерального Агентства Воздушного Транспорта, земельный участок расположен в подзоне №3 часть 1 (сектор 1 часть 1), в подзоне №4 часть 7 (сектор 4 часть 1), в подзоне №5 часть 1 и в подзоне №6 часть 1, приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) и в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории). Проектируемое здание не угрожает 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 градоформирующие объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения.

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

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.

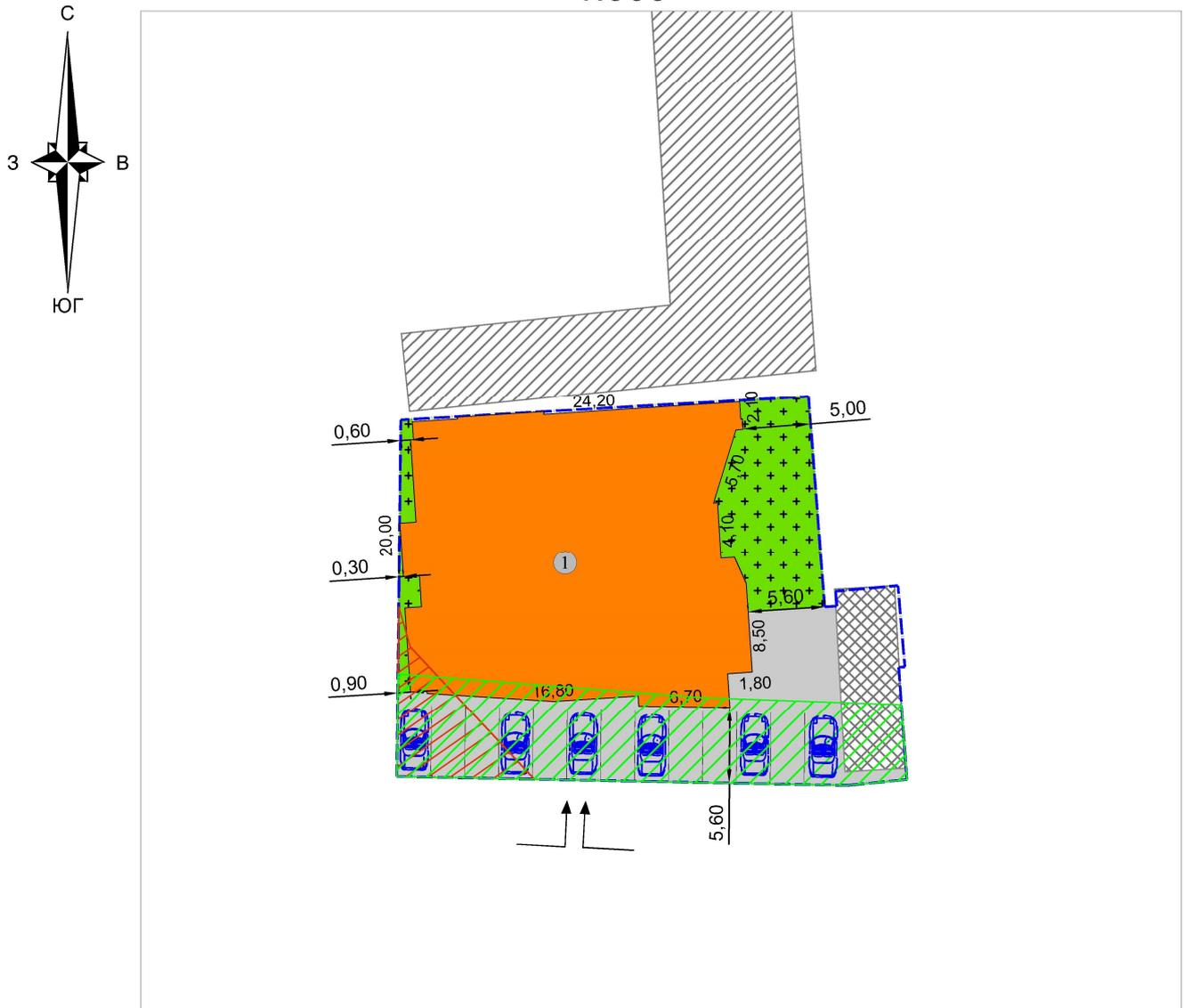
Неблагоприятными условиями для застройки данного земельного участка является:

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 увеличить максимальный процент застройки в границах земельного участка – 55%.

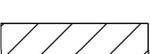
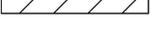
						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ледок	Подпись	Дата		3

Графическое описание Схема земельного участка на топографической съемке 1:500



Кадастровый номер земельного участка 23:43:0140012:109 площадь-941 кв.м,
площадь застройки -513 кв.м., процент застройки - 55%

Условные обозначения:

	- граница землепользования		- охранный зона водопровода
	- проектируемый		- охранный зона канализации
	- существующие объекты капитального строительства на смежных земельных участках		- травяной газон озеленение
	- существующие объекты капитального строительства на рассматриваемом земельном участке		- асфальтобетонное покрытие
	- подъезды и подходы		- парковочные места

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»(до установления приаэродромной территории), в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины и в III поясе зоны санитарной охраны Первомайского водозабора