

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

**Обоснование необходимости получения
разрешения на отклонение от предельных
параметров**

**при размещении объекта торговли (магазина), по
адресу: Краснодарский край, город Краснодар, станица
Старокорсунская, улица Коммунистическая**

260/2019 - ООППРС

Краснодар 2020

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Грива Галина Викторовна

**Обоснование необходимости получения
разрешения на отклонение от предельных
параметров**
при размещения объекта торговли (магазина), по
адресу: Краснодарский край, город Краснодар,
станция Старокорсунская, улица Коммунистическая

260/2019 - ООПРС

Директор

В.В. Решетняк

Зам. начальника отдела

Д.Е. Сечь

Вед. специалист

И.В. Корнет



Краснодар 2020

Обозначение	Наименование	Примечание

--	--	--	--	--	--

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: *Муниципальное образование г. Краснодар, ст. Старокорсунская, ул. Коммунистическая*

Объект капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров: **Одноэтажный магазин.**

Цель выполнения работ: Получение разрешения на строительство.

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства: **Одноэтажный магазин.**

На земельном участке с КН 23:43:0435057:68 предусмотрено строительство одноэтажного магазина на месте строения с КН 23:43:0435057:67, благоустройство и озеленение участка.

Земельный участок расположен в станице Старокорсунской по ул. Коммунистической. Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Чапаева и далее по улице Коммунистической.

Строительство магазина не нарушает требования технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технические регламенты о требованиях пожарной безопасности».

Процент застройки земельного участка составит 10,5% (при нормативе 50%). При строительстве объекта соблюдаются минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

						260/2019 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
					10.20	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.					ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»			

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства и реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м ²	357,0
2	Площадь застройки проектируемого магазина	м ²	37,5
3	Общая площадь	м ²	34,0
4	Строительный объём	м ³	187,5
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		1 -
6	Процент застройки участка	%	10,5
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	5,5

2.Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства:

Гр-ке Грива Г.В. (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0435057:68, площадью 357 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 20.06.2019 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0435057:68 имеет разрешенное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов.

2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6., на основании РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01-2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки

жен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

3. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке размещено строение с КН 23:43:0435057:67, подлежащее сносу. Заказчик планирует разместить проектируемый одноэтажный магазин размерами 5,0м x 7,5м, отступив 1,0 м от охранной зоны газопровода. Место для застройки предусматривается на расстоянии 6,0 м от фасадной границы участка, земель общего пользования (норматив – 3,0 м), без отступа от земельного участка с КН: 23:43:0435057:70 (земельный участок принадлежит Грива Г.В. на праве собственности). Заказчику необходимо предусмотреть организованную систему водоотведения и снегозадержания с кровли объекта планируемого к строительству в сторону своего участка, а также возведение стены со стороны участка по ул. Коммунистической глухой (без проёмов) из негорючих материалов.

Процент застройки участка составит 10,5% (при нормативе 50%).

Участок ограничен: с северо-востока – смежным земельным участком по ул. Коммунистическая, 22/1, с юго-востока – со смежным земельным участком, с северо-запада – с проезжей частью ул. Коммунистическая.

ВЫВОД:

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0435057:68 площадью 357 кв.м, имеет размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, неблагоприятную конфигурацию (ширина участка – 8 м),

по участку проходит газопровод с охранными зонами, планируемое размещение одноэтажного магазина имеет отклонение нормативного отступа – размещается **по границе** земельного участка с КН: 23:43:0435057:70.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка: с нулевым отступом от границы земельного участка по адресу:

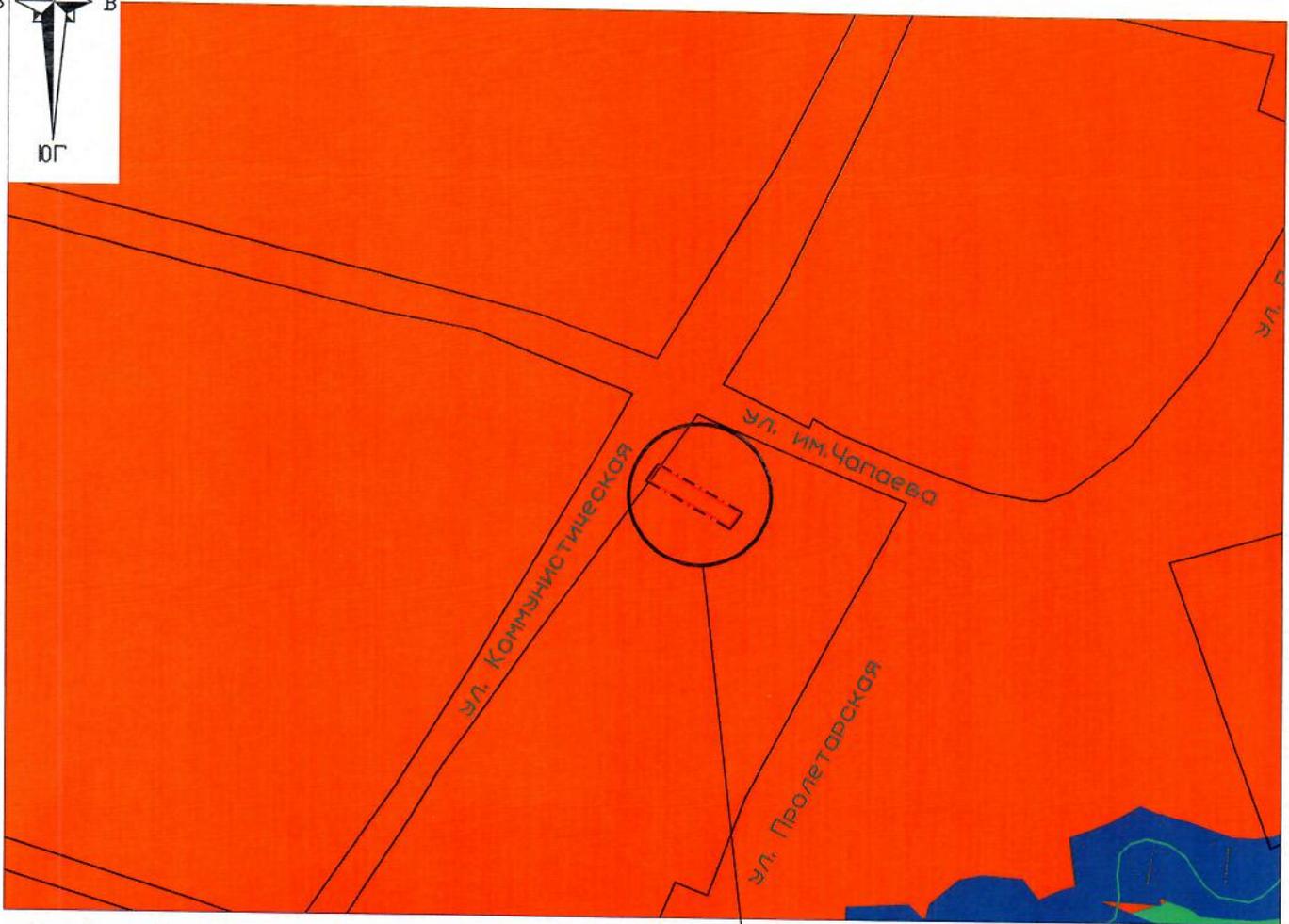
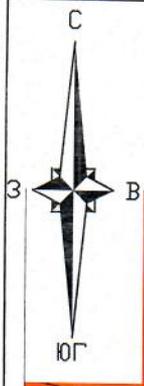
										Лист
										7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	260/2019 – ООППРС-ПЗ				

ул. Коммунистическая, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий – приаэродромная территория аэродрома «Краснодар – Центральный», граница водоохраной зоны, охранный зона газопровода).

						260/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		8

Карта градостроительного зонирования территории
муниципального образования город Краснодар

74



Условные обозначения :



- граница участка

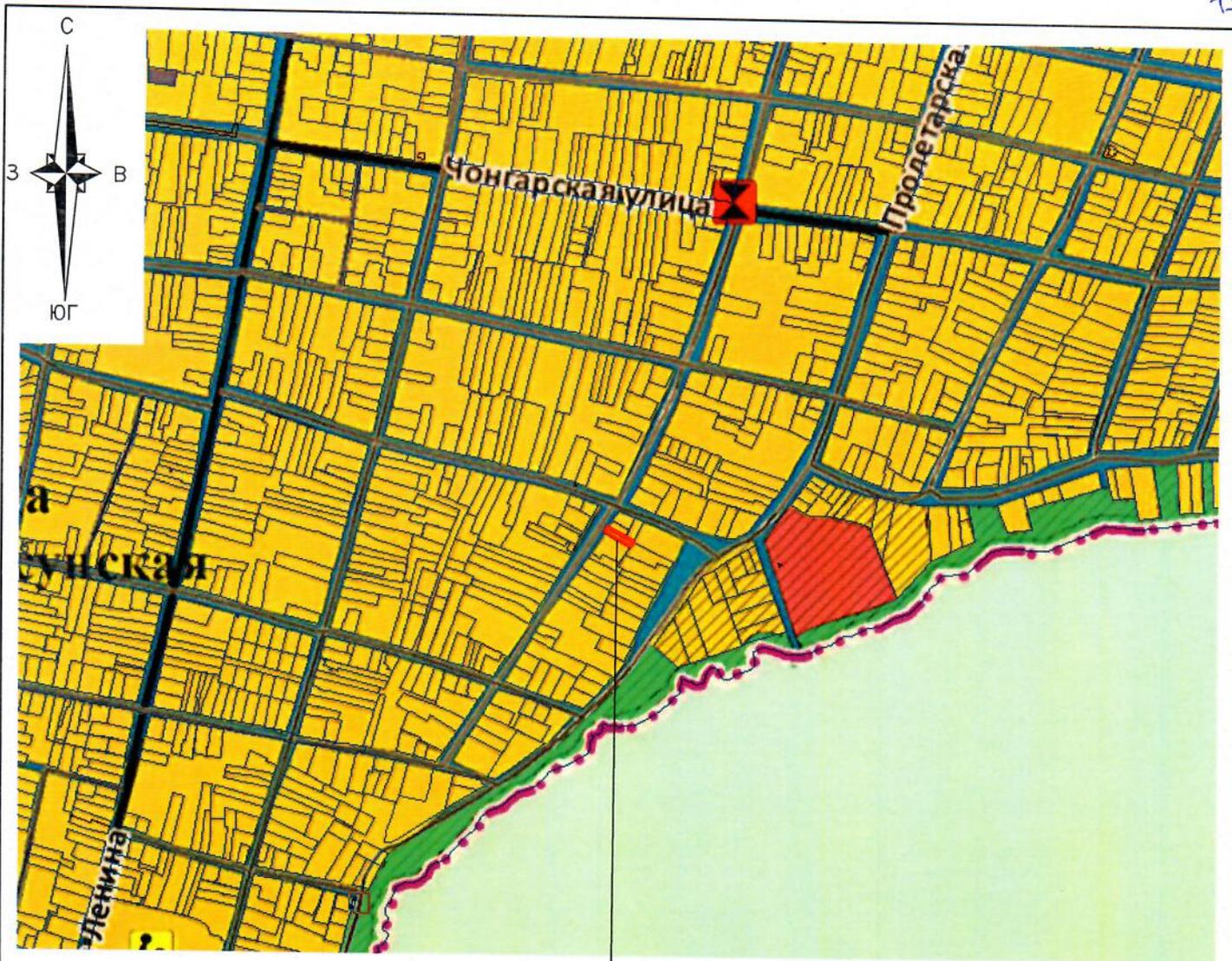
Рассматриваемый участок

Жилые зоны



- Ж.1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара

						260/2019- ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: город Краснодар, станция Старокорсунская, ул. Коммунистическая.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
						стадия	лист	листов
Зам.нач.отд.		Сечь Д.Е.				П	2	
Вед. спец.		Корнет И.В.						
						Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент)		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		



Рассматриваемый земельный участок

Условные обозначения

 - Граница земельного участка

Жилые зоны

 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

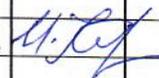
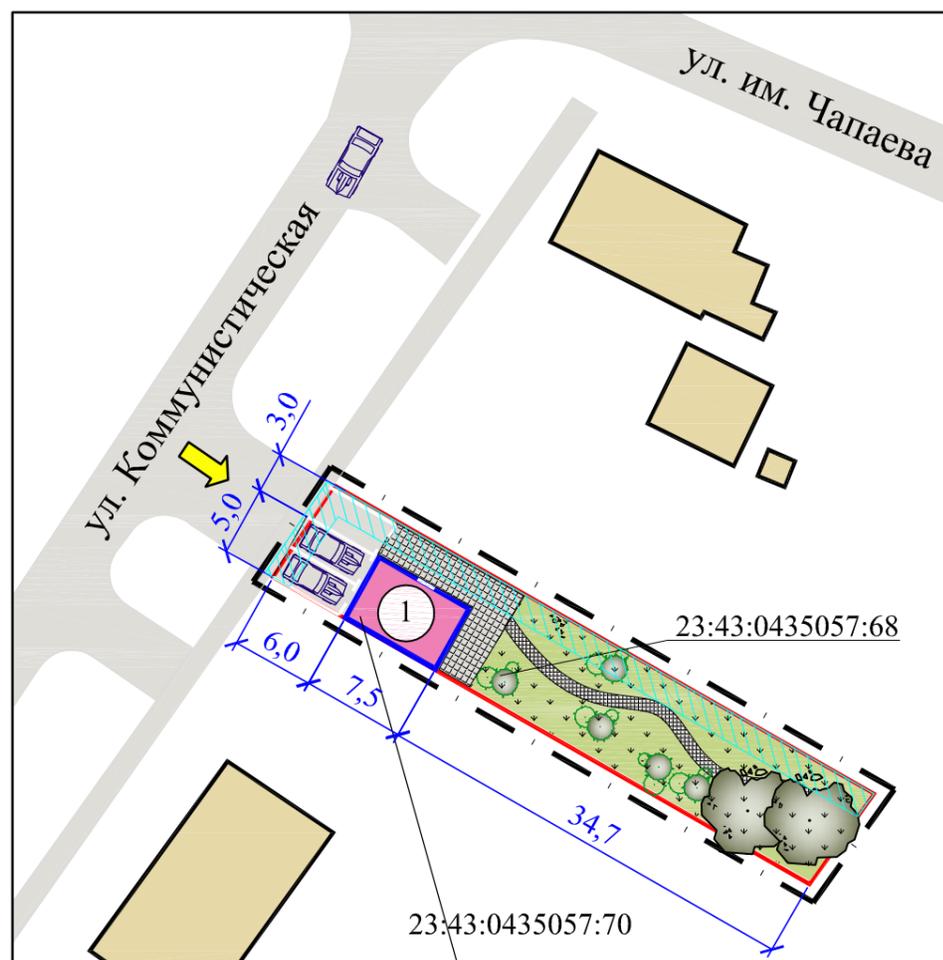
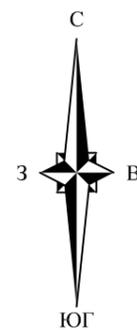
						260/2019 - ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Коммунистическая, в ст. Старокорсунской города Краснодар.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
						стадия	лист	листов
Вед. спец.	Корнет И.В.					П	3	
						Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ
М 1:500



Проектируемый одноэтажный магазин

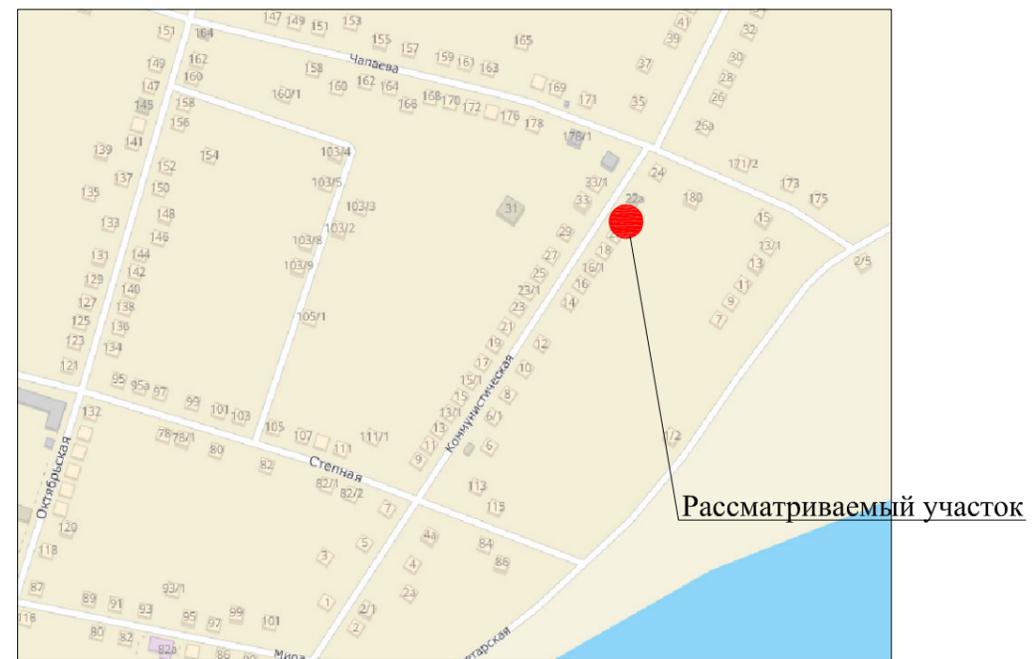
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- проектируемый одноэтажный магазин
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- асфальто-бетонное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- охранный зона газопровода
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- парковочное место

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый одноэтажный магазин	1	37,50	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	357.00	
2	Площадь застройки участка	м ²	37.50	
3	Общая площадь	м ²	34.00	
4	Строительный объём	м ³	187.50	
5	Высота	м	5.50	
6	Процент застройки участка	%	10.5	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		1 -	

- В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами за пределами города Краснодара Ж.1.2.
- Согласно Градостроительного плана земельного участка от 14.01.2019 № RU23306000-00000000014149 земельный участок с КН 23:43:0435057:68 полностью расположен
 - в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный";
 - в границах водоохранной зоны;
 - в границах охранный зона газопровода.

260/2019-ООПРС							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Коммунистическая, в ст. Старокорсунской города Краснодара.							
Графическое описание					стадия	лист	листов
Зам.нач.отдела Сечь Д.Е.					П	1	
Вед. спец. Корнет И.В.							
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.					МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		