

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров, для строительства спортивного комплекса на земельном участке, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Минская, 121

Лабунин М.С. 

Пояснительная записка

На основании Договора аренды земельного участка (л/с 11943000001221) №4300019774 от 01.02.2013 во владении и пользовании у АНО ДЮСК «Самсон» находится земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206074:107, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Минская, 121, 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-4 (Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта), где для вида разрешенного использования - «Обеспечение занятий спортом в помещениях» 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 – не подлежит установлению.

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. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.

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%.

На рассматриваемом земельном участке, в соответствии с установленным видом разрешенного использования, запланировано спортивного комплекса.

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

- площадь застройки – 378м²;

- общая площадь – 643 м²;
- максимальная высота – 15 м.;
- строительный объем – 2497 м³;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – спортивно-тренировочное учреждение без трибун.

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»; СП 31-112-2004 «Физкультурно-спортивные здания». 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 со сложившейся застройкой, смешанного типа. **Из прилагаемого графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) видно, что земельный участок имеет сложную, неправильную геометрическую форму, с изломанными границами и внутренними углами, что является неблагоприятной для застройки конфигурацией.**

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.

В связи с неблагоприятной конфигурацией земельного участка размещение проектируемого объекта капитального строительства с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

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, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

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 неблагоприятной конфигурацией земельного участка, что является неблагоприятной характеристикой для застройки в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого к строительству спортивного комплекса со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северо-западной стороны – 1м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с юго-восточной стороны – 1м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с юго-западной стороны – 1м, уменьшив процент озеленения до – 20 %.

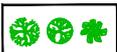


Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке) М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0206074:107, площадь земельного участка - 981 м², площадь застройки - 378 м², процент застройки - 38,5%, процент озеленения - 20%

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

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; охранная зона объектов электросетевого хозяйства: "КЛ-10 кВ от ТП-1325 в сторону ТП-193", КЛ-10 кВ ТП-255 - ТП-780", "Охранная зона ВЛ-0,4 кв ТП-255"; охранная зона ливневой канализации.

- | | |
|---|---|
|  - Охранная зона объектов электросетевого хозяйства: "КЛ-10 кВ от ТП-1325 в сторону ТП-193", КЛ-10 кВ ТП-255 - ТП-780", "Охранная зона ВЛ-0,4 кв ТП-255" |  - охранная зона ливневой канализации |
|  - III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин | |

*максимальная высота проектируемого объекта - 15 м