

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Орджоникидзе, 50
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Антониади Нозми Артёмовна

**Обоснование необходимости получения
разрешения на отклонение от предельных
параметров
при размещении объекта торговли (магазина),
по адресу: Краснодарский край, город
Краснодар, Прикубанский внутригородской
округ, улица Красных Партизан, 6/Д**

ООПРС

Директор



В.В. Решетняк

Зам. начальника проектного отдела



Д.Е. Сечь

Вед. специалист

И.В. Корнет

Краснодар 2019

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

Магазин

3. *Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства (реконструкции):*

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар объект капитального строительства относится к основному виду разрешенного использования для зоны ОД.2 - магазины (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м) п 4.4.

2.2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

- 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 (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра; минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;
- 4) максимальное количество надземных этажей зданий - 24;

						1698 - ООППРС		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.			11.18	П	1	5
Общая пояснительная записка						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43: 013001:1429, площадью 188 кв.м не соответствует требованиям статьи 32 ПЗЗ п. 1.2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для общественно-деловых зон местного значения – ОД.2.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Объекты культурного наследия не значатся, участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения. Согласно предоставленному градостроительному плану земельного участка земельный участок расположен в целом:

- в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории;

- на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар – Центральный";

Фактическое использование земельного участка – участок свободен от строений и зеленых насаждений.

Гр-ке Антониади Н.А. (Заказчику) принадлежит на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 23:43:0138001:1429 (договор аренды земельного участка № 4300021482 от 05.05.2015). Участок предоставлен для строительства магазина. Неблагоприятными условиями являются: площадь зе-

						1698 - ООППРС		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.			11.18	П	1	5
Общая пояснительная записка						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

мельного участка – 188 кв. м, что меньше минимальной площади земельных участков для зоны ОД.2 (300 кв.м), неправильная форма участка в плане, охранные зоны инженерных коммуникаций площадью - 80 кв.м, наличие сложившейся застройки на смежном земельном участке по ул. Красных Партизан, 4/5, который также принадлежит Заказчику. На данном земельном участке Заказчик планирует строительство одноэтажного магазина наружными размерами до 12,0x7,0м вплотную к существующему магазину лит. А,а с кадастровым номером 23:43:0138001:0:65 (принадлежащему Заказчику на праве собственности).

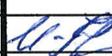
Заказчику необходимо предусмотреть организованную систему водоотведения и снегозадержания с кровли объекта планируемого к строительству в сторону своего участка, а также возведение стены примыкающей к соседнему строению, глухой (без проёмов) из негорючих материалов, и выполнение требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требований СНиПов и соблюдении «Правил противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Правительства от 25 апреля 2012 г.3 390 «О противопожарном режиме».

В связи с тем, что участок очень узкий (7 м) строительство магазина планируется по границе участка и по линии застройки существующих строений без отступа от территории общего пользования (норматив – 3,0 м).

Процент застройки участка составит 45, 0% (при нормативе 60%).

4. *Графическое описание – Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения жилого дома (на топографической основе М 1:500).*

5. *Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».*

						1698 - ООПРС		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Вед. спец.		Корнет И.В.			11.18	Общая пояснительная записка		
						П	1	5
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		