

«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции здания СТО на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул.Харьковская, 83/2»



Мартынова А.В.

### Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206029:38, площадью 526.06 кв. м, с видом разрешённого использования «для строительства и эксплуатации станции технического обслуживания» расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 83/2.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Т-1 – Зона транспортной инфраструктуры, где установлены следующие предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – 10000 кв. м.

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.

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

### Текстовая часть

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.					07.22	П	1	4
Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции здания СТО на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 83/2.								

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 – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. 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	265	м <sup>2</sup>
2	Общая площадь	493	м <sup>2</sup>
3	Строительный объем	2500	м <sup>3</sup>
4	Максимальная высота	11	м
5	Количество этажей, в т.ч. подземных	2 0	Шт
6	Процент застройки	50	%
7	Функциональное назначение	Здание СТО	

						<b>ПЗ</b>	Лист <b>1</b>
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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

Земельный участок полностью расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный»  
(до установления приаэродромной территории);

- III пояс зоны санитарной охраны скважины 7986/515;

- III пояс зоны санитарной охраны скважины 79079/449;

- III пояс зоны санитарной охраны скважины 79082/450.

На земельном участке установлено наличие охранной зоны теплотрассы, канализации и электросетевого хозяйства.

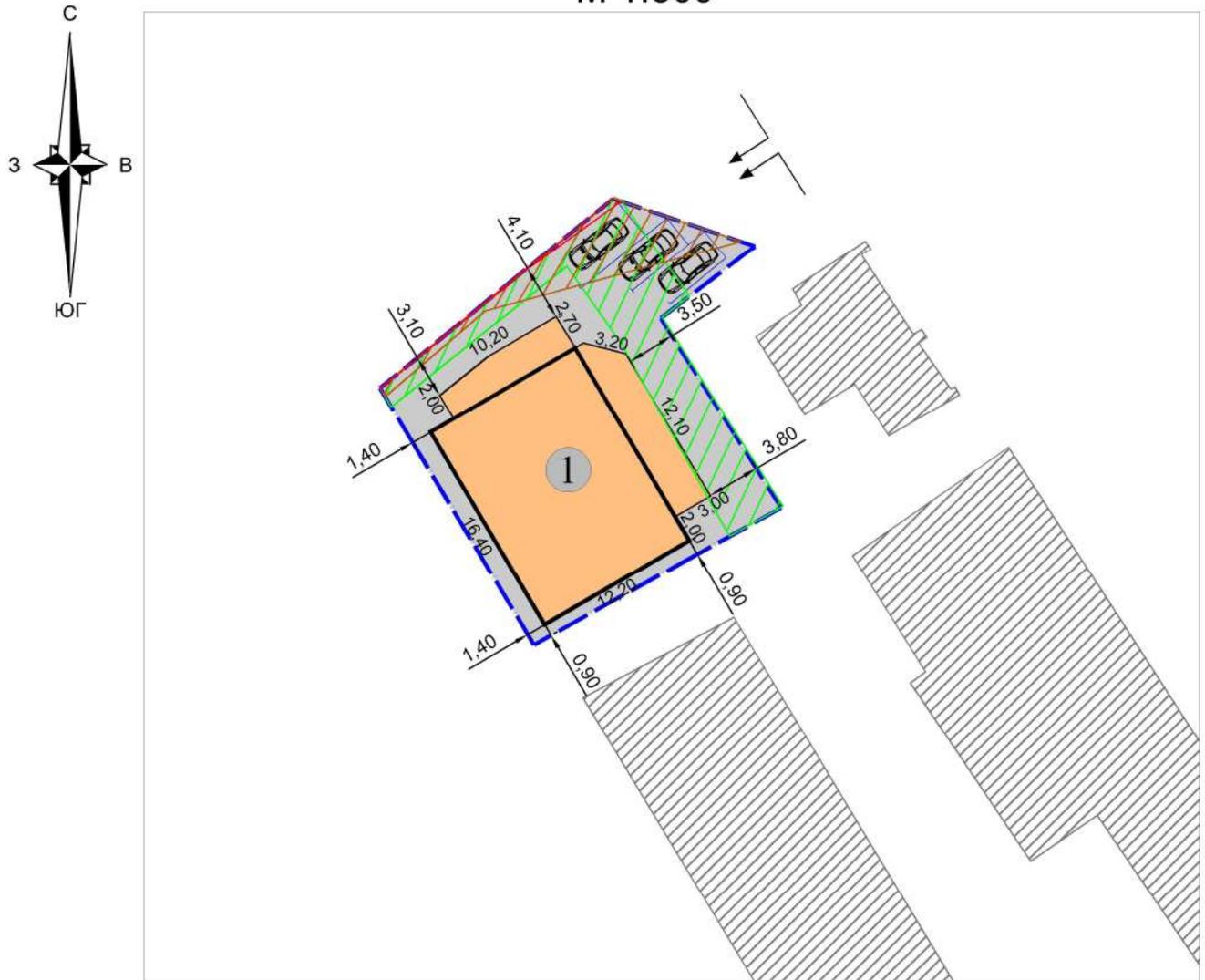
Согласно Приказа № 50-П от 29.01.2021г. Федерального Агентства Воздушного Транспорта, земельный участок расположен в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории). Реконструируемое здание СТО не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не 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.

Земельный участок расположен в III поясе зоны санитарной охраны скважины 7986/515, 79079/449, 79082/450. Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Ограничения: выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов,

						<b>ПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

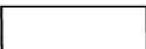
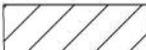
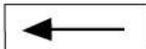


# Графическое описание Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



Кадастровый номер земельного участка 23:43:0206029:38 площадь-526,06 кв.м,  
площадь застройки -265 кв.м., процент застройки - 50%

Условные обозначения:

	- граница землепользования		- охранный зона теплотрассы
	- реконструируемое здание СТО		- охранный зона канализации
	- существующее здание СТО подлежащий реконструкции		- охранный зона электросетевого хозяйства
	- существующие объекты капитального строительства на смежных земельных участках		- асфальтобетонное покрытие
	- подъезды и подходы		- парковочные места

## Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории); в III поясе зоны санитарной охраны скважины 7986/515; в III поясе зоны санитарной охраны скважины 79079/449; в III поясе зоны санитарной охраны скважины 79082/450.