



Общество с ограниченной ответственностью «Архитектура. Инженерные сети. Строительство»

352500, Краснодарский край, г. Лабинск, ул. Толстого, 151, тел. 8(918)1488759

ОГРН 1142374000218, ИНН/КПП 2374001229 / 237401001, р. с. 40702810030000029501

ПАО «Сбербанк» к/с 30101810100000000602, БИК 040349602, КПО09306717

СРО «Ассоциация экспертно-аналитический центр проектировщиков «Проектный портал»

СРО «Ассоциация «Портал Изыскателей»

**Заключение о наличии неблагоприятных характеристик
при строительстве нежилого здания
на земельном участке с кадастровым номером 23:16:000000:1468
по адресу: г.Курганинск, ул.Матросова,190**

Име. № подл.	Подп. и дата	Име. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Заказчик: Щетинин В.А

Исполнитель:

ООО «АИС»

Директор

Нестерова Е.И.

г. Лабинск,
2023г

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Земельный участок с кадастровым номером 23:16:000000:1468, площадью 2263 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Курганинский район, г. Курганинск, ул.Матросова,190, принадлежит Щетинину Вячеславу Анатольевичу, на праве собственности.

Согласно, Правил землепользования и застройки Курганинского городского поселения Курганинского района, земельный участок с кадастровым номером 23:16:000000:1468 расположен в зоне ЦД (Зона обслуживания и деловой активности). Категория земель- земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования земельного участка -магазины [4.4], деловое управление [4.1], предусмотрен в основных видах разрешенного использования земельного участка. Установлен градостроительный регламент.

В соответствии со ст.40 часть 1 Градостроительного кодекса РФ Правообладатели земельных участков, размеры земельных участков которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка и предусматривает строительство двухэтажного нежилого здания (магазин с офисными помещениями), с ориентировочной площадью застройки 1086,24 м. кв. Данный земельный участок расположен в сложившейся застройке в общественно-деловой зоне, на пересечении ул. Матросова и ул.Мира Квартал (элемент планировочной структуры), в котором расположен земельный участок, ограничен красными линиями.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	23 ТЧ	Лист
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

Прямая зависимость неблагоприятных характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

На данном земельном участке сложно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки. Параметры отклонения определяются требуемой мерой компенсации физических недостатков земельного участка, которые не позволяют рационально использовать его в рамках предельных параметров в сложившейся застройке, установленных Правилами землепользования и застройки,

В целях более рационального использования земельного участка и увеличения полезной площади, планируется размещение двухэтажного нежилого здания (магазин с офисными помещениями) в вытянутой северо-восточной части земельного участка, с размещением парковочных мест для временного хранения автомобилей в узкой юго-западной части земельного участка, въезд на парковочные места, предусматривается со стороны ул.Матросова, с ул. Мира предусматривается пожарный проезд, с соблюдением технических регламенов(противопожарных разрывов между существующим строением расположенным на земельном участке по адресу: г.Курганинск, ул.Матросова,188) на расстоянии:

-3,57 м от красной линии участка по адресу: г.Курганинск, ул. Мира;

-2,13м от красной линии по адресу: г.Курганинск, ул. Матросова;

-на расстоянии 7,11м от границы земельного участка по адресу: г.Курганинск, ул.Матросова,188:

-на расстоянии 3,48м от границы земельного участка по адресу: г.Курганинск, ул.Мира,110:

-на расстоянии 27,83м от границы земельного участка по адресу: г.Курганинск, ул.Мира,112.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

Процент застройки земельного участка- 48%

Процент озеленения земельного участка-10% (при нормативе 30%),

При таком размещении здания на земельном участке, не нарушаются права владельцев соседних земельных участков, не нарушаются строительные и санитарные нормы, требования технических регламентов.

С учетом вышеизложенного, реализация данного объекта с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров в части:

-сокращения минимального отступа от красной линии ул.Матросова с 5,0 м до 2,13 м, от красной линии с ул.Мира с 5,0м до 3,57м. , установив для застройки земельного участка с кн 23:16:000000:1468, площадью 2263кв.м, по адресу:

Краснодарский край, Курганинский район, г. Курганинск, ул.Матросова,190 следующие параметры разрешенного строительства:

- минимального отступа -2,13м от красной линии ул. Матросова;
- минимального отступа от красной линии ул.Мира - 3,57м.
- минимальный процент озеленения в границах земельного участка -10%, позволяет осуществить мероприятия по строительству объекта капитального строительства в соответствии с оптимальными архитектурным решениям связанным, как с организацией застройки земельного участка, так и с точки зрения художественного и пространственного восприятия объекта в целом., с соблюдением требований технических регламентов (в том числе противопожарных разрывов, проездов).

Существующая градостроительная ситуация и представленные проектные решения объекта капитального строительства показали следующее:

Для реализации строительства данного объекта с учетом изложенного, а также в целях рационального использования территории, исключения нарушения прав правообладателя земельного участка, учитывая наличие неблагоприятных условий

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	23 ТЧ	Лист

для освоения земельного участка с кадастровым номером 23:16:000000:1468,
площадью 2263 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Курганинский район, г.
Курганинск, ул.Матросова,190 целесообразно получение разрешения на
отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Директор

Нестерова Е.И.

Без печати не действительно

Тел.89181488

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					23 ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		