

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий - приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», 3-й пояс ЗСО артезианских скважин, водозабора, частично охранная зона газопровода, частично охранная зона канализации связи.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано: Салаевой Лайло Юлдаш Кизи

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов объекта капитального строительства (реконструкции) на земельном участке площадью 391 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306030:29, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 37/1.

Заключение подтверждает, что строительство двухэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0306030:29, площадью: 391 кв.м, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 37/1, с разрешённым видом использования: для индивидуального жилищного строительства - не противоречит требованиям технических регламентов.

№	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1028/2019 – ООППРС-ПЗ			
Вед. спец.		Корнет И.В.			11.20	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ООППР	1	9
							МБУ «Институт Горка-дастрпроект»		

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

Земельный участок с КН 23:43:0306030:29 площадью 391 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 37/1.

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 на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306030:29 расположен в зоне индивидуальной жилой застройки Ж1.1.

**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) (1.1.3):**

1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства - 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, - в размерах, указанных федеральными законами);

(пп. 1 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 N 57 п.12)

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);

									Лист
									2
№	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1028/2019 – ООППРС-ПЗ			

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 (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;

максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Коммунальное обслуживание" (код 3.1), не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объек-

								Лист
								3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1028/2019 – ООППРС-ПЗ		





- частично в охранной зоне газопровода низкого давления;
- частично в охранной зоне канализации связи.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градостроительные объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения составляющие предмет охраны исторического поселения.

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

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

#### 4. Анализ градостроительной ситуации

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен жилой дом лит. Б с пристройками (год постройки 1939), летняя кухня лит. М (год постройки 1955) и подсобные помещения лит. Е, лит. Г3 – сарай, навес лит. Г, лит. Г1 и лит. Г4 – уборная, подлежащие сносу в процессе строительства.

лит. Г, лит. Г1 и лит. Г4 – уборная, подлежащие сносу в процессе строительства. Заказчик планирует размещение проектируемого двухэтажного жилого дома на территории максимально свободной от строений и сооружений. Место для застройки предусматривается на расстоянии от 1,0 м до 1.35 от соседнего земельного участка с КН 23:43:0306030:9 по ул. им. Шевченко, 39 и на расстояние от 1,7 м до 1, 5 м к земельному участку с КН 23:43:0306030:30, по ул. им. Шевченко, 37, от границы земельного участка по пер. Петровскому, 66 – 2,5 м от территории общего пользования ул. им. Шевченко жилой дом отступает 6,0 м.

#### 5. Проектные решения

На земельном участке с КН 23:43:0306030:29 предусмотрено строительство двухэтажного жилого дома размерами 8,5 м x 26,0 м на территории максимально свободной от строений и сооружений.

						1028/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6



мость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3-х часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82 – «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки».

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0306030:29 площадью 391 кв.м, застроен в настоящее время и располагается в существующей плотной застройке, а также в связи с тем, что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков планируемое размещение двухэтажного *жилого дома* имеет отклонения нормативного отступа (3м) от границ участка.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка: от границы земельного участка с КН 23:43:0306030:9 (ул. им. Шевченко, 39) – 1,0 м, от границы земельного участка с КН 23:43:0306030:30 (ул. им. Шевченко, 37) – 1,5 м, от границы земельного участка по пер. Петровскому, 66 – 2,5 м соответствует требованиям технических регламентов. Процент застройки земельного участка составит 57% (при нормативе 50%).

**Вывод:** Учитывая изложенное, исходя из анализа схемы планировочной организации земельного участка обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 37/1 с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка: от границы земельного участка с КН 23:43:0306030:9 (ул. им.

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1028/2019 – ООППРС-ПЗ			

Шевченко, 39) – 1,0 м, от границы земельного участка с КН 23:43:0306030:30 (ул. им. Шевченко, 37) – 1,5 м, от границы земельного участка по пер. Петровскому, 66 – 2,5 м , процент застройки земельного участка составит 57% (при нормативе 50%), 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», 3-й пояс ЗСО артезианских скважин, водозабора, частично охранная зона газопровода, частично охранная зона канализации связи.

						1028/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		