



PRO SMART PROJECT

Общество с ограниченной ответственностью  
«ПроСмартПроект»

ООО «ПСП»

Адрес: 350000, Краснодарский край, город Краснодар, улица им. Орджоникидзе, дом 41, этаж 6, кабинет 611  
Тел. 8 (989) 800-500-9, e-mail: pspkrd@yandex.ru

ОКПО 42323786, ОГРН 1192375081117, ИНН 2310217374, КПП 231001001

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### О СООТВЕТСТВИИ ЗАПРАШИВАЕМОГО ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, СНИПОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

объектов капитального строительства: контрольно-пропускного пункта (КПП) и помещения для содержания служебных собак, расположение которых предусмотрено на земельном участке с кадастровым №23:43:0428011:7 площадью 48355 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Заводская, 28.

Заключение выдано проектной организацией ООО «ПСП» (выписка из реестра саморегулируемой организации № 267 от 13.05.2022, см. прил.1 к заключению), в соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Заключение разработано согласно статьи 16 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 N 17 п.19, правообладатель земельного участка, заинтересованный в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет в Комиссию заявление с обоснованием необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 40, п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. 30.12.2021), 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.

Целью настоящего заключения является:

- определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;

- определение возможности использования земельного участка в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, с учетом особых условий использования территории, содержащие информацию о предполагаемом уровне (и иных

**1. Градостроительные сведения застройки земельного участка в границах муниципального образования город Краснодар**

Земельный участок с кадастровым №23:43:0428011:7 площадью 48355 кв. м. расположен по адресу: г. Краснодар, ул. Заводская, 28.

Согласно выписке из ЕГРН от 27.04.2022 №КУВИ-001/2022-63568627, земельный участок с кадастровым №23:43:0428011:7 имеет разрешенное использование: обеспечение внутреннего правопорядка.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 N 17 п.19, рассматриваемый земельный участок с кадастровым №23:43:0428011:7, расположен в зоне П-3 «Зона размещения производственных объектов IV - V класса опасности», Основные виды разрешенного использования: «Обеспечение внутреннего правопорядка» (код 8.3).

Согласно ст. 19 ПЗЗ п.1, п.3 при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 25 настоящих Правил, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым №23:43:0428011:7, площадью 48355 кв. м., соответствует требованиям статьи 25, раздела 3.3 ПЗЗ предельные размеры земельных участков, но нарушает предельные параметры разрешенного строительства.

Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 3.3.1, раздела 3.3 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 19 настоящих Правил:

1. минимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению, максимальная площадь – не подлежит установлению;

2. минимальные отступы от границ участка - 3 м, в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м, в случае отсутствия утвержденных 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 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 - 9 этажей;

4. максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%, процент застройки подземной части не регламентируется.

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.

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.

*1.2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.*

В соответствии с картой(схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного Решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», земельный участок расположен в производственной зоне, частично в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамически опасном объекте).

*1.3. Сведения о функциональном назначении, предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.*

На рассматриваемом кадастровом участке предусматривается строительство объектов капитального строительства:

- **контрольно-пропускного пункта.** Здание состоит из проходного коридора, помещения служащего ИВС и комнаты досмотра, помещения для пребывания конвоя (комнаты отдыха, комната приема пищи, душевые) и помещений приема передач.

- **помещения для содержания служебных собак.** Здание состоит из блока помещений для содержания собак, помещений для санитарной обработки собак и помещений для приготовления пищи для собак, складских помещений.

*1.4 Сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах рассматриваемого земельного участка.*

На земельном участке с кадастровым №23:43:0428011:7 расположены объекты капитального строительства:

*1.5. Сведения о неблагоприятных характеристиках использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.*

Земельный участок частично расположен в:

- охранной зоне водопровода,
- охранной зоне канализации,

- охранной зоне теплотрассы,
- охранной зоне трансформаторных подстанций,
- санитарно-защитной зоне канализационной насосной станции,
- охранной зоне подземных кабелей электросетей,
- охранной зоне ВЛ,
- охранной зоне кабелей связи,

Охранная зона теплотрассы по ул. Станичной по границе земельного участка подлежит ликвидации в связи с выносом тепловых сетей с проектируемой территории, предусмотренном на основании ТУ №53В, выданных АО «АТЭК».

Планируемые объекты не попадают в указанные зоны.

В санитарно-защитной зоне АЗС размещен планируемый КПП.

Земельный участок частично расположен во 2 и 3 поясах зоны санитарной охраны артезианских скважин и в зоне ограничений застройки от объектов связи:

- вышки сотовой связи ПАО «Мегафон»,
- вышки сотовой связи ПАО «Вымпелком»,
- кабелей связи.

Планируемое здание для содержания служебных собак не попадает в указанные зоны. Размещение планируемого здания КПП не нарушает режима существующих охранных зон инженерных коммуникаций.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный). В пределах приаэродромной территории запрещается строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства, и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома. Размещение планируемых объектов не угрожает полету самолетов.

На основании Приказа министерства транспорта Российской Федерации

Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 №50-П, Письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх 27029/04; письма АО "Международный аэропорт "Краснодар" от 09.07.2021 №21/194, от 22.07.2021 № 21/1958, земельный участок с кадастровым №23:43:0428011:7 расположен в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский):

- полностью в подзоне №4 часть 24 (секторы 11, часть 1, 24, 42);
- полностью в подзоне №5 часть 1;
- полностью в подзоне №6, часть 1;
- частично в подзоне №3 часть 13 (секторы 7, 35 часть 1, 52, 59, 66, 84 часть 1, 92);
- частично в подзоне №3 часть 15 (секторы 8, 31 часть 1, 51, 58, 65, 83 часть 1, 91);
- частично в подзоне №3 часть 29 (секторы 15, 27 часть 1, 44, 76 часть 1);
- частично в подзоне №3 часть 31 (секторы 16, 26 часть 1, 43, 75 часть 1).

Размещение планируемых объектов не угрожает полету самолетов.

Земельный участок частично расположен в границах объекта археологического наследия: Селище «Пашковское 2», Грунтовый могильник «Пашковский 1». Закон Краснодарского края от 17.08.2000 №313 КЗ. Планируемые объекты не попадают на территорию объекта археологического наследия.

Земельный участок частично находится в водоохранной зоне р.Кубань.

Планируемые объекты не попадают в водоохранную зону

Особо охраняемые природные территории на проектируемом земельном участке не размещаются.

Сведения об объектах федерального и регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не оказывает негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Идентификация здания **контрольно-пропускного пункта** согласно ст.4 Федерального закона от 30 декабря 2009 года №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- назначение – здания милицейских служб, военизированной и пожарной охраны, армейских казарм (210.00.12.10.770, ОКОФ 2020);

- принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;

- возможность возникновения опасных природных процессов и явлений - сейсмичность - 7 баллов

- класс ответственности здания – II

- уровень ответственности здания – II

- класс функциональной пожарной опасности – Ф 4.3

- степень огнестойкости – II

- класс конструктивной пожарной опасности – С0

- наличие помещений с постоянным пребыванием людей – имеются.

Идентификация здания **помещения для содержания служебных собак** согласно ст.4 Федерального закона от 30 декабря 2009 года №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- назначение – здания милицейских служб, военизированной и пожарной охраны, армейских казарм (210.00.12.10.770, ОКОФ 2020);

- принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;

- возможность возникновения опасных природных процессов и явлений - сейсмичность - 7 баллов

- класс ответственности здания – II

- уровень ответственности здания – II

- класс функциональной пожарной опасности – Ф 5.3

- степень огнестойкости – II

- класс конструктивной пожарной опасности – С0

- наличие помещений с постоянным пребыванием людей – не принадлежит.

Расположение объектов капитального строительства на земельном участке позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

## 2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым №23:43:0428011:7 площадью 48355 кв. м. находится в Карасунском внутригородском округе города Краснодара по ул. Заводской, 28.

Земельный участок расположен в производственном квартале.

С севера участок ограничен ул. Станичной, с запада – ул. Заводской, территориями склада и инженерных сооружений, с юга – ул. Горной. К восточной границе земельного участка примыкают производственные базы.

Участок ИВС расположен на изолированной огражденной кирпичной стеной территории и не примыкает к общественным и жилым зданиям.

Подъезд к участку осуществляется с улиц Станичной и Горной от городской магистрали – ул. Бородинской и федеральной автомобильной дороги «М-4 Дон».

## 3. Выводы

Строительство КПП и помещения для содержания служебных собак возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением соответствия минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков.

Испрашиваемое отклонение составит:

- отступ от северной границы земельного участка – без отступа;
- отступ от восточной границы земельного участка - без отступа.

Сложная конфигурация земельного участка не позволяет разместить планируемые объекты капитального строительства с соблюдением нормативов градостроительного проектирования ввиду специфики объектов, наличием на земельном участке объектов капитального строительства. Размещение здания КПП максимально приближенным к въездным воротам на территорию ИВС обусловлено требованиями охраны режимного объекта. Размещение объекта капитального строительства – помещений для содержания служебных собак, согласно требованиям СП 247.1325800.2016, р.7, должно быть осуществлено в непосредственной близости от объекта временного содержания, при этом ЗОУИТ (канализация, теплотрасса, водопровод) не позволяют осуществить указанное размещение в соответствии с требованиями ПЗЗ. Так же помещение для содержания служебных собак, учитывая специфику объекта, размещено на максимально удаленном расстоянии от оконных проемов объекта, в целях соблюдения СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и благоприятных условий содержания.

Строительство объектов капитального строительства: КПП и помещения для содержания служебных собак на земельном участке с кадастровым №23:43:0428011:7, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Заводская, 28 соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранных зон водопровода, канализации, теплотрассы, трансформаторных подстанций, подземных кабелей электросетей, ВЛ, санитарно-защитных зон канализационной насосной станции, АЗС; 2 и 3 поясов зон санитарной охраны артезианских скважин, зон ограничений застройки от вышек сотовой связи ПАО «Мегафон», ПАО «Вымпелком», кабелей связи,

7  
приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный),  
приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) , подзоны №4  
часть 24 (секторы 11, часть 1, 24, 42), подзоны №5 часть 1; подзоны №6, часть 1;  
подзоны №3 часть 13 (секторы 7, 35 часть 1, 52, 59, 66, 84 часть 1, 92); подзоны №3  
часть 15 (секторы 8, 31 часть 1, 51, 58, 65, 83 часть 1, 91); подзоны №3 часть 29  
(секторы 8, 31 часть 1, 51, 58, 65, 83 часть 1, 91); подзоны №3 часть 31 (секторы 16,  
26 часть 1, 43, 75 часть 1), водоохранной зоны р. Кубань; объекта  
археологического наследия: Селище «Пашковское 2», Грунтовый могильник  
«Пашковский 1»).

Приложение: Копия выписки из реестра саморегулируемой организации № 267 от  
13.05.2022 в 1 экз.

Генеральный директор



02.06.2022

А.Г. Арустамян

ГИП Д.С. Привалов  
+7 (918) 453-89-75