

**Обоснование необходимости получения разрешения
на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объектов разрешенного
строительства на земельном участке**

площадью 1 487 кв.м, кадастровый номер 23:43:0402001:507
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1

В ООО «Альфа Строй» обратилась гражданка Перова Т. И. (далее Заказчик) по вопросу обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар проектируемого административного здания по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1, КН 23:43:0402001:507.

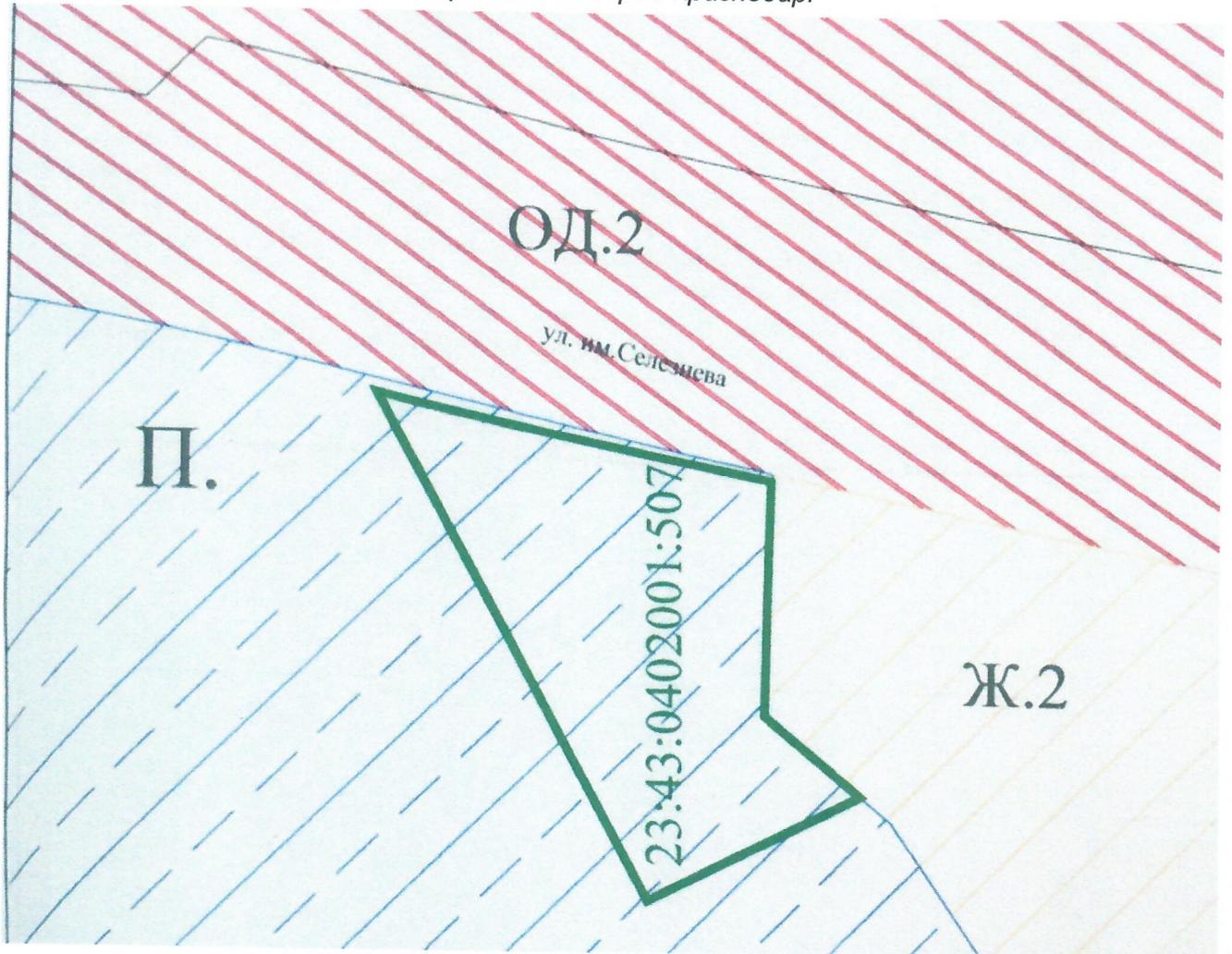
На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями от 31.12.2017 N 507-ФЗ), правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

а) Характеристика земельного участка

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, земельный участок площадью 1 487 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1, КН 23:43:0402001:507, расположен в территориальной зоне П – Производственные зоны.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									1
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ-0306/20-ОНПР			

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.



Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.3.1 «Основные виды разрешенного использования» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, устанавливаются следующие виды разрешенного использования в Производственных зонах (П):

Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
Обеспечение сельскохозяйственного производства
Объекты гаражного назначения
Коммунальное обслуживание
Бытовое обслуживание
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист	
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	АСТ-0306/20-ОНПР		2

Деловое управление
 Магазины
 Банковская и страховая деятельность
 Общественное питание
 Обслуживание автотранспорта
 Объекты придорожного сервиса
 Тяжелая промышленность
 Автомобилестроительная промышленность
 Легкая промышленность
 Фармацевтическая промышленность
 Пищевая промышленность
 Нефтехимическая промышленность
 Строительная промышленность
 Энергетика
 Связь
 Склады
 Целлюлозно-бумажная промышленность
 Железнодорожный транспорт
 Обеспечение внутреннего правопорядка
 Историко-культурная деятельность
 Общее пользование водными объектами
 Земельные участки (территории) общего пользования

Назначение проектируемого административного здания соответствует основному виду разрешенного использования – размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-0306/20-ОНПР						
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

Выкопировка из генерального плана муниципального образования город Краснодар



Согласно генеральному плану муниципального образования город Краснодар, утвержденному решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 10 земельный участок расположен в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более).

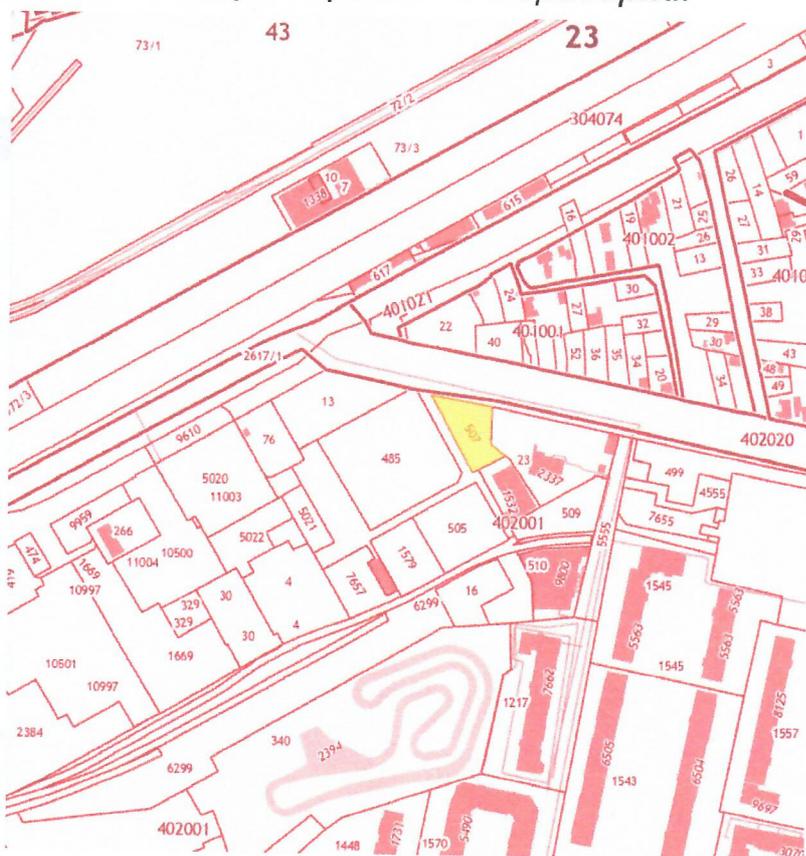
Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям ЕГРН: для эксплуатации лаборатории ОТК и градирни.

23:43:0402001:507
 Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1

План ЗУ → План КК →

Информация

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:43:0402001:507
Кадастровый квартал:	23:43:0402001
Статус:	Учтенный
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6 098 915,63 руб.
Дата определения КС:	01.01.2016
Дата внесения сведений о КС:	02.02.2017
Дата утверждения КС:	16.12.2016
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	1 487 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	Для эксплуатации лаборатории ОТК и градирни



Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ-0306/20-ОНПР	Лист
							4

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар для зоны П расстояние от зданий, строений и сооружений до красной линии должно быть не менее 3 м, до границы смежного земельного участка не менее – 3 м, от соседних строений - в соответствии с санитарно-бытовыми, эпидемиологическими и противопожарными нормами.

Максимальный процент застройки земельного участка - 60%.

Минимальная площадь земельных участков в данной зоне 300 кв.м.

Участок площадью 1 487 м² под строительство индивидуального жилого дома и здания вспомогательного использования, расположен в г.Краснодар в существующей жилой застройке, с западной, восточной и южной стороны ограничен соседними участками с жилой застройкой.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Для проектирования административного здания, расположенного на участке КН 23:43:0402001:507, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

Заказчику на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1, КН 23:43:0402001:507, площадью 1 487 кв.м.

Неблагоприятными условиями являются:

-неправильная, сложная форма земельного участка;

-сложившаяся застройка на соседних земельных участках.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	-------	------	-------	-------	------

Конфигурация земельного участка, а именно его неправильная, сложная форма, а так же сложившаяся застройка на соседних земельных участках препятствует эффективному использованию земельного участка КН 23:43:0402001:507 при проектировании административного здания, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ проектируемого здания предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту со стороны улицы Селезнева.

Параметрами отклонения для проектируемого административного здания являются: отступ от соседнего земельного участка ул. Селезнева, 2 – 1м; отступ от территории общего пользования ул. Селезнева – 1м; отступ от территории общего пользования (юго-западная граница участка) – 1м.

Данные параметры определены следующими нормативными и техническими документами:

-Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 «Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (ст. 31).

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

При проектировании административного здания на земельном участке КН 23:43:0402001:507 архитектурное решение облика фасада разрабатывается с учетом существующей застройки на соседних земельных участках. Архитектурный облик проектируемого здания позволит улучшить видеозэкологию улицы Селезнева, а так же позволит создать более современный облик города в данном районе.

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инов. № подл.	Лист

Проектируемое административное здание возможно разместить только в северной части земельного участка КН 23:43:0402001:507. При уменьшении отступа от границ земельного участка для проектируемого административного здания появляется возможность максимально эффективно использовать земельный участок КН 23:43:0402001:507. Расположение административного здания поможет обеспечить развитие района, предоставив новые торговые и офисные площади.

Расстояние от проектируемого здания до границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования не соответствует требованиям действующих правил землепользования и застройки (3 м). Проектируемое расположение здания установлено с учетом существующей красной линии, проходящей по ул. Селезнева в районе рассматриваемого земельного участка. Принятое расположение проектируемого здания установлено в створе существующей застройки по ул. Селезнева (в пределах одного квартала), что создаст дополнительную связь с существующей застройкой на соседних земельных участках.

На рассматриваемом земельном участке КН 23:43:0402001:507 предусматривается устройство освещения территории. Нормативное количество парковочных мест предлагается разместить на подземной парковке здания и северной части земельного участка. Данное решение принято с учетом расположения площадок парковки на соседних земельных участках, которые так же расположены во внутренней части территории. Подобное решение позволяет улучшить видеозэкологию по ул. Селезнева.

Класс конструктивной пожарной опасности проектируемого административного здания – С0.

Степень огнестойкости проектируемого офисного здания – II.

Отступ от фасадной границы участка со стороны улицы Селезнева более 10м (норматив – 3м) позволяет при необходимости организовать подъезд для пожарной техники.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	АСТ-0306/20-ОНПР	Лист
							7

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для проектируемого административного здания и для существующих зданий на соседних участках в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003 и СанПин 2.1.1076-01.

К проектируемому административному зданию проектируется подъезд и подход с ул. Селезнева. Тротуары и дорожки выполняются из современных материалов – фигурной бетонной плитки. Пожарный проезд со стороны ул. Селезнева шириной 6м (согласно СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения») существующий с юго-западной стороны участка подходит к западному и северному фасадам проектируемого здания, так же служит проездом к площадке парковки, проектируемой на северной части земельного участка. Вдоль всей фасадной стороны здания проектируется беспрепятственный доступ подъезда пожарной техники.

После окончания работ по строительству административного здания заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение проектируемого административного здания с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства обеспечивает достаточную инсоляцию помещений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям» п.4.11. «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инд. № подл.	Лист
									8
АСТ-0306/20-ОНПР									

или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа».

Вместе с тем, размещение планируемого объекта капитального строительства на данном участке затруднено в силу сложившейся застройки на соседних земельных участках: на соседних земельных участках расположены объекты капитального строительства с отступами от границ рассматриваемого земельного участка гораздо меньше нормативных.

Наличие указанных неблагоприятных факторов дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ смежных участков неэффективным.

г) Техничко-экономические показатели реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0402001:507	м ²	1 487	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	619,09	
3	Процент застройки	%	42	
4	Общая площадь проектируемого здания	м ²	4400	
5	Строительный объем проектируемого здания	м ³	17200	
6	Высота проектируемого здания	м	34,0	
7	Количество этажей проектируемого здания в т.ч. наземных подземных		10	
			9	
			1	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

										Лист
										9
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-0306/20-ОНПР				

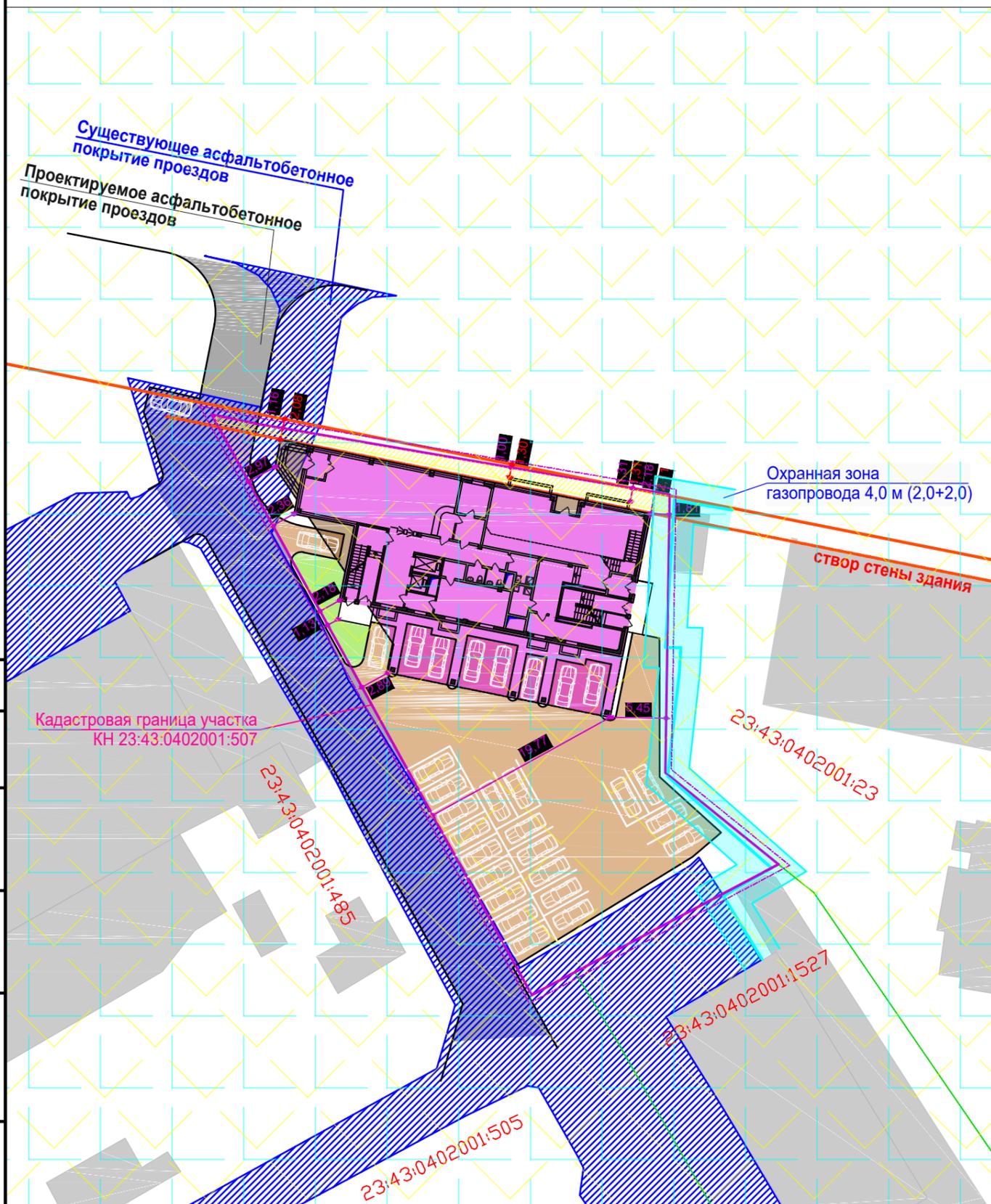
Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ООО «Альфа Строй» считает, что размещение проектируемого административного здания на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1, КН 23:43:0402001:507, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно:

- отступ от соседнего земельного участка ул. Селезнева, 2 – 1м;
- отступ от территории общего пользования ул. Селезнева – 1м;
- отступ от территории общего пользования (юго-западная граница участка) – 1м

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; III пояс ЗСО; охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии 23:00-6.202) и может быть рассмотрено в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АСТ-0306/20-ОНПР						10
Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

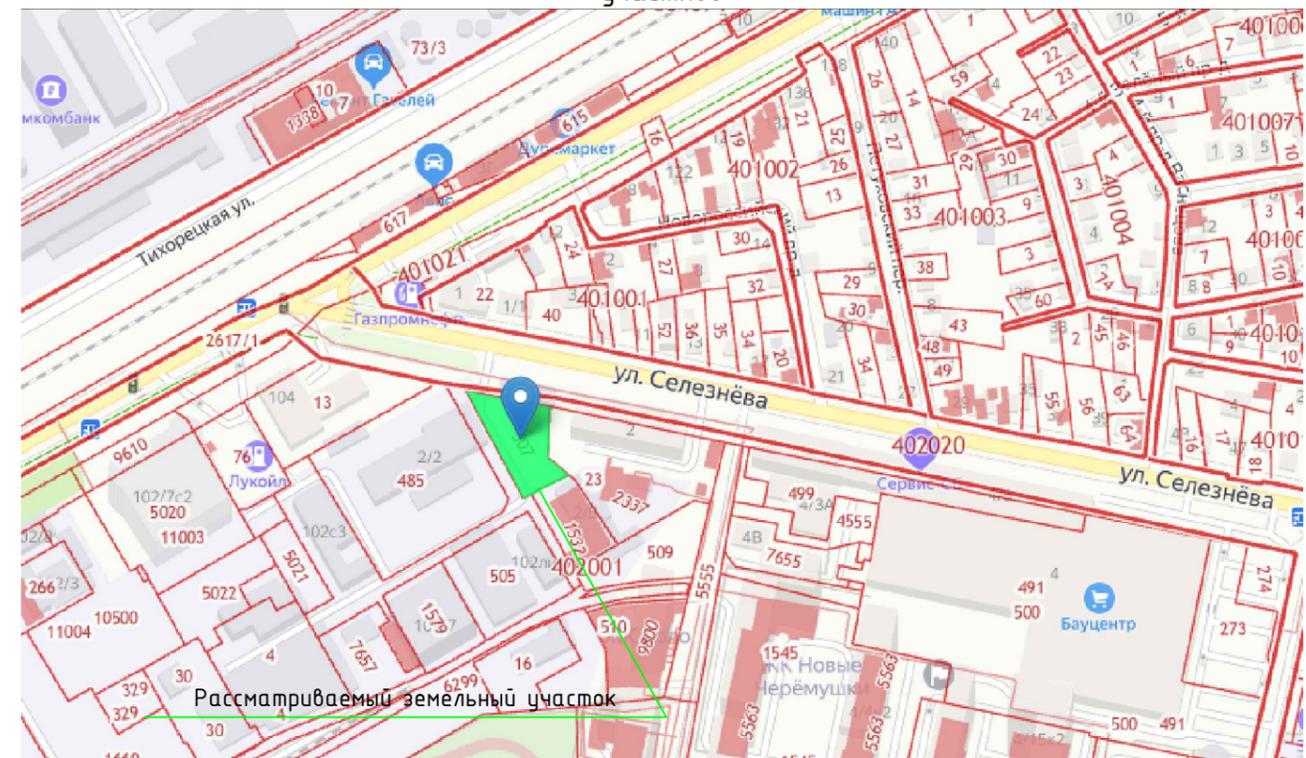
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Условные обозначения

	граница земельного участка КН 23:43:0402001:507		существующая зона подхода, подъезда к земельному участку
	проектируемое административное здание		проектируемая зона подхода, подъезда к земельному участку
	существующие здания на соседних земельных участках		зона размещения парковочных мест
	зона благоустройства участка		охранная зона газопровода
	зона озеленения участка		III пояс ЗСО
	охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии 23:00-6.202		охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0402001:507	м ²	1 487	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	619,09	
3	Процент застройки	%	42	
4	Общая площадь проектируемого здания	м ²	4400	
5	Строительный объем проектируемого здания	м ³	17200	
6	Высота проектируемого здания	м	34,0	
7	Количество этажей проектируемого здания		10	
	в т.ч. наземных		9	
	подземных		1	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Примечание:

- В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 земельный участок расположен в территориальной зоне П – Производственные зоны.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; III пояс ЗСО; Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии 23:00-6.202
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Заказчик: Перова Т. И.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1, КН 23:43:0402001:507

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Схема планировочной организации земельного участка		
Разработал		Гапша						
Исп. дир.		Ворона						
Н.контр.		Ворона						
АСТ-0306/20-ОНПР-ГП								