

## ОБОСНОВАНИЕ

**отклонения от предельных параметров при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу:**

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, г.КРАСНОДАР, ул.1 МАЯ, д.259"**

Адрес строительства: г.Краснодар: г.Краснодар, ул.1 Мая,259.Объект капитального строительства с планируемыми отклонениями от предельных параметров: Магазин товаров повседневного спроса.

Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

### **1. Проектные решения**

функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта: Магазин товаров повседневного спроса. Здание магазина каркасное из монолитного железобетона с заполнение из блоков с утеплением и облицовкой декоративным кирпичом. Степень огнестойкости здания -III, класс функциональной пожарной опасности - Ф3.1 (торговля). Предусмотрена пристроенная теплогенераторная. Через сквозной проезд в первом этаже здания осуществляется проезд на стоянку и доступ во двор.

**Технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями от предельных параметров**

№ пп	Наименование показателя	Значение
1	Площадь участка	490 м2
2	Площадь застройки	222 м2
3	Общая площадь	249 м2
4	Строительный объем	1131 м3
5	Высота здания	3,3 м
6	Количество этажей	2 этажа, в том числе подземных 0

### **2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства**

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0142031:66, площадью 490 м2, расположенный по адресу: г.Краснодар, ул.1 Мая,259 размещается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодар (Ж 1.1), категория земель -

земли населенных пунктов, имеет разрешенное использование магазина (код 4.4). Участок свободен от застройки. Получение отклонения от предельных параметров разрешенного строительства обусловлено необходимостью строительства на земельном участке здания магазина товаров повседневного спроса с учетом отклонения от предельных параметров, а именно:

- 1) без отступа в фронтальной части участка от земель общего пользования;
- 2) отступ 1,5 м от границ смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142031:65 по адресу г.Краснодар, ул.1 Мая,259/1;
- 3) отступ 1,0 м от границ смежного земельного участка по адресу г.Краснодар, ул.1 Мая,257;
- 4) отступ 1,0 м от границ смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142031:37 по адресу г.Краснодар, ул.им.Шпак,уч.44

#### **2.1 Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки на территории муниципального образования г.Краснодар.**

В соответствии с картой-схемой функционального зонирования генерального плана муниципального образования г.Краснодар, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

В соответствии с ПЗЗ земельный участок расположен в зоне Ж 1.1.

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) 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);

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 объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0), не подлежат установлению.

Согласно ст.27 ПЗЗ п.1, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны ст.32 ПЗЗ, местные нормативы градостроительного проектирования, а так же установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних участках.

В соответствии со ст.40 п.1 Градостроительного кодекса РФ - 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.

Так как рассматриваемый земельный участок имеет площадь 490 м<sup>2</sup>, что меньше минимального значения площади земельного участка для территориальной зоны Ж1.1, собственник имеет право обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров.

## **2.2 Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.**

Земельный участок расположен в зоне приаэродромной территории аэродрома "Краснодар Центральный" и аэропорта и аэродрома гражданской авиации. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ "О внесении изменений

в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны" (далее Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радио технических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах, указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

- 1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
- 2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации,- для аэродрома государственной авиации;
- 3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации),- для аэродрома гражданской авиации.

Использование земельного участка не нарушает режима существующих охранных зон инженерных коммуникаций.

Объекты историко-культурного наследия на территории земельного участка не значатся, участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения (Приказ администрации Краснодарского края № 26 - КН от 01.03.2019 г.).

Проектируемая территория не подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций.

Особо охраняемые природные территории на проектируемом земельном участке не размещаются.

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

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

Использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций.

### **3. Анализ градостроительной ситуации**

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0142031:66, площадью 490 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г.Краснодар, ул.1 Мая,259.

С севера, запада и востока участок граничит с участками застроенными индивидуальными жилыми домами. Подъезд к участку осуществляется с ул. 1 Мая.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют ценные градоформирующие объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения, объекты культурного наследия.

**ВЫВОД:** в связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0142031:66, площадью 490 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г.Краснодар, ул.1 Мая,259 входит в комплексную застройку, планируемое размещение магазина товаров повседневного спроса имеет отклонение нормативного отступа(3 м) от границы соседних участков, от фронтальной границы (3м) .

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ смежных участков, а именно:

- 1) без отступа в фронтальной части участка от земель общего пользования;
- 2) отступ 1,5 м от границ смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142031:65 по адресу г.Краснодар, ул.1 Мая,259/1;

3) отступ 1,0 м от границ смежного земельного участка по адресу г.Краснодар, ул.1 Мая,257;

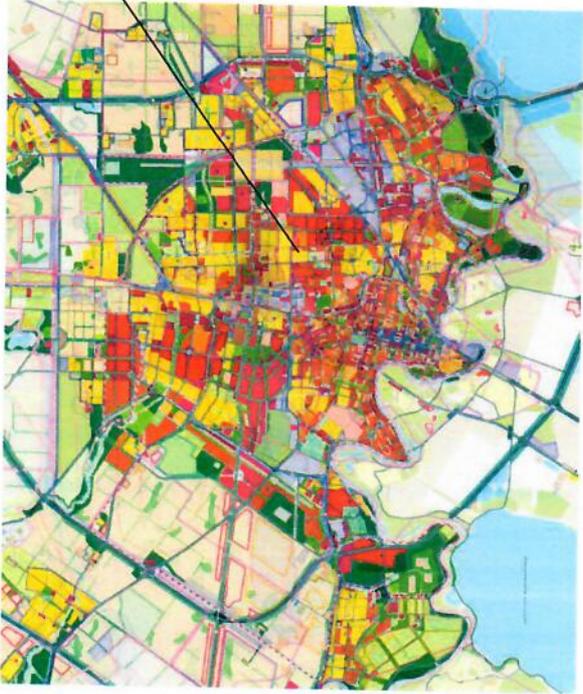
4) отступ 1,0 м от границ смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142031:37 по адресу г.Краснодар, ул.им.Шпак,уч.44 - соответствует требованиям технических регламентов (при условии разработки Специальных технических условий с перечнем компенсирующих конструктивных и инженерно-технических мероприятий для компенсации отклонений по противопожарной безопасности (предусмотрено устройство сухотруба, со стороны смежных земельных участков с кадастровым номером 23:43:0142031:65 расположенного по адресу г.Краснодар, ул.1 Мая,259/1 и земельного участка расположенного по адресу г.Краснодар, ул.1 Мая,257), СНиПов и ограничений использования земельного участка, в его границах расположена приаэродромная территория аэродрома "Краснодар Центральный" и аэропорта и аэродрома гражданской авиации; охранная зона сетей газопровода низкого давления").

Сташ Л.И \_\_\_\_\_

**ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ**



Место размещение участка с кадастровым номером 23:43:0142031:66 по адресу г.Краснодар, ул. 1 Мая, 259 на Карте(схеме) функционального зонирования г.Краснодара



Место размещение участка с кадастровым номером 23:43:0142031:66 по адресу г.Краснодар, ул. 1 Мая, 259

Участок 45.070923 39.021035

23:48:0142031:66

План 23/48-0142031-01-001-001

Информация

Тип:	Объект недвижимости	Категория:	Земельный участок
Вид:	Земельный участок		
Кадастровый номер:	23:48:0142031:66		
Кадастровый квартал:	23:48:0142031		
Статус:	Участковый		
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Промышленный Восточный округ, ул. 1-го Мая, 259		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Форма собственности:	-		
Кадастровая стоимость:	5 089 742,8 руб.		
Дата определения КС:	06.07.2020		
Дата внесения сведений о КС:	07.07.2020		
Дата утверждения КС:	-		
Дата применения КС:	-		
Учтенная площадь:	450 кв. м		
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли		
по документу:	Магистраль (код 4.4)		