

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано: СЗ «СпецСтройКубань».

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов объекта капитального строительства (реконструкции) на земельном участке: площадью 12075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:18846, расположенном по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская.

Заключение подтверждает, что строительство **многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)** на земельном участке с вышеуказанным кадастровым номером, расположенном по адресу: **РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская** - не противоречит требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка. Процент застройки земельного участка составит до 100%.

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

Земельный участок с вышеуказанным КН 23:43:0000000:18846, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская.

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

1043/2019 – ООППРС-ПЗ					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
					10.19
Разработал	Сечь Д.Е.				
Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
			ООППР	1	8
			МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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 расположен в общественно-деловых зонах местного значения (ОД.2.), и относится к условно разрешенным видам использования (2.2.2) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6).

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) (2.2.3):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;

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 - 24;

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

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.

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1043/2019 – ООППРС-ПЗ				

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) 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 статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьей 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

- 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.

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

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар земельный участок: площадью 12075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:18846, расположен по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, находится в общественно-деловой зоне (зона общественно-делового и коммерческого назначения) и в зоне транспортной инфраструктуры. Объект местного значения (ав-

						1043/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

томобильная дорога) не попадает в границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:18846.

3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

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 радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов 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 полётов 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.

						1043/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар от 08.02.2019 №29/1243-1 земельный участок по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, расположен:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ»;
- в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства "КЛ-10 кВ ф.351 от ПСТ "ХБК" до ТП-957";
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО
- в санитарно-защитной зоне предприятий - санитарно-защитная зона АЗС;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах испрашиваемого земельного участка 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: в границах участка расположен объект капитального и не капитального строительства, подлежащие сносу и демонтажу.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:18846, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, находится в восточной части города Краснодара. С запада земельный участок граничит с улицей Старокубанской, с юга с улицей Сормовской, с севера рассматриваемый земельный участок граничит с уча-

						1043/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

стком 23:43:0403017:1469 (разрешенной использование - для эксплуатации производственных зданий и сооружений), с востока 23:43:0403017:1503 (разрешенное использование - для эксплуатации зданий и сооружений завода).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Красная линия в границах земельного участка, утверждена решением городской Думы Краснодара от 20.01.2004 №43 п.12.

Участок расположен:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ»;
- в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства "КЛ-10 кВ ф.351 от ПСТ "ХБК" до ТП-957";
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО
- в санитарно-защитной зоне предприятий - санитарно-защитная зона АЗС;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

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

5. Проектные решения

На земельном участке с КН 23:43:0000000:18846 предусмотрено строительство трёхсекционного 24-х этажного жилого дома, который располагается в границах проектирования жилого района многоэтажной (24 этажной) многоквартирной жилой застройки, обеспеченной всеми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур. Практически под всей территорией проектирования предусмотрено строительство подземной автостоянки, что позволит значительно сократить количество машин во внутривортовых пространствах микрорайона. В границах проектирования предусмотрено размещение объектов об-

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1043/2019 – ООПРС-ПЗ				

служивания населения во встроенно-пристроенных помещениях делового и коммерческого назначения на первых этажах многоквартирных жилых домов. В связи с тем, что планируемое строительство на земельном участке имеет сложное архитектурно-планировочное решение, а микрорайон должен иметь единый стилистический облик, а так же учитывая геологические особенности участка, расстояния до границ смежных земельных участков нарушаются, планируемое размещение жилого комплекса с подземной автостоянкой в стилобате и размещением пожарного проезда и наземных парковок на стилобате имеет отклонения нормативного отступа от границы участка.

Строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой не нарушает требования технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технические регламенты о требованиях пожарной безопасности».

Процент застройки земельных участков составит до 100%. При строительстве объектов соблюдаются минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Вывод: Учитывая изложенное, исходя из анализа схемы генплана земельного участка обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, расположенного по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:000000:18846 – по границе со смежными земельными участками с КН 23:43:0403017:1503 (в месте размещения объектов делового и коммерческого назначения и подземных парковок), 23:43:0403017:1044, 23:43:0403017:1043, 23:43:0403017:1079, 23:43:0403017:1469, с землями общего пользования ул. Старокубанской и ул. Сормовской - соответствует требованиям технических регламентов, в том числе Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Феде-

							1043/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			7

ральному закону от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требованиям СНиПов, не несет негативного воздействия на окружающую среду и соответствует ограничениям использования земельного участка с учетом расположения земельного участка:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ»;
- в охранный зоне объекта электросетевого хозяйства "КЛ-10 кВ ф.351 от ПСТ "ХБК" до ТП-957";
- в санитарно-защитной зоне предприятий - санитарно-защитная зона АЗС;
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Процент застройки земельного участка составит до 100%.

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1043/2019 – ООПРС-ПЗ			