

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО-П-039-30102009

Местонахождение: 350000, г. Краснодар, Красная ул., д.89/3
Тел/факс (861) 255-34-64

08.11.2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий: общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), частично охранная зона сетей газоснабжения низкого давления, частично охранная зона подземных кабельных линий электропередач 10 кВ, частично охранная зона воздушных линий электропередач 0,4 кВ).

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 1090 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0116040:21, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Народная, уч. 68/1.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-ну Казликину Александру Георгиевичу

И подтверждает, что строительство объекта капитального строительства двухэтажного не жилого здания - магазин, на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности с кадастровым номером:

23:43:0116040:21 площадью:

1090 кв. м.

по адресу:

РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Народная, уч. 68/1.

с разрешённым видом использования: **магазины.**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар утвержденные решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. N 19 п.6., в редакции от 22.07.2021 № 17 (далее - ПЗЗ) п.1 ст.19, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны,

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 участках.

Земельный участок расположен.

Военный Аэродром Краснодар (Центральный) в границах общей приаэродромной (до установления приаэродромной территории).

Проектируемый объект капитального строительства двухэтажное не жилое здание - магазин, не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и навигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Земельный участок расположен:

- частично в охранной зоне сетей газопровода низкого давления;
- частично в охранной зоне воздушных линий электропередач 0,4 кВ;
- частично в охранной зоне подземных кабельных линий электропередач 10 кВ.

В связи с тем, что согласно топографической съемке границах рассматриваемого земельного участка, определено наличие транзитных инженерных сетей подземных кабельных линий электропередач 10 кВ. Перед началом строительства необходимо получить разрешение на сокращение охранной зоны транзитных инженерных сетей подземных кабельных линий электропередач 10 кВ.

На основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 21.12.2018) "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут

препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

На земельном участке с КН 23:43:0116040:21 существующее локальное очистное сооружение (септик) подлежит переносу (переустройству).

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий (шифр № 569-2022-ИГИ) негативными факторами на участке работ являются наличие специфических грунтов, подтопление территории (замачивание просадочных грунтов, высокий уровень грунтовых вод). Все эти факторы усложняют строительство на участке.

Строительство на земельном участке объекта капитального строительства двухэтажного не жилого здания-магазина, возможно при соблюдении требований СП 21.13330.2012 «СНиП 2.01.09-91 Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах» (далее – СП 21.13330.2012), и с учётом:

-особенностей инженерно-геологических условий площадки строительства, инженерной подготовки и планировки строительной площадки;

-мероприятий, применяемых для обеспечения нормальной эксплуатации зданий и сооружений (устранение просадочных свойств грунтов; прорезка просадочных грунтов сваями; комплекс строительных мероприятий);

-воздействия на проектируемые конструкции равномерных и неравномерных вертикальных (просадок) и горизонтальных перемещений грунтов оснований;

-местных условий строительства и имеющийся опыт проектирования, строительства и эксплуатации зданий и сооружений, включая результаты наблюдений за деформациями их оснований в аналогичных грунтовых условиях;

- наличия в зоне влияния нового строительства объектов окружающей застройки и их техническое состояние.

По соблюдению противопожарных норм.

В соответствии с п. 5.3.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)», п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м. Соседнее строение по ул. Народной, 68/А располагается на расстоянии – 4 м.

В соответствии с требованиями п. 5.3.3 Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.

В соответствии с п. 4.11 СП 4.13130.2013 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, для противопожарных стен 1-го типа."; «...Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев)...».

- Проектируемый объект капитального строительства двухэтажное не жилое здание - магазин не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Народной.

Таким образом, при проектировании объекта капитального строительства с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм соблюдаются.

По соблюдению санитарных норм.

В соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» – В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Согласно схеме земельного участка на топографической основе, проектируемый объект капитального строительства располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-х часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках. Таким образом, при возведении объекта капитального строительства с учетом испрашиваемого отклонения от

предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм в соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» будут соблюдены.

По соблюдению градостроительных норм застройки.

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, в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – в зоне Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами:

- нормативное расстояние от проектируемого не жилого здания - магазин до границ соседних земельных участков составляет -3,0 м, отступ от фасадной границы земельного участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий) – 3,0 м, максимальный процент застройки земельного участка – 50%.

В связи с неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками, что препятствует эффективному использованию земельного участка и усложняет строительство объекта капитального строительства двухэтажного не жилого здания - магазин, в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующим отступом:

- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 1.5 м.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Народная, уч. 68/1.

- при положительном заключении о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- при вынесении решения администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства - отступ от границ земельного участка по ул. Народной, уч. 68/1 до проектируемого двухэтажного не жилого здания-магазин, можно сократить.

Вывод:

В связи с неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, возведение двухэтажного не жилого здания-магазин, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Народная, уч. 68/1, с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 1.5 м.

соответствует требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, и ограничений использования земельного участка (участок расположен в границах: общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), частично охранная зона сетей газоснабжения низкого давления, частично охранная зона подземных кабельных линий электропередач 10 кВ, частично охранная зона воздушных линий электропередач 0,4 кВ).

Директор



Д.С. Зайцев

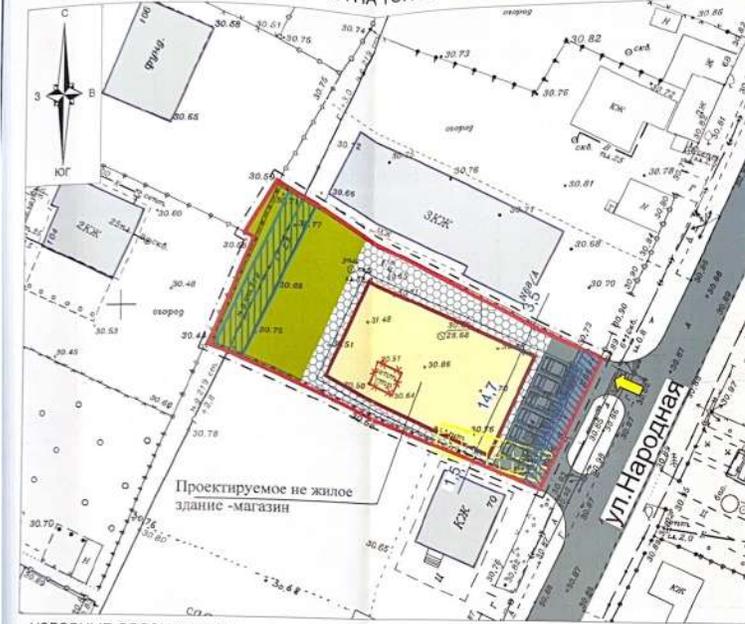
Главный специалист

К.С. Зайцева

Обоснование выполнил

А.Г.Казликин

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- проектируемое не жилое здание - магазин
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- травяной газон
- парковочные места
- локальное очистное сооружение (септик), подлежащее переносу (перестройке)
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- охранный зона сетей газоснабжения низкого давления
- охранный зона воздушных линий электропередач 0,4 кВ
- охранный зона подземных линий электропередач 10 кВ

Экспликация зданий и сооружений

Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1. Проектируемое не жилое здание - магазин	2	383,6	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	1090	
2	Площадь застройки участка	м ²	383,6	
3	Общая площадь	м ²	537,0	
4	Строительный объём	м ³	2493,4	
5	Максимальный процент застройки земельного участка	%	35,2	
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	6,5	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		2	

- 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, в редакции от 22.07.2021 № 17 п.19, земельный участок расположен в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.
- Согласно сведениям ГИСОГД земельный участок расположен в:
 - частично в охранный зоне сетей газоснабжения низкого давления;
 - частично в охранный зоне подземных кабельных линий электропередач 10 кВ;
 - частично в охранный зоне воздушных линий электропередач 0,4 кВ;
- Земельный участок расположен в общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).
- Существующее локальное очистное сооружение (септик) подлежит переносу (перестройке)

1335/2022-ООППРС							
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Народная, уч. 68/1							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Наим. отдела	Сечь Д.Е.				12.22		
Глав. спец.	Зайцева К.С.				12.22		
Графическое описание					стадия	лист	листов
Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500.					П	1	
					МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		