



Общество с ограниченной ответственностью
«ПроСмартПроект»
ООО «ПСР»

Заказчик: ГУ МВД России по Краснодарскому краю

**Строительство ИВС на 200 мест в г. Краснодаре,
расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Заводская, 28**

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров при размещении объекта капитального
строительства**

100112278122100022-ООППР

Генеральный директор
Главный инженер проекта



А.Г. Арустамян
Д.С. Привалов

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

Обозначение	Наименование	Примечание
100112278122100022- ООППР-С	Содержание	2
	Текстовая часть	
100112278122100022- ООППР.ТЧ лист 1	Оглавление	3
	Графическая часть	
100112278122100022- ООППР	Схема отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства требованиям градостроительных регламентов при строительстве окс на земельном участке с кадастровым № 23:43:0428011:7 (1:500)	

ПСП.П-2222

100112278122100022-ООППР-С

Содержание тома

ООО «ПСП»

Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата
	Разраб.		Гуляшко			03.06.22		
	Н. контр.		Мищенко			03.06.22		
	ГИП		Привалов			03.06.22		

1. Техничко-экономические показатели объектов капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

Размещение объектов капитального строительства: **контрольно-пропускного пункта (КПП) и помещения для содержания служебных собак** при строительстве ИВС на 200 мест предусмотрено на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0428011:7 площадью 48355 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Заводская, 28.

Правообладателем земельного участка является Главное управление Министерства внутренних дел Российской Федерации по Краснодарскому краю.

Техничко-экономические показатели объектов капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров:

Площадь земельного участка	48355 м2
в том числе ИВС	8335,8 м2
Процент застройки земельного участка	22,74%

контрольно-пропускной пункт:

Площадь застройки здания	166,23 м2
Общая площадь здания	144,93 м2
Строительный объем здания	460,55 м3
Количество этажей	1
Высота здания	4,5 м

помещение для содержания служебных собак:

Площадь застройки	316,58 м2
Общая площадь здания	270,45 м2
Строительный объем здания	954,47 м3
Количество этажей	1
Высота здания	4,17 м

Индв. № подкл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	ПСП.П-2222					
			00112278122100022-ООППР.ТЧ					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Лист		
						2		

2. Функциональное назначение предполагаемых к строительству объектов 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.

2.1 В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы от 30 января 2007 г. N 19 п.6, 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).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены градостроительным регламентом ст.25, п. 3.3 ПЗЗ:

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,

ПСП.П-2222

00112278122100022-ООПР.ТЧ

Лист

3

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			00112278122100022-ООПР.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				

нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

Согласно п.1, п.3 ст.19 ПЗЗ, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного 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.

2.2 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.

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.

К ограничениям техногенного характера на проектируемой территории относятся:

- охранная зона водопровода,
- охранная зона канализации,
- охранная зона теплотрассы,
- охранная зона трансформаторных подстанций,
- санитарно-защитная зона канализационной насосной станции,
- санитарно-защитная зона АЗС,
- охранная зона подземных кабелей электросетей,
- охранная зона ВЛ,
- охранная зона 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».

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

ПСП.П-2222

00112278122100022-ООПР.ТЧ

Лист

4

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						00112278122100022-ООПР.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				

авиационным начальником аэродрома.

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).

Земельный участок частично находится в водоохранной зоне р. Кубань.

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.

2.3 По сведениям градостроительного плана земельного участка от 29.12.2021 № 23-2-06-0-00-2021-2917, проект планировки территории не утвержден.

2.4 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 горд Краснодар», земельный участок расположен в производственной зоне, частично в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамически опасном объекте).

2.5 Особо охраняемые природные территории на проектируемом земельном участке не имеются.

На земельном участке расположены объекты капитального строительства.

2.6 Фактическое использование земельного участка – территория застроена. Здания ИВС, гаражи, мастерские, инженерные сооружения, открытые автостоянки занимают большую часть участка. По территории проходят инженерные сети.

ПСП.П-2222

00112278122100022-ООПР.ТЧ

Лист

4

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					ПСП.П-2222	
							00112278122100022-ООПР.ТЧ	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата			

3. Характеристики земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

Территория ИВС площадью 8335,8 м², занимает северо-восточную часть рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0428011:7, на которой размещаются административный корпус, ИВС, гараж-стоянка, ТП.

Строительство зданий КПП и помещений 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					ПСП.П-2222	
							Лист	
				00112278122100022-ООПР.ТЧ				4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

Таблица регистрации изменений

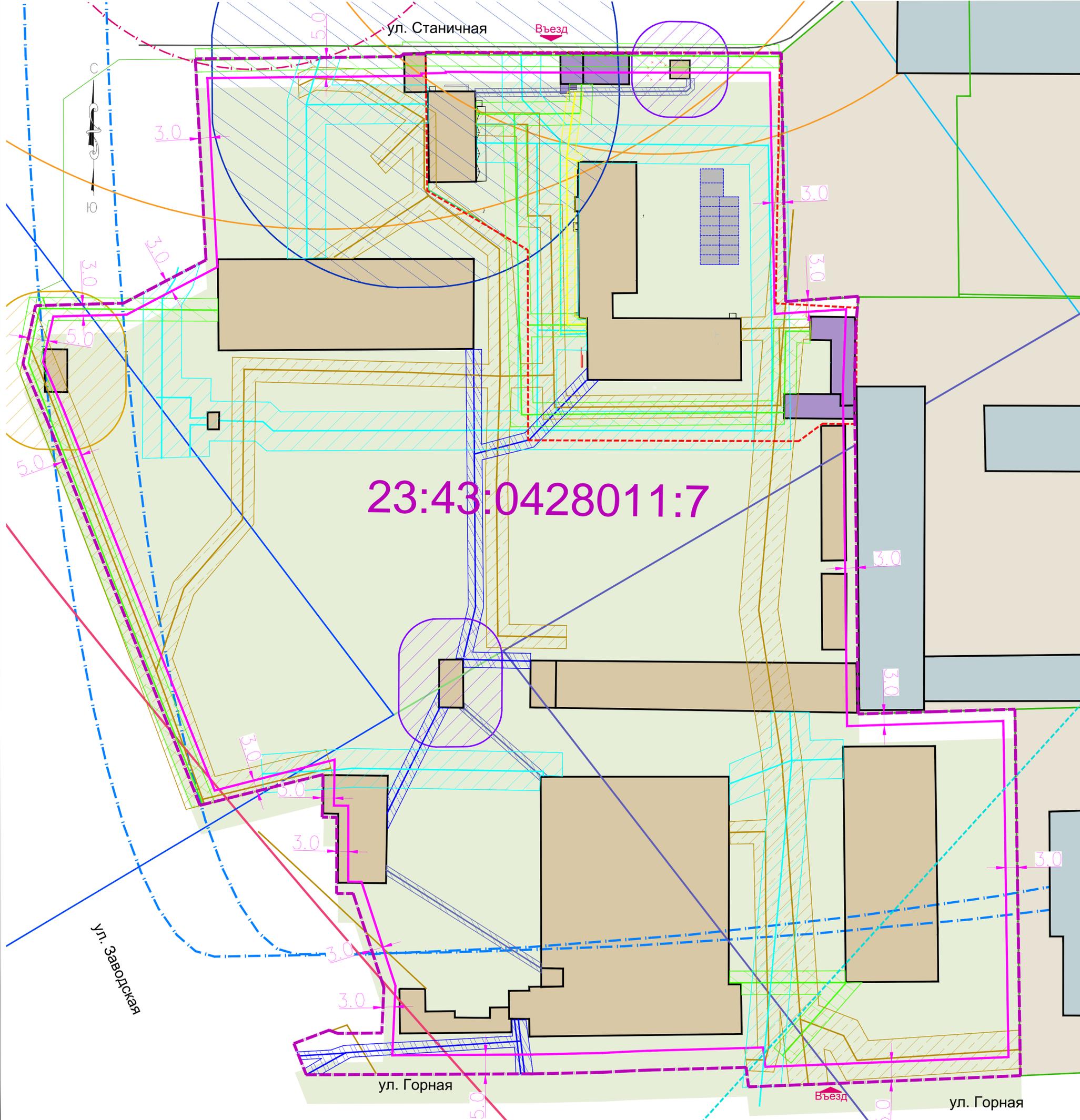
Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подпись	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				

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

ПСП.П-2222

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	00112278122100022-ООПР.ТЧ	Лист
							4



23:43:0428011:7

Условные обозначения

	Граница проектирования, соответствующая действующему градостроительному плану з/у		Граница подзоны №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 31
	Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства		Граница подзоны №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 29
	Граница ИВС		Границы объектов археологического наследия (селыще "Пашковское 2", грунтовый могильник "Пашковский 1")
	Существующие объекты капитального строительства		Граница водоохранной зоны р.Кубань
	Планируемые объекты капитального строительства		Охранная зона ТП
	Зона благоустройства территории		Санитарно-защитная зона КНС
	Объекты капитального строительства, расположенные на смежных земельных участках		Санитарно-защитная зона АЭС
	Парковка на 16 м/мест		Охранная зона электросетей
	Границы зоны ограничения от вышек сотовой связи ПАО «МегаФон», ПАО «Вымпелком»		Охранная зона водопровода
	Граница 2 пояса ЗСО артезианской скважины		Охранная зона канализации
	Граница 3 пояса ЗСО артезианской скважины		Охранная зона теплотрассы
	Граница подзоны №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 13		Охранная зона кабелей связи
	Граница подзоны №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15		Охранная зона подземных кабелей электросетей

Примечание: Земельный участок с кадастровым №23:43:0428011:7 полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный), и в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский): в подзоне №4 часть 24 (секторы 11, часть 1, 24, 42); в подзоне №5 часть 1; в подзоне №6, часть 1.

Исправленное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

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

ПСР.П-2222

				100112278122100022-ООППР		
				Строительство ИВС на 200 мест в г. Краснодаре, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Заводская, 28		
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Специя
Разраб.	Гуляшко				03.06.22	Лист
						Листов
						П 1 1
Н.контр.	Мищенко				03.06.22	000 "ПСР"
ГИП	Привалов				03.06.22	

Схема отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства при преобразовании градостроительных решений при строительстве объекта на земельном участке с кадастровым №23:43:0428011:7 (1:500).