

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: МКУ МО г. Краснодар «Единая служба заказчика»

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при реализации объекта: «Подводящий газопровод к
детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56
в г. Краснодаре»

1610/2019 - ООПРС

Директор

Зам. начальника отдела

Вед. специалист



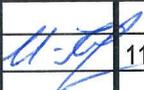
В.В. Решетняк

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2019

Обозначение	Наименование	Примечание
1610-ООППРС - С 1610-ООППРС - ПЗ	<p>Содержание тома</p> <p>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>Пояснительная записка</p> <p>1. Проектные решения</p> <p>2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар</p> <p>2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>2.3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>2.4. Анализ градостроительной ситуации</p>	

						1610-ООППРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						РП	1	3
Вед .спец.		Корнет И.В.			11.19	Содержание тома		

Обозначение	Наименование	Примечание					
<p>1610-ООППРС лист 1</p> <p>1610-ООППРС лист 2</p> <p>1610-ООППРС лист 3</p> <p>16105-ООППРС - ПЗ</p>	<p>Графические материалы:</p> <p>Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.</p> <p>Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p>Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</p> <p>Пояснительная записка</p> <p>1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.</p> <p>2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>4. Анализ градостроительной ситуации</p> <p>5. Проектные решения</p>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	1610-ООППРС - С	Лист
							2

Обозначение	Наименование	Примечание					
	<p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Письмо МКУ МО город Краснодар «Единая служба заказчика». - Задание на выполнение обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров строительства и выполнение заключения о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов при реализации объекта: «Подводящий газопровод к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56 в г. Краснодаре». - Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО город Краснодар от 17.10.2019 № 29/11933-1. - Выписка из ЕГРН от 24.10.2019. - Технический паспорт, выполненный Филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» на 26.05.15 г. <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1610-ООПРС - С	Лист
							3

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при реализации объекта:
«Подводящий газопровод к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56 в г. Краснодаре»

Адрес строительства: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 56.

Объект капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров: **Подводящий газопровод к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56 в г. Краснодаре.**

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

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства: **Подводящий газопровод к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56 в г. Краснодаре, предназначен для отопления здания детской школы искусств № 10, расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. им. Шевченко, 56.**

На земельном участке с КН 23:43:0307011:34 предусмотрено строительство подводящего газопровода к детской школе искусств, с размещением котельной установки ТКУ-72. Котельная предназначена для работы без постоянного присутствия обслуживающего персонала. Транспортная котельная установка ТКУ-72 – отдельностоящая, категория помещения котельной установки – Г, III степени огнестойкости с потерей несущей способности R15 и потерей целостности E15, класс конструктивной пожарной опасности здания С1. Котельная установка типа ТКУ-72,

						1610/2019 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	9
Вед. спец.		<i>В. П. Н.</i>		<i>В. П. Н.</i>	11.19	Пояснительная записка		
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

по надёжности электроснабжения и отпуска тепла потребителю относится ко II категории согласно ПУЭ (Издание 7) и СП 89.13330.2012 «Котельные установки».

Основание модуля ТКУ-72 выполнено из швеллера № 14 . Пол выполнен из листа ромбического толщиной 4 мм. Каркас сварной цельнометаллический из труб прямоугольных 50x50x3,5, ограждающие конструкции выполнены из стеновых панелей типа «Сэндвич» с несгораемым базальтовым утеплителем.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства и реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м ²	1500,0
2	Площадь застройки всех строений	м ²	862,8
3	Площадь застройки котельной установки	м ²	7,10
4	Общая площадь котельной установки	м ²	6,55
4	Строительный объём	м ³	20,6
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		1 -
6	Процент застройки участка	%	57
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	2,9

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

МБОУ ДОД Детская школа искусств № 10 МОГК им. заслуженного деятеля искусств РФ Магдалица Владимира Васильевича (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0307011:34, площадью 1500 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 24.10.2019 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0307011:34 имеет разрешенное использование: для эксплуатации здания школы, категория земель – земли населенных пунктов. Размещение подводящего газопровода к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56 в г. Краснодаре (транспортабельной котельной уста-

									Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1610/2019 – ООППРС-ПЗ			

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.

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1610/2019 – ООППРС-ПЗ			

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

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.

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 статьёй 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.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Модок	Подп.	Дата

1610/2019 – ООППРС-ПЗ

Лист

5

2.2. 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.

Земельный участок расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»;

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1610/2019 – ООППРС-ПЗ			

- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения объектов связи;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

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

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

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

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

На земельном участке с КН 23:43:0307011:34 предусмотрен демонтаж подземного газопровода, прокладка и подключение нового. Использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций.

2.3 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 1500 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0307011:34, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 56, расположен в зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

3. Анализ градостроительной ситуации

Фактическое использование земельного участка – одноэтажное здание детской школы искусств № 10, хозяйственные строения.

						1610/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		7

Участок, отведённый для размещения подводящего газопровода к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56 в г. Краснодаре (транспортабельной котельной установки ТКУ – 72) располагается на территории детской школы искусств № 10 им. заслуженного деятеля искусств РФ Магдалица Владимира Васильевича, с севера прилегает к участку для индивидуальной жилой застройки по ул. им. Шевченко, 58 с востока к участкам 23:43:0307011:3, 23:43:0307011:15, 23:43:0307011:47 на которых находятся существующие объекты, с юга к территории общего пользования улицы Лесной, с запада к территории общего пользования улицы им. Шевченко.

ВЫВОД:

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0307011:34 площадью 1500 кв. м, имеет плотную застройку, планируемое размещение объекта: «Подводящий газопровод к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56 в г. Краснодаре» (транспортабельной котельной установки ТКУ – 72) на территории детской школы искусств № 10 имеет отклонения нормативного отступа (3м) от границы участка. **Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0307011:34 (ул. им. Шевченко, 56) – в восточной части с территорией смежного земельного участка с КН 23:43:0307011:47 (ул. Лесная, 3) на расстоянии – от 1,17 м, в южной части на расстоянии – от 1,76 м от улицы Лесной (территорией общего пользования) - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка - зона ограничения объектов связи, приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.**

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1610/2019 – ООППРС-ПЗ			



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	1500,00	
2	Площадь застройки существующих строений	м ²	862,80	
3	Площадь застройки котельной установки	м ²	7,10	
4	Общая площадь котельной установки	м ²	6,55	
5	Строительный объем котельной установки	м ³	20,60	
6	Процент застройки участка	%	57,0	
7	Высота котельной установки	м	2,9	
8	Количество этажей, в т.ч. подземных		1	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
 - Транспортная котельная установка ТКУ - 72
 - Детская школа искусств № 10
 - Хозяйственные строения
 - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
 - асфальто-бетонное покрытие
 - травяной газон
 - декоративные и фруктовые деревья и кустарники
 - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
 - III пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора
 - парковочное место
- Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемая котельная установка ТКУ - 72	1	7,10	
2	Существующая детская школа искусств № 10	1	827,90	
3	Существующее 1-этажное хоз. строение	1	19,60	
4	Существующее 1-этажное хоз. строение	1	8,20	

- 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 24.09.2009 № 61 п.7, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж 1.1.
- В соответствии со сведениями ИСОГД от 17.10.2019 № 29/11933-1 земельный участок располагается в:
 - зоне ограничения объектов связи;
 - на приаэродромной территории "Краснодар-Центральный";
 - III поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора.

1610/2019-ООИПРС								
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Шевченко, 56 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара.								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дат			
Графическое описание						страниц	лист	листов
						П	1	
Зем.участков Сель.Д.Е. Веж. спец. Корнеев И.В.						Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТПРОЕКТ"		

