

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано: ООО «Аврора Рус».

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов объекта капитального строительства (реконструкции) на земельном участке: площадью 13723 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1504, 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 23:43:0403017:1504, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории

						1043/2019 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет		<i>М. П.</i>	08.19	ООППР	1	8
						Пояснительная записка		
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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 «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 объек-

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

тов 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.

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 13723 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1504, расположен по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, нахо-

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

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

Земельные участки расположены:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ»;
- в санитарно-защитной зоне предприятий – Санитарно-защитная зона для предприятия гр. Погорелова Виктора Алексеевича (для з/у с КН 23:43:0403014:1407) (С-100, СВ-100, В-100, ЮВ-100, Ю-100, ЮЗ-100, З-100, СЗ-100 м);
- 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.

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 расположены объекты капитального и не капитального строительства, подлежащие сносу и демонтажу.

Рассматриваемый земельный участок, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, находится в восточной части города Краснодара. С запада земельный участок граничит с земельным участком с КН 23:43:0403017:1503 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), с юга граничит с земельным участком с КН, 23:43:0403017:1044, с востока рассматриваемый земельный участок граничит с участком с КН 23:43:0403017:1505 (для эксплуатации производственных зданий и

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

сооружений), с севера с участком 23:43:0403017:1506 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Участок расположен:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ»;
- в санитарно-защитной зоне предприятий – Санитарно-защитная зона для предприятия гр. Погорелова Виктора Алексеевича (для з/у с КН 23:43:0403014:1407) (С-100, СВ-100, В-100, ЮВ-100, Ю-100, ЮЗ-100, З-100, СЗ-100 м);
- 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.

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 23:43:0403017:1504 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 обслуживания населения во встроенно-пристроенных помещениях делового и коммерческого назначения на первых этажах многоквартирных жилых домов. В

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

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 земельного участка 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 генерального плана земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, расположенных 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 23:43:0403017:1504 – по границе со смежными земельными участками с КН 23:43:0403017:1503, 23:43:0403017:1505, 23:43:0403017:1044, 23:43:0403017:1506 - соответствует требованиям технических регламентов, в том числе Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федеральному закону от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требованиям СНиПов (СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330. 2011), СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (СП 112.13330.2011));

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

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов 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 санитарно-защитной зоне предприятий – Санитарно-защитная зона для предприятия гр. Погорелова Виктора Алексеевича (для з/у с КН 23:43:0403014:1407) (С-100, СВ-100, В-100, ЮВ-100, Ю-100, ЮЗ-100, З-100, СЗ-100 м);
- 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			