

**Россия**  
**Муниципальное бюджетное учреждение**  
**«Институт Горкадастрпроект»**  
**муниципального образования город Краснодар**  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310200324 КПП 230801001  
ОГРН 1172375034842

**Обоснование необходимости получения  
разрешения на отклонение от предельных  
параметров**

**при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу:  
городской округ город Краснодар,  
город Краснодар, ул. Автомобильная, 9**

**1014/2022 - ООПРС**

Краснодар 2022

Россия  
Муниципальное бюджетное учреждение  
«Институт Горкадастрпроект»  
муниципального образования город Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310200324 КПП 230801001  
ОГРН 1172375034842

Заказчик: АО «НЭСК-электросети»

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу:  
городской округ город Краснодар,  
город Краснодар, ул. Автомобильная, 9

1014/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Глав. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>1014-ООППРС - С</p> <p>1014-ООППРС - ПЗ</p>	<p>Содержание тома</p> <p><b>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></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>	

						<b>1014-ООППРС - С</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
					09.22	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Зайцева К.С.					РП	1	2
							<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		

Обозначение	Наименование	Примечание					
<p>1014-ООППРС лист 1</p> <p>1014-ООППРС лист 2</p> <p>1014-ООППРС лист 3</p> <p>1014-ООППРС - ПЗ</p>	<p><b>Графические материалы:</b></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><b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></p> <p><b>Исходные документы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из ЕГРН от 07.02.2022 г.;</li> <li>- ГПЗУ № РФ-23-2-06-0-00-2020-0704;</li> <li>- Заключение о инженерно-геологических условиях.</li> </ul> <p><b>Приложение:</b></p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	<b>1014-ООППРС - С</b>	Лист
							2

## ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектов капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, ул. Автомобильная, 9.

Объекты капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Административные здания.**

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

### 1. Проектные решения.

Функциональное назначение объектов капитального строительства: **реконструкция административных зданий с кадастровыми номерами 23:43:0129001:1957, 23:43:0129001:1972.**

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:1251 площадью 5881 кв. м. предполагается реконструкция объектов капитального строительства административных зданий кадастровыми номерами **23:43:0129001:1957, 23:43:0129001:1972, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости с размерами 63,4 м x 92,9 м, благоустройство и озеленение участка.**

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с западной стороны – Ростовское шоссе и далее по ул. Автомобильной, и с восточной стороны - ул. Московская, ул. Тополиная и далее по ул. Автомобильной.

						1014/2022 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
					11.22	ООППР	1	9
Глав. спец.		Зайцева К.С.				МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Пояснительная записка		

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

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь участка	м <sup>2</sup>	5881
2	Общая площадь застройки участка	м <sup>2</sup>	2125
3	Максимальный процент застройки земельного участка	%	36,2
4	Строительный объем общий	м <sup>3</sup>	25682
<b>КН ОКС 23:43:0129001:1957</b>			
5	Общая площадь реконструируемого административного здания	м <sup>2</sup>	3651
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	18,9
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		5 -
<b>КН ОКС 23:43:0129001:1972</b>			
8	Общая площадь реконструируемого административного здания	м <sup>2</sup>	3789
9	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа		18,9
10	Количество этажей, в т.ч. подземных		4 -

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

АО «НЭСК-электросети» (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:1251, площадью 5881 кв.м.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости от 02.02.2022 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:1251 имеет вид разрешенного использования: **коммунальное обслуживание**, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует **реконструкцию объектов незавершенного строительства административных зданий с кадастровыми номерами 23:43:0129001:1957, 23:43:0129001:1972, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, на расстоянии:**

- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 0,0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 0,6 м.

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты.

						1014/2022 – ООППРС-ПЗ					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата						2

Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)» (далее - СП 4.13130.2013), п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м». Соседнее строение располагается на расстоянии – 8,0 м. и 12,9 м.

- Реконструируемые объекты капитального строительства административные здания с кадастровыми номерами 23:43:0129001:1957, 23:43:0129001:1972, расположенные в пределах земельного участка объектов недвижимости не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Автомобильной, ул. Тополиной.

Таким образом, при реконструкции объектов капитального строительства административных зданий с кадастровыми номерами 23:43:0129001:1957, 23:43:0129001:1972, расположенные в пределах земельного участка объектов недвижимости не ограничивает с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм соблюдаются.

Согласно графической части - лист схемы размещения планируемого объекта капитального строительства, (приложение к обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагаются таким образом, что обеспечивается непросматриваемость помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3-х часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82 – «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки».

Следовательно, при реконструкции объектов капитального строительства административных зданий с кадастровыми номерами 23:43:0129001:1957, 23:43:0129001:1972, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:1251 с учетом испрашиваемого отклонения от предельных пара-

										Лист
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1014/2022 – ООППРС-ПЗ				



		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p>
--	--	--

В соответствии со ст. 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

-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.

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

### Аэродром Краснодар (Пашковский)

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:1251 расположен в границах подзоны № 4 приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 6 (сектор3).

						1014/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		5

## Военный Аэродром Краснодар (Центральный).

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:1251 расположен в границах общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) и в границах подзоны № 6 приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

До установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30км (ширина).

Земельный участок расположен:

- в границах III-го пояса санитарной охраны для водозаборной скважины № 45 ООО «Серебряный Ключ». Реестровый номер 23:43-6.4468;
- частично в охранной зоне сетей водоснабжения;
- частично в охранной зоне сетей канализации, КНС;
- частично в охранной зоне линий электропередач 0.7 кВ;
- частично в охранной зоне линий связи.

На земельном участке с КН 23:43:0129001:1251 отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций (сетей водопровода, сетей канализации, КНС, линий электропередач 0,7 кВ, линий связи).

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1014/2022 – ООППРС-ПЗ			

### 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, утвержденной решением городской Думы г. Краснодара от 02 сентября 2020 г. N 100 п.1, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:1251, площадью 5,881 кв. м, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Автомобильная, 9 расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне.

### 3. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка. На земельном участке расположены объекты незавершенного строительства: административные здания:

- кадастровый номер 23:43:0129001:1957 (общая площадь застройки 812 кв.м.),<sup>4</sup>
  - кадастровый номер 23:43:0129001:1964 (общая площадь застройки 322,3),<sup>4</sup>
  - кадастровый номер 23:43:0129001:1972 (общая площадь застройки 849,1),
- расположенные в пределах земельного участка объектов недвижимости.

Одна трансформаторная подстанция. Два контрольно-пропускных пункта.

Заказчик планирует реконструкцию объектов капитального строительства административных зданий с кадастровыми номерами 23:43:0129001:1957, 23:43:0129001:1972, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, благоустройство территории, одно существующее строение (контрольно-пропускной пункт) подлежит сносу.

Место для застройки предусматривается на расстоянии:

- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 0,0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 0,6 м.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1014/2022 – ООППРС-ПЗ

Лист

7

Максимальный процент застройки земельного участка 36,2 %.

Неблагоприятными условиями для строительства являются инженерно-геологические характеристики.

Участок ограничен: с северной стороны - земельным участком по ул. Тополиная,31; с восточной стороны – земельными участками государственная собственность на которые не разграничена (автомобильная дорога) ул. Тополиная; с южной стороны – земельным участком собственность публично-правовых образований для эксплуатации автомобильной дороги ул. Автомобильная; с западной стороны – земельным участком по ул. Ростовское шоссе, 26/1.

Максимальный процент застройки земельного участка составит 36,2 % (при нормативе 50%).

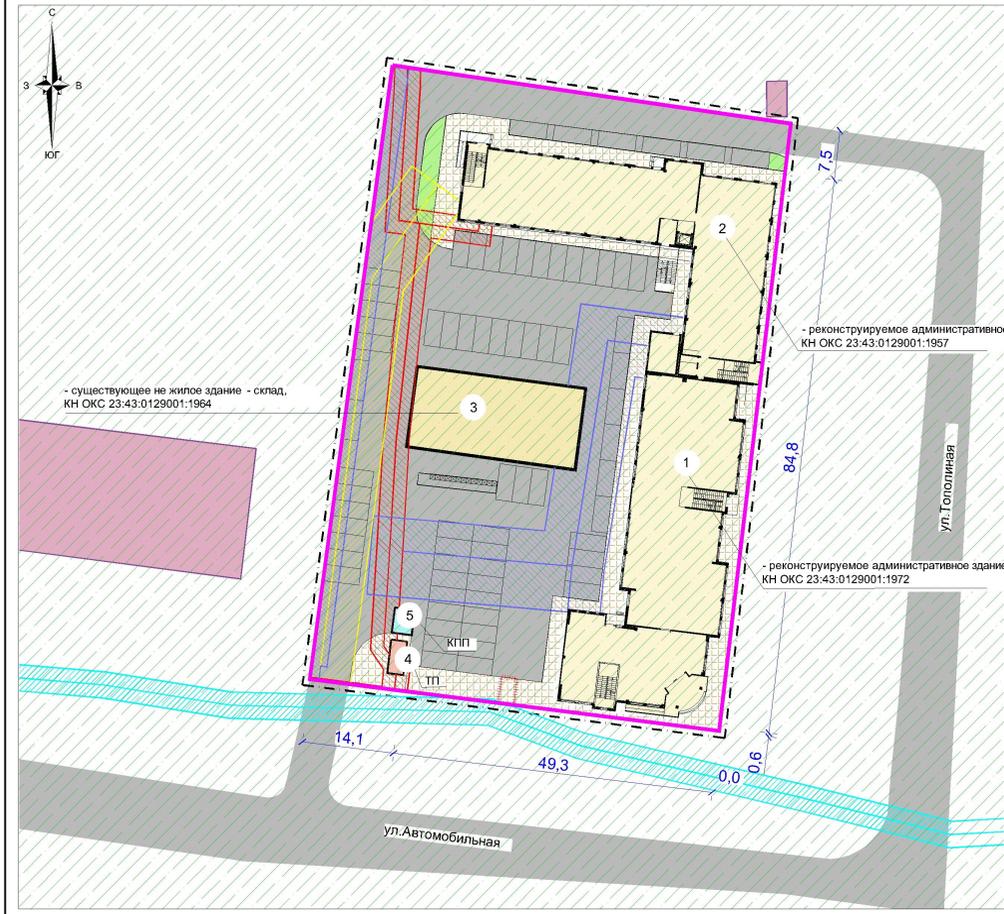
#### **ВЫВОД:**

В связи с неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками, что препятствует эффективному использованию земельного участка и усложняет реконструкцию объектов незавершенного строительства административных зданий с кадастровыми номерами 23:43:0129001:1957, 23:43:0129001:1972, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

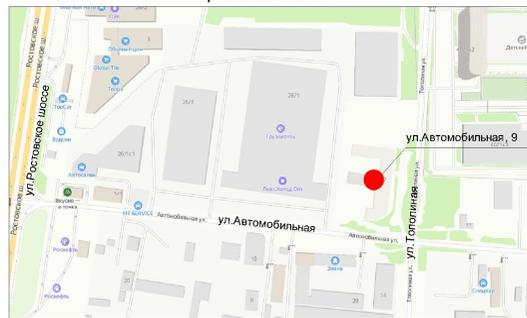
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 0,0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 0,6 м.

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1014/2022 – ООПРС-ПЗ			

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М 1:500



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Общая площадь участка	м <sup>2</sup>	5881	
2	Общая площадь застройки участка	м <sup>2</sup>	2125	
3	Максимальный процент застройки земельного участка	%	36,2	
4	Строительный объём общий	м <sup>3</sup>	25682	
КН ОКС 23:43:0129001:1957				
5	Общая площадь реконструируемого административного здания	м <sup>2</sup>	3651	
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	18,9	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных	м	5	
КН ОКС 23:43:0129001:1972				
8	Общая площадь реконструируемого административного здания	м <sup>2</sup>	3789	
9	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	18,9	
10	Количество этажей, в т.ч. подземных	м	4	

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	примечание
1	реконструируемое административное здание, КН ОКС 23:43:0129001:1957	5	883,4	
2	реконструируемое административное здание, КН ОКС 23:43:0129001:1972	4	895,3	
3	существующее не жилое здание - склад, КН ОКС 23:43:0129001:1964	1	322,3	
4	ТП	1	12,8	
5	КПП	1	11,8	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- 1 - реконструируемое административное здание, КН ОКС 23:43:0129001:1957
- 2 - реконструируемое административное здание, КН ОКС 23:43:0129001:1972
- 3 - существующее не жилое здание - склад, КН ОКС 23:43:0129001:1964
- 4 - ТП
- 5 - КПП
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- существующее строение (КПП), подлежащее сносу
- площадка для ТБО
- плоскостные автостоянки (парковочные места)
- 3-й пояс санитарной охраны для водозаборной скважины № 45 ООО «Серебряный ключ» (реестровый номер 23.43-6.4468)
- охранная зона сетей водоснабжения
- охранная зона сетей канализации, КНС
- охранная зона линий электропередач 0,7 кВ
- охранная зона линий связи

- В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденным 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 объектами делового, общественного и коммерческого назначения (высотой здания не более 50 м) **ОД-1-2**.
- Аэродром Краснодар (Пашковский)**  
Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:1251 расположен в границах подзоны № 4 приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 6 (сектор3).  
**Военный Аэродром Краснодар (Центральный)**  
Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:1251 расположен в границах общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) и в границах подзоны № 6 приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).  
До установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установленных приаэродромной территорией военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30км (ширина).
- Согласно сведениям ГПЗУ № РФ-23-2-06-0-00-2020-0704 земельный участок расположен в - в границах 3-го пояса санитарной охраны для водозаборной скважины № 45 ООО «Серебряный ключ» (реестровый номер 23:43-6.4468).  
- частично в охранной зоне сетей водоснабжения;  
- частично в охранной зоне сетей канализации, КНС;  
- частично в охранной зоне линий электропередач 0,7 кВ;  
- частично в охранной зоне линий связи.
- Существующее строение (КПП) подлежит сносу.

1014/2022-ООПРС					
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: г.Краснодар, ул.Автомобильная,9					
Изм	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Нач. отдела	Сень Д.Е.				09.22
Вед. спец.	Зайцева К.С.				09.22
Графическое описание					стадия
					лист
					лист
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.					МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"