

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

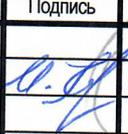
о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий – приаэродромная территория аэродрома «Краснодар – Центральный», охранный зона аэропорта, охранный зона объекта электросетевого хозяйства – ВЛ-04кВтп – 443, 3-й пояс ЗСО артезианских скважин и водозаборов, охранный зона канализации)

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано: Ганже Николаю Андреевичу

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов объекта капитального строительства (реконструкции) на земельном участке площадью 441 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202014:27, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Тбилисский, 9.

Заключение подтверждает, что строительство трёхэтажного жилого дома и одноэтажной жилой пристройки на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0202014:27, площадью: 441 кв.м, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Тбилисский, 9, с разрешённым видом использования: для индивидуального жилищного строительства - не противоречит требованиям технических регламентов.

897/2020 – ООППРС-ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
						Пояснительная записка		
Бед спец.		Корнет И.В.			01.21			
						Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	8
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

- 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 объектов 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.

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.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "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 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

						897/2020 – ООППРС-ПЗ	Лист
№ док.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		
						3	

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 утвержденной решением городской Думы г. Краснодара от 02 сентября 2020 г. N 100 п.1 земельный участок с кадастровым номером 23:43: 0202014:27, площадью 441 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Тбилисский, 9, располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

3. 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

							897/2020 – ООППРС-ПЗ	Лист
	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			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 раз-
мещения этих объектов:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома эксперимен-
тальной 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 функ-
ции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имущест-
вом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации) - для аэродрома граж-
данской авиации.

Земельный участок с КН 23:43:0202014:27 расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар – Центральный»;
- в охранный зоне аэропорта;
- в охранный зоне объекта электросетевого хозяйства – ВЛ-04кВтп – 443;
- в 3-м поясе ЗСО артезианских скважин и водозаборов;
- в охранный зоне канализации.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градоформи-
рующие объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения составляю-
щие предмет охраны исторического поселения.

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 значе-
ния.

4. Анализ градостроительной ситуации

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен

							897/2020 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			5

лены глинами и суглинками с нормативными характеристиками пригодными для оснований фундаментов, которые выполняются в соответствии с конструктивным расчетом. В соответствии с заключением об инженерно-геологических изысканиях, выполненном ООО «ГЕОИСКАТЕЛЬ» в 2019 году - категория сложности природных условий сложная, по гидрогеологическим условиям - сложная, так как в неблагоприятные годы возможно образование воды типа «верховодка» в приповерхностном слое из-за низкой фильтрационной способности глин (возможно подтопление), категория опасности землетрясения, оценивается как опасная (СНиП 22-01-95, приложение Б (рекомендуемое)).

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0202014:27 площадью 441 кв.м, застроен в настоящее время и располагается в существующей плотной застройке, а также в связи с неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками участка планируемое размещение трёхэтажного жилого дома и одноэтажной жилой пристройки имеет отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка: от границы земельных участков с КН 23:43:02020014:75, 23:43:02020014:76, 23:43:02020014:36 (по пер. Тимашевскому, 10, 10/1, 12) – 1,0 м, с КН 23:43:0202014:26 (по пр. Тбилисскому, 11) – 1,0 м, с КН 23:43:0202014:16 (по пр. Тбилисскому, 7) - 1 м соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий).

Процент застройки земельного участка составит 51% (при нормативе 60%).

Вывод: Учитывая изложенное, исходя из анализа схемы планировочной организации земельного участка обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригород-

						897/2020 – ООППРС-ПЗ	Лист
							7
	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

ской округ, пр. Тбилисский, 9 с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка: от границ земельных участков с КН 23:43:0202014:75, 23:43:0202014:76, 23:43:0202014:36 (по пер. Тимашевскому, 10, 10/1, 12) –1,0 м, от границы земельного участка с КН 23:43:0202014:26 (по пр. Тбилисскому, 11) – 1,0 м, от границы земельного участка с КН 23:43:0202014:16 (по пр. Тбилисскому, 7) - 1 м - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий – приаэродромная территория аэродрома «Краснодар – Центральный», охранный зона аэропорта, охранный зона объекта электросетевого хозяйства – ВЛ-04кВтп – 443, 3-й пояс ЗСО артезианских скважин и водозаборов, охранный зона канализации).

										Лист
										8
		Лист	№ док	Подпись	Дата	897/2020 – ООППРС-ПЗ				