

## 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 14989 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1500, 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 23:43:0403017:1500, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская.

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



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 14989 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1500, расположен по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, нахо-

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

дится в общественно-деловой зоне (зона общественно-делового и коммерческого назначения).

### **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 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.

							1043/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			4

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»;

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 земельными участками с КН 23:43:0403017:1500 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), с юга граничит с земельным участком с КН 23:43:0403017:1503 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), с востока рассматриваемый земельный участок граничит с участком с КН 23:43:0403017:1506 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), с севера с участком 23:43:0403017:1498 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Участок расположен:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ».

Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

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

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

## 5. Проектные решения

На земельном участке с КН 23:43:0403017:1500 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 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.

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

**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 23:43:0403017:1500 – по границе со смежными земельными участками с КН 23:43:0403017:1496, 23:43:0403017:1498, 23:43:0403017:1506, 23:43:0403017:1503 - 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)); СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов, не несет негативно воздействия на окружающую среду и соответствует ограничениям использования земельного участка с учетом расположения земельного участка:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ».
- Процент застройки земельного участка составит до 100%.

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