



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Чайкина И.А.

«29» июля 2022 г.

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Адрес: г. Краснодар, ул. Российская, 602
КН 23:43:0130007:224

Заказчик: Чайкина И.А.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра:
Для ведения личного подсобного хозяйства; обслуживание автотранспорта; объекты торговли; бытовое обслуживание; магазины.

Участок площадью 1400 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- 3 пояс зоны санитарной охраны проектируемой артезианской скважины
- охранная зона газопровода низкого давления;
- охранная зона кабеля связи.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Для строительства магазина на земельном участке КН 23:43:0130007:224, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

Заказчику на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, ул. Российская, 602, КН 23:43:0130007:224, площадью 1400 кв. м.

Неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ являются:

Неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка согласно справке по инженерно-геологическим изысканиям.

Неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ планируемого объекта предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих

Взаг. инб. №						Лист
Подпись и дата						Лист
Инб. № подл.						Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2807/22-ОНПР-ПЗ
						3

беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту.

Параметрами отклонения для проектируемого магазина являются: максимальный процент застройки – 50 %.

Данные параметры определены следующими нормативными и техническими документами:

-Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 «Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Габаритные размеры проектируемого магазина обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого магазина обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для магазина, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение объекта – здание магазина.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

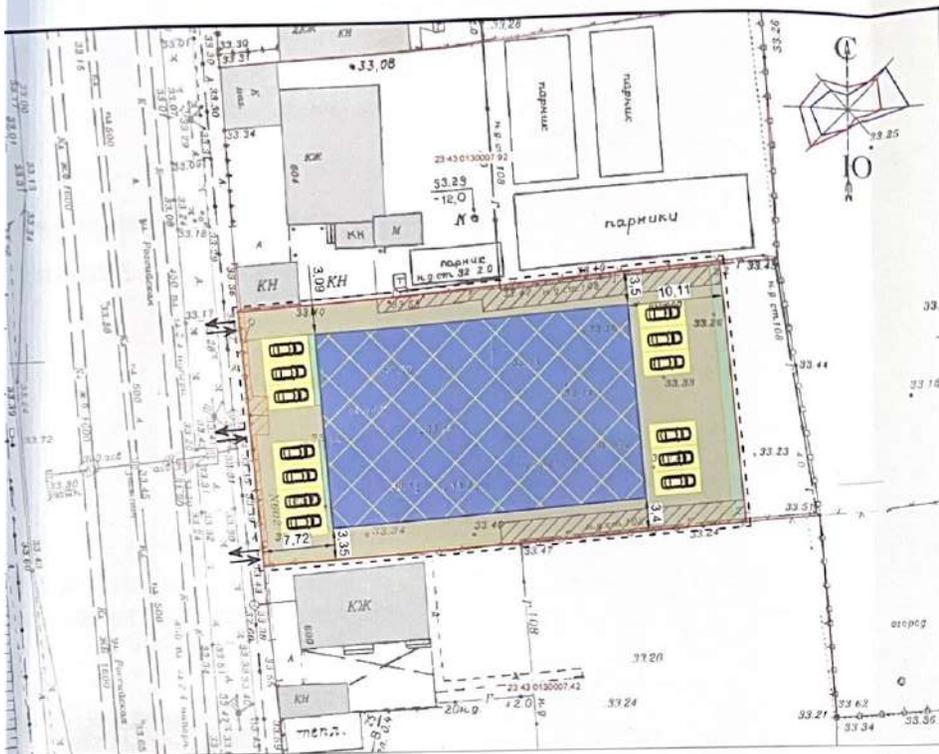
Наличие указанного неблагоприятного фактора дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части процента застройки не эффективным.

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для магазина и для объектов на соседних участках в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 и СП 52.13330.2016.

После окончания работ по строительству магазина заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение проектируемого магазина с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (**максимальный процент застройки – 50 %**) обеспечивает достаточную инсоляцию помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			2807/22-ОНПР-ПЗ						4
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				



Масштаб 1:500

Условные обозначения

	граница рассматриваемого земельного участка		зона озеленения
	проектируемый объект		тротуарная плитка
	зона размещения парковочных мест		зона подхода, подъезда к земельному участку
	зона размещения парковочных мест в подземном этаже проектируемого объекта		красная линия, утвержденная постановлением АМОГК от 22.07.2019 № 3120
	существующие здания на соседних земельных участках		охранная зона газопровода низкого давления
			охранная зона кабеля связи

Земельный участок с КН 23:43:0130007:224 полностью расположен:

- общая приаэродромная территория Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- III пояс зоны санитарной охраны проектируемой артезианской скважины.

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 ред. от 22.07.2021 № 17 п. 19) земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-3-1 "Зона застройки среднеэтажными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов".



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	1400	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	686,9	
3	Процент застройки	%	49,1	
4	Общая площадь проектируемого объекта	м ²	2335,5	
5	Общая площадь проектируемого объекта без подземного этажа	м ²	1751,6	
6	Строительный объем проектируемого объекта	м ³	9926,3	
7	Высота здания	м	13	
	Количество этажей проектируемого объекта		4	
	в т.ч. наземных		3	
	подземных		1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	4,5	
9	Площадь отапливаемых помещений	м ²	1650	
10	Количество парковочных мест		33	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.