

**Российская Федерация  
Республика Адыгея  
ООО проектный институт  
“АДЫГЕЯГРАЖДАНПРОЕКТ”**

## **ОБОСНОВАНИЕ**

**отклонения от предельных параметров при размещении  
объекта капитального строительства, по адресу:**

**Краснодарский Край, г.Краснодар, поселок Лорис,  
ул.Рязанская, 32**

**кадастровый номер 23:43:0415008:697**

Российская Федерация  
Республика Адыгея  
ООО проектный институт  
“АДЫГЕЯГРАЖДАНПРОЕКТ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО № П-013-0105039380-28112012-080

**ОБОСНОВАНИЕ**

отклонения от предельных параметров при размещении  
объекта капитального строительства, по адресу:

Краснодарский Край, г.Краснодар, поселок Лорис,  
ул.Рязанская, 32

кадастровый номер 23:43:0415008:697

Директор института

Киселев Ю.В,

Главный инженер проекта

Ясониди В.М



г. Майкоп  
2022г.



**Описание характеристик земельного участка препятствующих эффективному использованию без отклонению от предельных параметров.**

В соответствии со ст.40 п.1 Градостроительного кодекса РФ - 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.

Так как рассматриваемый земельный участок имеет неблагоприятные для застройки параметры, а именно:

1. **Конфигурация участка.**
2. **Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодара (Центральный).**
3. **Земельный участок полностью расположен в подзоне №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1).**
4. **Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1,25,43).**
5. **Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1**
6. **Земельный участок полностью расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.**
7. **Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин**
8. **Охранная зона сетей газопровода низкого давления.**
9. **Охранная зона сетей газопровода среднего давления**

Собственник имеет право обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров. Геометрия и габаритные размеры проектируемого здания магазина, обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для функционирования.

| Изм | Кол.уч | Лист    | № док | Подпись | Дата | - ПЗ                  |                 |      |        |
|-----|--------|---------|-------|---------|------|-----------------------|-----------------|------|--------|
|     |        |         |       |         |      | Пояснительная записка | Стадия          | Лист | Листов |
| ГИП |        | Ясониди |       |         |      |                       | ТЗ              | 2    | 6      |
|     |        |         |       |         |      |                       | ООО «Адыгеграж- |      |        |



## Обоснование решений по инженерной подготовке территории

### Градостроительные и природные условия

Строения расположены на площадке со следующими природными условиями:

- рельеф участка спокойный;
- преобладающее направление ветров северо-восточное;
- сейсмичность района строительства - 7 баллов
- нормативная глубина промерзания грунтов - 0,8м;
- степень огнестойкости здания –III
- класс функциональной пожарной опасности - ФЗ.1 (торговля)
- класс конструктивной пожарной опасности- СО

**Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодара (Центральный). Статья 37 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».**

**Земельный участок полностью расположен в подзоне №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1).** Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха  $H=186.00\text{м}$  в Балтийской системе высот 1977 года; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 №Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958.

**Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1,25,43).** Ограничения: 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне  $H=70.00\text{ м}$  в Балтийской системе высот 1977г.; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,03 МГц, 329 МГц-335 МГц, 740-1215 МГц, 2700 МГц-2900 МГц, 26500 МГц-40000 МГц; 4) Размещение любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВ филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по предоставлению застройщиком заключения об отсутствии влияния

планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958.

**Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.**

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность воздушных судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать максимальную абсолютную отметку верха 186.00 м в Балтийской системе высот 1977г. и максимальные абсолютные отметки верха, установленные в границах подзоны №3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; 4) Ограничения не распространяются на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов при условии не нарушения безопасности полетов (наличии декларации промышленной безопасности). Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958.

**Земельный участок полностью расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.**

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водоемы, реки, болота; мусоросжигательные



создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов 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.

|     |        |      |       |         |      |      |      |
|-----|--------|------|-------|---------|------|------|------|
|     |        |      |       |         |      | - ПЗ | Лист |
|     |        |      |       |         |      |      | 7    |
| Изм | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |      |      |



## Планируемые к осуществлению противопожарные мероприятия.

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

Согласно п.4.3 СП 4.13130.2013 «Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с таблицей 1 .

| Степень огнестойкости здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м |         |        |        |
|------------------------------|---|--|---------|--------|--------|
|                              |   | I, II, III   | II, III | IV     | IV, V  |
| Жилые и общественные         |   | C0   | C1      | C0, C1 | C2, C3 |
| I, II, III                   | C0                                      | 6  | 8       | 8      | 10     |
| II, III                      | C1                                      | 8  | 10      | 10     | 12     |
| IV                           | C0, C1                                  | 8  | 10      | 10     | 12     |
| IV, V                        | C2, C3                                  | 10   | 12      | 12     | 15     |

Расстояния от проектируемых зданий до ближайших зданий более 6м. Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы Рязанская.

**ВЫВОД:** в связи с неблагоприятной конфигурацией земельного участка с кадастровым номером 23:43:0415008:697 площадью 703 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г.Краснодар, поселок Лорис, ул.Рязанская, 32, который входит в комплексную застройку, планируемое размещение магазинов товаров повседневного спроса имеет отклонение нормативного отступа (3 м) от границы соседних участков, от фронтальной границы (3м) .

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ смежных участков, а именно:

1. Отступ 0 м с северо-западной стороны участка;
2. Отступ 0 м с западной стороны участка;
3. Отступ 0 м с юго-восточной стороны участка;
4. Отступ 0 м с восточной;
5. Процент озеленения – 7 %;
6. Процент застройки – 71 %.

-Отступы соответствуют требованиям технических регламентов , СНиПов и ограничений использования земельного участка.

1. Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодара (Центральный).
2. Земельный участок полностью расположен в подзоне №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1).
3. Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1,25,43).
4. Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
5. Земельный участок полностью расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.
6. Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин
7. Охранная зона сетей газопровода низкого давления.
8. Охранная зона сетей газопровода среднего давления

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

