

Россия  
Муниципальное бюджетное учреждение  
«Институт Горкадастрпроект»  
муниципального образования город Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310037903 КПП 231001001  
ОГРН 1022301629426

Заказчик: ООО «Фармцентр»

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу: Краснодарский край,  
город Краснодар, Западный внутригородской округ,  
ул. Гаражная, 67/2

**1847/2019 - ООПРС**

Директор



В.В. Решетняк

Зам. начальника отдела

Д.Е. Сечь

Вед. специалист

И.В. Корнет

Краснодар 2019

## ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при размещении объекта капитального строительства, по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Гаражная, 67/2

Адрес строительства: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Гаражная, 67/2.

Объект капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров: **Офисное здание.**

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

### 1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства: **Офисное здание.**

В соответствии с градпланом от 02.12.2010 № RU23306000-00000000000205 и разрешением на строительство, выданном <sup>СМД</sup> ДАиГ администрации муниципального образования город Краснодар 01 августа 2011 г № RU 23306000-1872-р о строительстве офисного здания с подвалом по ул. Гаражная, 67 в г. Краснодаре на земельном участке с КН 23:43:0202053:5, а также с приказами от 18.12.2013г. № 405 и от 29.12.2018 № 581 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 01.08.2011 № RU 23306000-1872-р» на земельном участке с КН 23:43:0202053:1520 возведено семиэтажное офисное здание с подвалом. На первом этаже здания предусматриваются: холл с лестничной клеткой, помещениями охраны, буфет для сотрудников, со второго по седьмой этажи – офисы, все технические помещения расположены в подвале.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1847/2019 – ООППРС-ПЗ		
						Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет			11.19	ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Пояснительная записка		

Здание офиса – каркасное из монолитного железобетона, стены из керамзитобетонных блоков, утепленные с навесным фасадом из керамогранита и алюминиевых витражей. Степень огнестойкости – II. Уровень ответственности здания – II. По функциональной пожарной опасности СНиП 21-01-97\* п. 5.21 – Ф.4.3.

Здание офиса запроектировано в комплексе 6-ти секционного семнадцатизэтажного жилого дома с открытой ярусной автостоянкой. Здание офиса сблокировано с торцевой блок секцией жилого дома. Через сквозной проезд в первом этаже здания осуществляется доступ во двор и на автостоянку офисного здания.

**Технико-экономические показатели объекта капитального строительства и реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров:**

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	1233,0
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	468,9
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	2949,6
4	Строительный объем	м <sup>3</sup>	11876,00
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		7 1
6	Процент застройки участка	%	38
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	25,50

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

ООО «Фармцентр» (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0202053:1520, площадью 1233 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 14.11.2018 г. № 23/238/002/2018-6870 рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:202053:1520 имеет разрешенное использование: зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2), размещение многоэтажных и среднеэтажных жилых домов, для размещения многоэтажных гаражей и офисного здания. На вышеуказанном зе-

						1847/2019 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата		2





ных 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.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "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 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.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

**2.2. 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.

Земельный участок расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; ✓
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов ✓

						1847/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Лист уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		6





## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий - приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов, охранная зона трансформаторной подстанции, фекальной канализации и электрокабеля)

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано: ООО «Фармцентр».

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов при размещении офисного здания на земельном участке площадью 1233 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202053:1520, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Гаражная, 67/2.

Заключение подтверждает, что строительство офисного здания на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0202053:1520, площадью: 1233 кв.м, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Гаражная, 67/2, с разрешённым видом использования: зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2), размещение многоэтажных и среднеэтажных жилых домов, для размещения многоэтажных гаражей и офисного здания - не противоречит требованиям технических регламентов.

1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.

№ п/п	Имя	Лист	№ док	Подпись	Дата	1847/2019 – ООППРС-ПЗ		
	Корнет И.В.				11.19	Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	7
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Пояснительная записка		



Земельный участок с КН 23:43:0202053:1520 площадью 1233 кв. м, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Гаражная, 67/2.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы г. Краснодара от 30 января 2007 г. N 19 п.6., на основании решения городской Думы г. Краснодара от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01-2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) рассматриваемый земельный участок кадастровым номером 23:43:0202053:1520 расположен в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж.2.), и относится к основным видам разрешенного использования.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар) (1.2.3):**

1.3.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

- 1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;
- 2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

					1847/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
						2
		№ док	Подпись	Дата		

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

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.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "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)

1847/2019 – ООППРС-ПЗ

Лист

3

№ док	Подпись	Дата



обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона «О воздушном транспорте и воздушных судах» или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона «О воздушном транспорте и воздушных судах» 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.

Земельный участок расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов
- в охранной зоне трансформаторной подстанции.

На земельном участке располагаются сети фекальной канализации и электросети с охранными зонами.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градостроительные объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения составляющие 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 значения.

#### 4. Анализ градостроительной ситуации

						1847/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

Фактическое использование земельного участка – семиэтажное офисное здание с подвалом, автостоянка.

Здание офиса запроектировано в комплексе 6-ти секционного семнадцатиэтажного жилого дома с открытой ярусной автостоянкой. Участок, отведённый для размещения офисного здания, был выделен из земельного участка под комплексную застройку. Земельный участок ограничен: с севера – земельным участком с КН 23:43:0202053:1516, с востока с открытой 5-ти этажной автостоянкой, с запада с внутриквартальным проездом с земельным участком с КН 23:43:0000000:2009, с юга с 17-ти этажным жилым домом, расположенном на земельном участке с КН 23:43:0000000:2009 .

### 5. Проектные решения

На земельном участке с КН 23:43:0202053:1520 построено офисное здание, на основании разрешения на строительство от 01 августа № RU 23306000, размерами 26,8 м x 16,85 м. Здание офиса запроектировано в комплексе 6-ти секционного семнадцатиэтажного жилого дома с открытой ярусной автостоянкой.

Строительство офисного здания сблокированного с жилым домом не нарушает требования СП 4.13130.2013 (п.4.11, 4.12), технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технические регламенты о требованиях пожарной безопасности» по отношению к 17-ти этажному жилому дому и строениям, расположенным на соседних земельных участках.

Процент застройки земельного участка составит 38 % (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 при размещении офисного здания, расположенного по адресу: город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Гаражная, 67/2, испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

							1847/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
№	Сл. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			6

