

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (зона ограничения объектов связи, приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов)

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано: МКУ МО г. Краснодар «Единая служба заказчика».

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов при размещении объекта: «Подводящий газопровод к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56 в г. Краснодаре» на земельном участке площадью 1500 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0307011:34, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 34.

Заключение подтверждает, что строительство объекта «Подводящий газопровод к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56 в г. Краснодаре» (транспортабельной котельной установки ТКУ – 72) на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0307011:34, площадью: 1500 кв.м, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 34, с разрешённым видом использования: для эксплуатации здания школы - не противоречит требованиям технических регламентов, СНиПов.

						1610/2019 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	8
Вед. спец.		Корнет И.В.			11.19	Пояснительная записка		
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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

Земельный участок с КН 23:43:0307011:34 площадью 1500 кв. м, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 56.

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 с кадастровым номером 23:43:0307011:34 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1), и относится к основным видам разрешенного использования (1.3.1.): дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1).

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) (1.3.3):

1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства - 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минималь-

									Лист
									2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1610/2019 – ООПРС-ПЗ			

ные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, - в размерах, указанных федеральными законами);

(пп. 1 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 N 57 п.12)

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;

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

4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;

максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

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 объ-

									Лист
									3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1610/2019 – ООППРС-ПЗ			

ектов 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.

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 1500 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0307011:34, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Крас-

						1610/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

нодар, Карасунский внутригородской округ, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 56, расположен в зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

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

						1610/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

вом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации) - для аэродрома гражданской авиации.

Земельный участок расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»;
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения объектов связи;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

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

Участок с кадастровым номером 23:43:0307011:34 площадью 1500 кв.м, имеет существующую плотную застройку. Фактическое использование земельного участка одноэтажное здание школы искусств, хозяйственные строения.

Категория земель: земли населённых пунктов.

С севера прилегает к участку для индивидуальной жилой застройки по ул. им. Шевченко, 58 с востока к участкам 23:43:0307011:3, 23:43:0307011:15, 23:43:0307011:47 на которых находятся существующие объекты, с юга к территории общего пользования улицы Лесной, с запада к территории общего пользования улицы им. Шевченко.

5. Проектные решения

В соответствии со СНиП II-35-76 Строительные нормы и правила. Котельные установки, не допускается проектирование крышных, встроенных и пристроенных

						1610/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

котельных к зданиям детских дошкольных и школьных учреждений, к лечебным и спальным корпусам больниц и поликлиник, к лечебным и спальным корпусам санаториев и учреждений отдыха.

На земельном участке с КН 23:43:0307011:34, на территории детской школы искусств № 10 им. заслуженного деятеля искусств РФ Магдалица Владимира Васильевича в рамках объекта «Подводящий газопровод к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56» предусмотрено строительство транспортабельной котельной установки ТКУ – 72 размерами 1,84 м х 3,84 м на расстоянии 10,27 м от здания школы и на расстоянии 1,17 м от границы земельного участка с КН 23:43:0307011:47 по ул. Лесной, 3. Существующая сложившаяся плотная застройка на земельном участке и то, что невозможно расположить котельную установку в существующей пристройке относятся к иным характеристикам, которые неблагоприятны для застройки.

Строительство объекта «Подводящий газопровод к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56 в г. Краснодаре» (транспортабельной котельной установки ТКУ – 72) на территории школы искусств № 10 не нарушает требования технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технические регламенты о требованиях пожарной безопасности» по отношению к зданию школы и жилым домам, расположенным на соседних земельных участках.

Процент застройки земельного участка составит 57 % (при нормативе 50%).

Вывод: Учитывая изложенное, исходя из анализа схемы планировочной организации земельного участка обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при размещении объекта «Подводящий газопровод к детской школе искусств № 10 по ул. им. Шевченко, 56 в г. Краснодаре» (транспортабельная котельная установка ТКУ – 72), расположенного по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 56, испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части

									Лист
									7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1610/2019 – ООППРС-ПЗ			

уменьшения отступов от границ земельного участка: от границы земельного участка с КН 23:43:0307011:34 (ул. им. Шевченко, 56) – в восточной части с территорией смежного земельного участка с КН 23:43:0307011:47 (ул. Лесная, 3) на расстоянии – 1,17 м, в южной части на расстоянии – от 1,76 м от ул. Лесной (территории общего пользования) - соответствует требованиям технических регламентов - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка - зона ограничения объектов связи, приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

						1610/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8