

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Динской, 25 кад. № 23:43:0202016:20

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства объекта
капитального строительства**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 515 кв.м
Площадь застройки проектируемого ОКС	- 176,8 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 176,8 кв.м
Общая площадь проектируемого ОКС	- 280 кв.м
Строительный объем проектируемого ОКС	- 1710 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 34,3 %
Процент озеленения земельного участка	- 27,4 %
Количество этажей в том числе подземных	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота проектируемого ОКС	- 11 м.
Процент озеленения земельного участка	- 24 %
Назначение проектируемого объекта	- индивидуальный жилой дом

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Земельный участок площадью 515 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0202016:20, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Динской, 25 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства (далее по тексту - ОКС): индивидуальный жилой дом.

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ 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.

Размеры рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и составляют 515 кв.м.

Вышеуказанные характеристики земельного участка затрудняют разработку проектной документации объекта капитального строительства в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»; СП 55.13330.2016 «Свод правил. Дома жилые одноквартирные».

Планируемое размещение обеспечивает инсоляцию не менее двух комнат более 3 часов в день с 22 февраля по 22 октября.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания.

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства необходимые для строительства ОКС составляют, от земельного участка: с кад. № 23:43:0202016:5 (пр. Динской, 23) – 1,0 метр; от юго-западной границы земельного участка – 2,1 метра.

Размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Динской, 25 определено с учетом расположения в: общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1); 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; 3 поясе зоны санитарной охраны скважины 017ЮАС/464 (ЗОУИТ 23:43-6.275); 3 поясе зоны санитарной охраны скважины Д11-84/3/247 (ЗОУИТ 23:43-6.880); границах зон охраны объектов культурного наследия; охранный зоне сетей газоснабжения; охранный зоне сетей водоснабжения; охранный зоне сетей водоотведения.

ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

По данному разделу проекта предусмотрены следующие мероприятия. Создание проектных уклонов. Исключающих эрозию почвы и обеспечивающих своевременный отвод поверхностных вод на земельный участок, предохраняющих территорию от подтопления. Твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек, уменьшает количество

пыли при эксплуатации, снижает уровень шума продолжительность его воздействия. Территорию максимально озеленить для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

Предусматривается устройство отмостки по периметру жилого дома, устройства площадки для стоянки личного автотранспорта, пешеходной дорожки, входа и въезда на земельный участок, ограждений (заборов) размерами и высотой в соответствии с требованиями установленными Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар и иными действующими законами и регламентами федерально регионального законодательства РФ.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Проектируемые 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 зданий – II; Класс конструктивной пожарной опасности С0.

Земельный участок полностью расположен в общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). ✓

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1). ✓

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины Д11-84/3/247 (ЗОУИТ 23:43-6.880).

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины 017ЮАС/464 (ЗОУИТ 23:43-6.275).

Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоотведения.

ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЛЬЕФА

Организация рельефа решена с учетом своевременного стока поверхностных вод с территории участка, минимального объема земляных работ.

Вертикальная планировка решена таким образом, чтобы предотвратить попадание поверхностных стоков на соседние участки.

Незагрязненные поверхностные стоки со стороны главного фасада жилого дома свести на улицу, на землю общего пользования.

Перед началом строительства под площадями проезда, отмостки рекомендуется срезать почвенно-растительный слой на глубину 0.5м с использованием его для подсыпки цветников, газонов, огорода.

Лишний почвенно-растительный грунт вывозится на поля рекультивации, недостающий минеральный грунт (II группы) подвозится из карьеров по указанию местной администрации.

БЛАГОУСТРОЙСТВО. ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

Вдоль участка выполнить тротуар шириной 1.5м для двухстороннего пешеходного движения. При отрывании ворот не препятствовать пешеходному движению вдоль участка. После выполнения внешнего благоустройства прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных коммуникаций.

При озеленении участка предусмотрены следующие нормы:

- от соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2м высокорослых - 4м, до кустарника - 1м;
 - от фундаментов зданий и сооружений, дорог до ствола дерева - 5м, до кустарника - 1.5м; от края тротуаров и садовых дорожек до ствола дерева - 0.7м, до кустарников - 0.5м.
- Высокорослыми деревьями являются груша, абрикос, орех, дуб, граб, акация, тополь и т.д.

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Архитектурно-планировочное решение принято с учетом существующего рельефа местности и окружающей застройки, а также в соответствии со:

СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", СНиП "Пожарная безопасность зданий и сооружений".

Размеры элементов генплана приняты с учетом раскладки инженерных сетей, с соблюдением санитарных, противопожарных норм.

Привязка зданий и сооружений осуществлена от существующих границ участка

По данному разделу предусмотрены следующие мероприятия:

- твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек, уменьшает количество пыли при эксплуатации, снижает уровень шума и продолжительность его воздействия;
- территория максимально озеленяется для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Подготовка к застройке территории должна осуществляться в соответствии с требованиями Строительных норм и правил "Благоустройство территорий" СП 82.13330.2016. Она должна начинаться с выноса коммуникаций, используемых в процессе строительства, отключения газоснабжения на вводе его на территорию и продувки

отключенных газовых сетей сжатым воздухом, отключения водопровода, канализации, теплоснабжения, электросетей и связи на вводах на земельный участок. Демонтировать подлежащие сносу объекты.

ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения; стены проектируемого объекта капитального строительства, обращенные к соседним объектам защиты планируются противопожарными 1-го типа.

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны пр. Динского.

 Погуляйло О.А.
Куришов И.В.
/по доверенности/

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ИСПРАШИВАЕМОГО
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ
РЕГЛАМЕНТОВ, СНиПам И ОГРАНИЧЕНИЯМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (общая приаэродромная территория
Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления
приаэродромной территории); подзона № 4 приаэродромной
территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть
1); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; 3 пояс зоны
санитарной охраны скважины 017ЮАС/464 (ЗОУИТ 23:43-6.275); 3 пояс
зоны санитарной охраны скважины Д11-84/3/247 (ЗОУИТ 23:43-6.880);
границы зон охраны объектов культурного наследия; охранный зона
сетей газоснабжения; охранный зона сетей водоснабжения; охранный
зона сетей водоотведения)**

Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ, пр. Динской, 25
кад. № 23:43:0202016:20

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ИСПРАШИВАЕМОГО ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ, СНиПам И ОГРАНИЧЕНИЯМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; 3 пояс зоны санитарной охраны скважины 017ЮАС/464 (ЗОУИТ 23:43-6.275); 3 пояс зоны санитарной охраны скважины Д11-84/3/247 (ЗОУИТ 23:43-6.880); границы зон охраны объектов культурного наследия; охранный зона сетей газоснабжения; охранный зона сетей водоснабжения; охранный зона сетей водоотведения)

Согласно схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемого индивидуального жилого дома, этажность, процент застройки, минимальный отступ от фасадной границы участка, (с учётом запрета строительства в границах красных линий) соответствуют регламенту зоны застройки Ж-1.

1. По соблюдению противопожарных норм.

Проектируемый индивидуальный жилой дом (далее по тексту - ОКС) на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Динской, 25 кад. № 23:43:0202016:20, принят максимальными размерами в плане 9,0х19,64 метров, степени огнестойкости II и класса конструктивной пожарной опасности С0.

В соответствии с п. 4. СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 должны составлять - 6 метров.

Согласно обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства планируется оборудование проектируемого объекта капитального строительства автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения; стена проектируемого объекта капитального строительства, обращенная к соседнему объекту защиты планируется противопожарной 1-го типа.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (далее по тексту' - СП 4.13130.2013), п. 5.3.3. «Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для

внутриквартирного пожаротушения.». п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа».

Согласно п. 2 ст. 88 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», установлено: «Пределы огнестойкости и типы строительных конструкций, выполняющих функции противопожарных преград, соответствующие им типы заполнения проемов и тамбур-шлюзов приведены в таблице 23 приложения к настоящему Федеральному закону».

При проектировании и реконструкции пределы огнестойкости строительных конструкций должны быть определены согласно приложению №21 к Федеральному закону №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и соответствовать следующим значениям:

Выдержка из прил. 21 к ФЗ-123

Степень огнестойкости зданий, сооружений и пожарных отсеков	Предел огнестойкости строительных конструкций						
	Несущие стены, колонны и другие несущие элементы	Наружные не несущие стены	Перекрытия междуэтажные (в том числе чердачные и над подвалами)	Строительные конструкции бесчердачных покрытий		Строительные конструкции лестничных клеток	
				настилы (в том числе с утеплителем)	Фермы, Балки, прогоны	Внутренние стены	марши и площадки лестниц
I	R120	E 30	REI 60	RE 30	R 30	REI 120	R 60
II	R90	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 90	R 60
III	R45	E 15	REI 45	RE 15	R 15	R860	A 45

Для обеспечения соответствия проектируемого здания классу конструктивной пожарной опасности СО необходимо учесть следующие классы пожарной опасности строительных конструкций:

Выдержка из прил. 22 к ФЗ-123

Класс конструктивной пожарной опасности здания	Класс пожарной опасности строительных конструкций				
	Несущие стержневые элементы (колонны, ригели, фермы)	Наружные стены с внешней стороны	Стены, перегородки, перегородки и бесчердачные покрытия	Стены лестничных клеток и противопожарные преграды	Марши и площадки лестниц в лестничных клетках
СО	КО	КО	КО	КО	КО

Согласно таблице №23 «Пределы огнестойкости противопожарных преград» ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», экспертом

определено, что предел противопожарных стен 1 типа — REI 150.

На основании вышеуказанного:

Проектируемый жилой дом является более высоким объектом защиты. Стены проектируемого жилого дома, обращенные к соседним объектам защиты (жилые и нежилые здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Противопожарные, расстояния не нормируются. Проектируемый жилой дом соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Таким образом, при строительстве ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

2. По соблюдению санитарных норм.

Согласно схемы земельного участка на топографической основе, проектируемый ОКС располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Согласно требований СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" коэффициент естественной освещенности (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении должен составлять не менее 2,0 %; при боковом не менее 0,5 %.

Проектируемый ОКС принят максимальными размерами в плане 9,0х19,64 метров, согласно графической части - лист схемы размещения планируемого ОКС, (приложение к Обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, коэффициент естественной освещенности (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении будет составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 0,7 %, что отвечает требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

3. По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6, нормативное расстояние от проектируемого ОКС до границ соседних земельных участков составляет 3,0

м. но т.к. рассматриваемый земельный участок обладает неблагоприятными характеристиками, то при этом расстояние от ОКС до границ соседнего земельного участка может быть уменьшено в соответствии со ст. 17 «Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. № 19 п.6, при получении Застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Этажность проектируемого ОКС, процент застройки земельного участка, соответствуют требованиям Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. № 19 п.6.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Динской, 25 кад. № 23:43:0202016:20, а также:

- при положительном заключении о результатах общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- при вынесении решения администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

отступ от границ соседних земельных участков до проектируемого объекта капитального строительства можно сократить.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007-№ 19 п 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на 1 территории муниципального образования город Краснодар». 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». 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.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1). 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=100.00 м – 104.85 м в Балтийской системе высот 1977 года; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,03 МГц – 300 МГц, 329 МГц – 335 МГц, 740 МГц – 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 ОВД 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.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин. Зона ограничений от химического загрязнения. Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 17.10.2008 № 124. Приказ Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 09.06.2015 №966 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны и установлении границ и режимов зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственнобытового водоснабжения». Запрет размещения складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений. Владелец: ООО "Краснодар Водоканал". Производить новое строительство, при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. Зона ограничений от химического загрязнения. Приказ министерства природных ресурсов Краснодарского края «Об утверждении проекта зон санитарной охраны и установлении границ и режимов зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ИП Толстых А.С.» от 23.12.2016 № 2117. Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 27.06.2014 № 81, приказ министерства природных ресурсов Краснодарского края № 988 от 27.06.2014, письмо МПР КК от 26.12.2016 № 202-28890/16-05.1. Ограничения: выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; бурить новые скважины и производить новое строительство, при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора. Владелец: Толстых Александр Святославович.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины Д11-84/3/247 (ЗОУИТ 23:43-6.880). Выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод

в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины 017ЮАС/464 (ЗОУИТ 23:43-6.275). Выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта). В соответствии с положениями Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения. На размещение ОКС в границах охранной зоны сетей газоснабжения, правообладателями земельного участка будут получены технические условия на перенос сетей от эксплуатирующей сети организации.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоотведения. При строительстве объекта капитального строительства, будут приняты меры исключающие возможность повреждения фундаментов при аварии на сетях водоотведения (укрепление грунтов; гидроизоляция).

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.
При строительстве объекта капитального строительства, будут приняты меры исключающие возможность повреждения фундаментов при аварии на сетях водоснабжения (укрепление грунтов; гидроизоляция).

Размещение планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Динской, 25 кад. № 23:43:0202016:20 определено с учетом расположения в: общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1); 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; 3 поясе зоны санитарной охраны скважины 017ЮАС/464 (ЗОУИТ 23:43-6.275); 3 поясе зоны санитарной охраны скважины Д11-84/3/247 (ЗОУИТ 23:43-6.880); границах зон охраны объектов культурного наследия; охранной зоне сетей газоснабжения; охранной зоне сетей водоснабжения; охранной зоне сетей водоотведения.

Основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров, послужили неблагоприятные для застройки размеры рассматриваемого земельного участка (меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков).

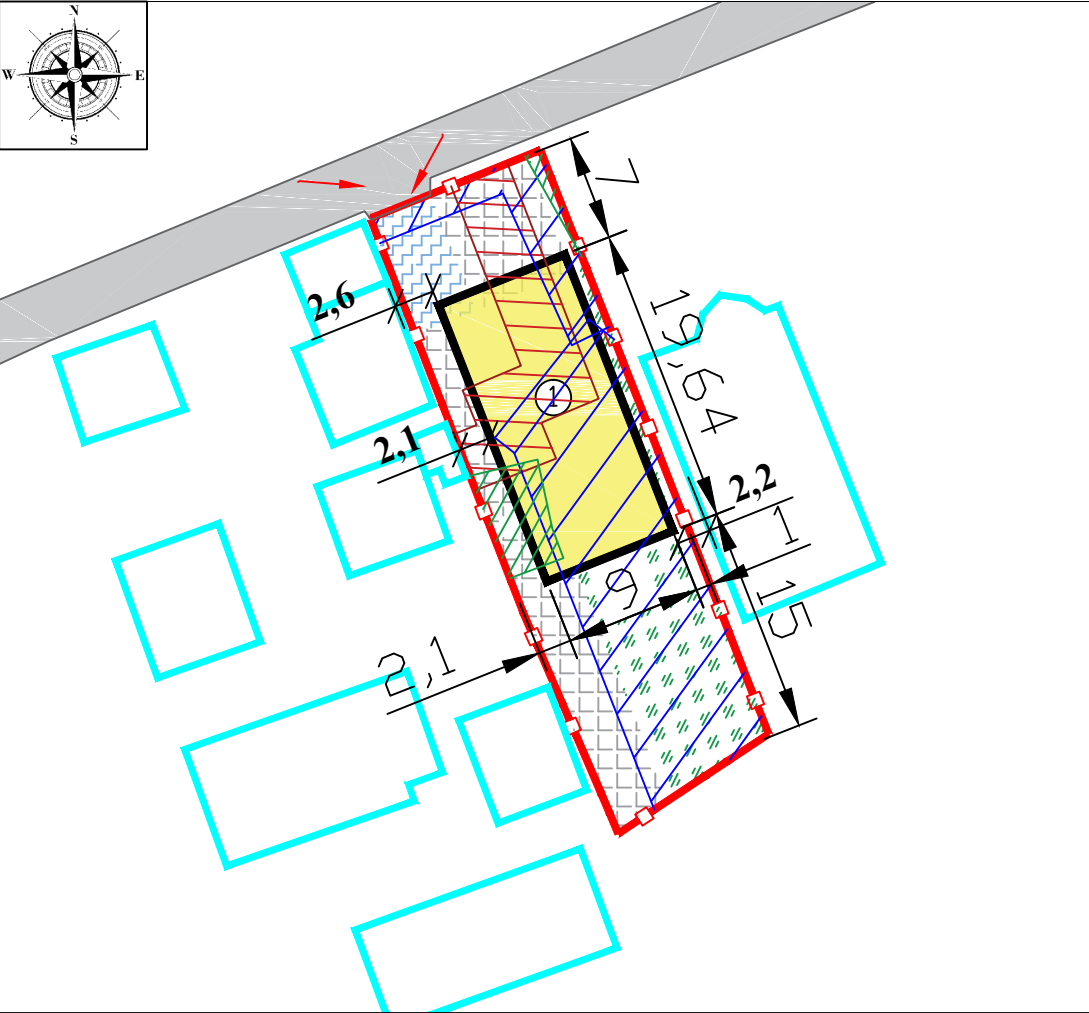
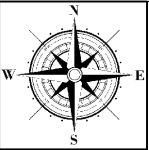
Вывод: Учитывая изложенное, исходя из схемы земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Динской, 25 кад. № 23:43:0202016:20 испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от проектируемого объекта капитального строительства до земельных участков: с кад. № 23:43:0202016:5 (пр. Динской, 23) – 1,0 метр; от юго-западной границы земельного участка – 2,1 метра - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПам, ограничениям использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; 3 пояс зоны санитарной охраны скважины 017ЮАС/464 (ЗОУИТ 23:43-6.275); 3 пояс зоны санитарной охраны скважины Д11-84/3/247 (ЗОУИТ 23:43-6.880); границы зон охраны объектов культурного наследия; охранный зона сетей газоснабжения; охранный зона сетей водоснабжения; охранный зона сетей водоотведения).

Руководитель:



18.10.2023

Генплан земельного участка М 1:500



Зоны с особыми условиями использования территории
Земельный участок полностью расположен в общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории).
Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1).
Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.
Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины Д11-84/3/247 (ЗООУИТ 23:43-6.880).
Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны скважины 017ЮАС/464 (ЗООУИТ 23:43-6.275).
Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия.
Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.
Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.
Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоотведения.

Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы проектируемого жилого дома
	Плиточное покрытие
	Территория озеленения с элементами благоустройства
	ОКС расположенные на соседних земельных участках
	Площадка для парковки личного транспорта
	Проезды
	Подъезды и подходы к проектируемому ОКС
	Охранная зона сетей газоснабжения
	Охранная зона сетей водоснабжения
	Охранная зона сетей водоотведения

Экспликация:

1	Проектируемый индивидуальный жилой дом
---	--

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	515м ²
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	176,8м ²
3	Площадь застройки земельного участка	176,8м ²
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	280м ²
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	1710м ³
6	Процент застройки земельного участка	34,3%
7	Этажность проектируемого жилого дома	2
8	Высота проектируемого ОКС	11м

					Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. Динской, 25			
					Кадастровый номер 23:43:0202016:20	Стадия	Лист	Листо
						П	5	6
					Масштаб 1:500	г. Краснодар		