Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Гоголя, 6/1 кад. № 23:43:0409011:46

Краснодар
2024

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	**- 527 кв.м**
Площадь застройки проектируемого ОКС	**- 136 кв.м**
Площадь застройки земельного участка	**- 136 кв.м**
Общая площадь проектируемого ОКС	**- 210 кв.м**
Строительный объем проектируемого ОКС	**- 1420 куб.м**
Процент застройки земельного участка	**- 25,8 %**
Процент озеленения земельного участка	**- 46 %**
Количество этажей в том числе подземных	**- 2**
Подземных этажей	**- 0**
Высота проектируемого ОКС	**- 11 м.**
Назначение проектируемого объекта	**- индивидуальный жилой дом**

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Земельный участок площадью 527 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0409011:46, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Гоголя, 6/1 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 527 кв.м; конфигурация земельного участка в части ширины неблагоприятна для застройки.

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 55.13330.2011 «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 так же позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания.

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства необходимые для строительства ОКС составляют от: северо-западной границы земельного участка – 1,8 метра; от земельного участка с кад № 23:43:0409011:45 – 1,5 метра; от земельного участка с кад № 23:43:0409011:20 – 1,5 метра.

Размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Гоголя, 6/1 определено с учетом расположения в: приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории); подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42); подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №26653/249 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4833); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4810); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4871); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №78820/248 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4860); зоне ограничения от объектов связи. ПАО "Вымпелком"; охранной зоне сетей газоснабжения; охранной 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

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 приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории).

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1).

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42).

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

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

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №26653/249 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4833).

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4810).

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го

пояса водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4871).

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №78820/248 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4860).

Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи. ПАО "Вымпелком".

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.

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".
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

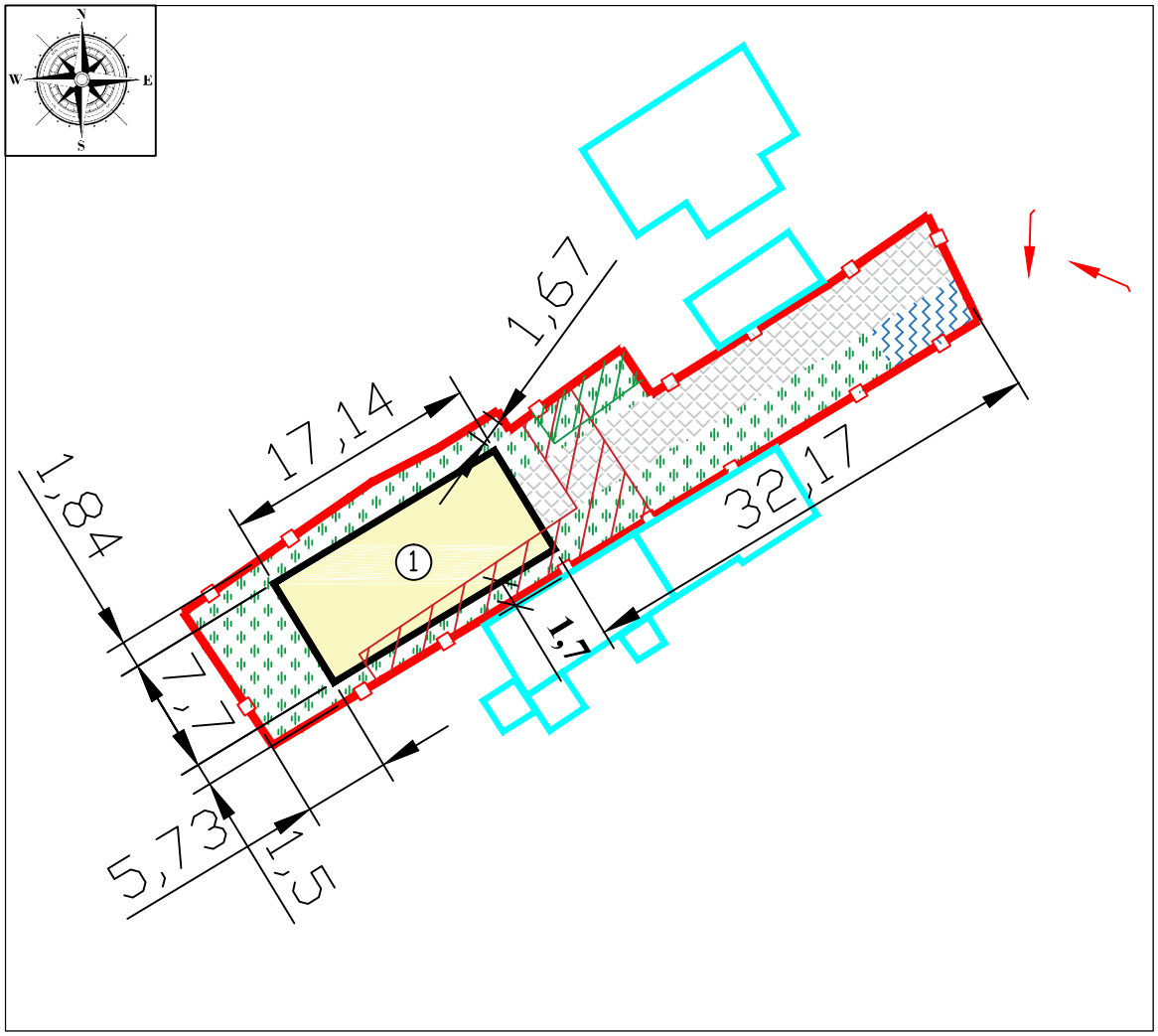
Подготовка к застройке территории должна осуществляться в соответствии с требованиями Строительных норм и правил "Благоустройство территорий" СП 82.13330.2016. Она должна начинаться с выноса коммуникаций, используемых в процессе строительства, отключения газоснабжения на вводе его на территорию и продувки 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; Стена проектируемого жилого дома, обращенная к соседним объектам защиты (жилые и нежилые здания на соседнем земельном участке), запроектированы противопожарными 1-го типа.
Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Гоголя.

Погиба М.В.

Генплан земельного участка М 1:500



Условные обозначения:

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

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	527м^2
2	Площадь застройки проектируемого ОКС	132м^2
3	Площадь застройки земельного участка	132м^2
4	Общая площадь проектируемого ОКС	170м^2
5	Строительный объем проектируемого ОКС	1420м^3
6	Процент застройки земельного участка	25%
7	Процент озеленения земельного участка	46,5%
8	Этажность проектируемого ОКС	2
9	Высота проектируемого ОКС	11м

Экспликация:

1	Проектируемый индивидуальный жилой дом

Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Гоголя, 6/1

Кадастровый номер 23:43:0409011:46	Стадия	Лист	Листо
	П	6	9
Масштаб 1:500	г. Краснодар		

Зоны с особыми условиями использования территории

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

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1).

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42).

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

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

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №26653/249 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4833).

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4810).

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4871).

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №78820/248 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4860).

Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи. ПАО "Вымпелком".

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоотведения.

Ситуационный план

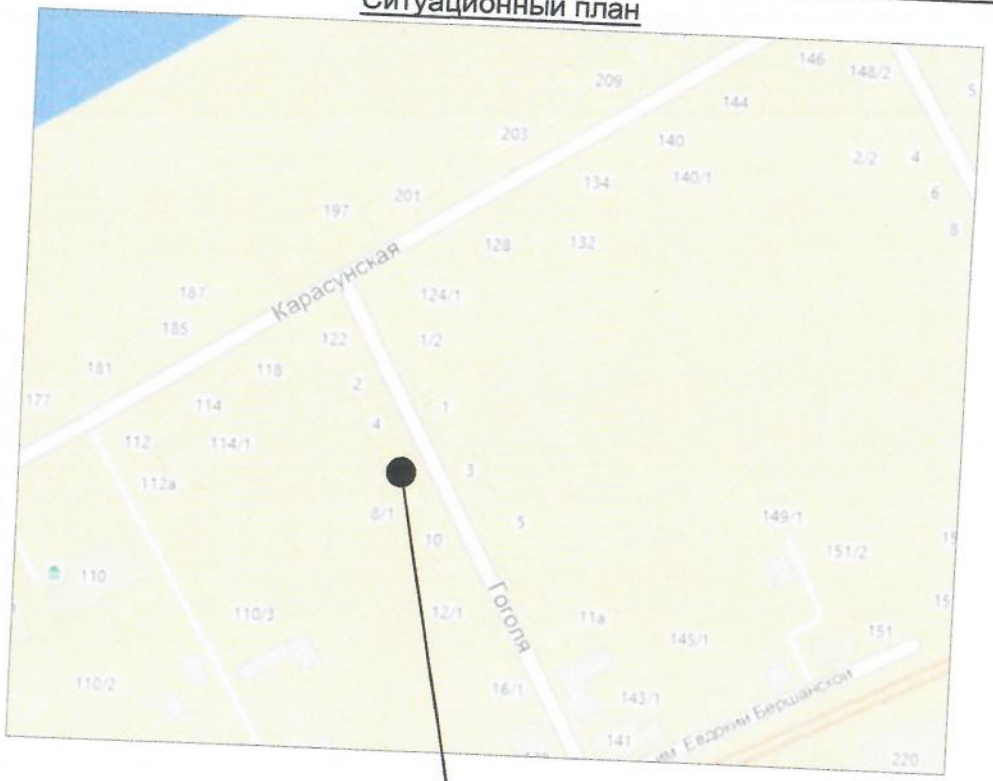


				Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Гоголя, 6/1			
				Кадастровый номер 23:43:0409011:46	Стадия	Лист	Листо
					П	6	9
					г. Краснодар		

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ИСПРАШИВАЕМОГО ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ, СНиПам И ОГРАНИЧЕНИЯМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (приаэродромная территория Военного 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 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №26653/249 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4833); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4810); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4871); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №78820/248 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4860); зона ограничения от объектов связи. ПАО "Вымпелком"; охранная зона сетей газоснабжения; охранная зона сетей водоотведения)

Краснодарский край, г. Краснодар,
Карасунский внутригородской округ, ул. Гоголя, 6/1
кад. № 23:43:0409011:46

Краснодар
2024

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ИСПРАШИВАЕМОГО ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ, СНиПам И ОГРАНИЧЕНИЯМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (приаэродромная территория Военного 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 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №26653/249 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4833); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4810); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4871); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №78820/248 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4860); зона ограничения от объектов связи. ПАО "Вымпелком"; охранная зона сетей газоснабжения; охранная зона сетей водоотведения)

Согласно схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемого индивидуального жилого дома, процент застройки земельного участка, этажность, 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, Карасунский внутригородской округ, ул. Гоголя, 6/1 кад. № 23:43:0409011:46, принят максимальными размерами в плане 7,7х18,2 метров, степени огнестойкости II и класса конструктивной пожарной опасности СО.

В соответствии с п. 4. СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОМ 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 составляют - 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; стены проектируемого объекта капитального строительства, обращенные к соседним объектам защиты планируются противопожарными 1-го типа.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОМ 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 ненесущие 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
С0	К0	К0	К0	К0	К0

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. Стена проектируемого жилого дома, обращенная к соседним объектам защиты (жилые и нежилые здания на соседнем земельном участке), запроектированы противопожарными 1-го типа. Противопожарные, расстояния не нормируются. Проектируемый жилой дом соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

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

2. По соблюдению санитарных норм.

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 7,7х18,2 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 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, 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. N 19 п.6.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Гоголя, 6/1 кад. № 23:43:0409011:46, 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 м 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 № 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 Н=186.00 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, письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 N Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 N Исх-11334/04, от 07.06.2021 N Исх-20352/04, от 28.07.2021 N Исх-27029/04; письма АО "Международный аэропорт "Краснодар" от 09.07.2021 N 21/194, от 22.07.2021 N 21/1958.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42). 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 подзоне № 5 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 полетов воздушных судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186.00 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные максимальные 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).

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, звероферм, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водоемы, реки, болота; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выпас скота.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №26653/249 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4833). Содержание ограничений: 1. Необходимо выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2.Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Роспотребнадзором. 3.Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. 4. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 3.2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. Производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4810). Содержание ограничений: 1. Необходимо выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2.Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Роспотребнадзором. 3.Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. 4. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 3.2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к

охране поверхностных вод. Производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4871). Содержание ограничений: 1. Необходимо выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2.Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Роспотребнадзором. 3.Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. 4. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 3.2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. Производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №78820/248 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4860). Содержание ограничений: 1. Необходимо выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2.Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Роспотребнадзором. 3.Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. 4. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 3.2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к

охране поверхностных вод. Производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи. ПАО "Вымпелком". СЗЗ и ЗОЗ для строений высотой до 13,1 м отсутствует (максимальная протяженность ЗОЗ для строений высотой более 13,1 метров составляет 94,5 м), протокол измерений уровней электромагнитного поля ООО "МАКСИМА" № 1205/19 от 11.10.2019; экспертное заключение ООО "ОКИНЕТ" №5278/19 16.10.2019; письмо Роспотребнадзора 23-00-03/19-18301-2019 30.12.2019; Владелец: ПАО "Вымпелком". Проектируемый ОКС планируется ниже 13,1 метров.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения. Перед проведением строительно-монтажных работ собственником земельного участка будет получено письменное согласование размещения ОКС в охранной зоне сетей газоснабжения.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоотведения. Планируемый объект капитального строительства в охранную зону сетей водоотведения не попадает.

Размещение планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Гоголя, 6/1 кад. № 23:43:0409011:46 определено с учетом расположения в: приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории); подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42); подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №26653/249 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4833); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4810); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4871); зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №78820/248 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4860); зоне ограничения от объектов связи. ПАО "Вымпелком"; охранной зоне сетей газоснабжения; 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), а также неблагоприятная для застройки конфигурация рассматриваемого земельного участка.

Вывод: Учитывая изложенное, исходя из схемы земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Гоголя, 6/1 кад. № 23:43:0409011:46 испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от: северо-западной границы земельного участка – 1,8 метра; от земельного участка с кад № 23:43:0409011:45 – 1,5 метра; от земельного участка с кад № 23:43:0409011:20 – 1,5 метра - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПам, ограничениям использования земельного участка (приаэродромная территория Военного 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 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №26653/249 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4833); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4810); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4871); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №78820/248 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ23:43-6.4860); зона ограничения от объектов связи. ПАО "Вымпелком"; охранная зона сетей газоснабжения; охранная зона сетей водоотведения).

ИП Курносов П.В. 10.06.2024

МП