

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 182/2 кад. № 23:43:0402001:2395

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| | |
|--|--------------|
| Площадь земельного участка | - 586 кв.м |
| Площадь застройки проектируемого ОКС | - 397 кв.м |
| Площадь застройки земельного участка | - 437 кв.м |
| Общая площадь проектируемого ОКС | - 360 кв.м |
| Строительный объем проектируемого ОКС | - 1720 куб.м |
| Процент застройки земельного участка | - 74,6 % |
| Процент озеленения земельного участка | - 16 % |
| Количество этажей, в том числе подземных | - 1 |
| Подземных этажей | - 0 |
| Высота проектируемого ОКС | - 5 м. |
| Назначение проектируемого объекта | - гараж |

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

Земельный участок площадью 586 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0402001:2395, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 182/2 расположен в зоне транспортной инфраструктуры (Т1) согласно единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4.

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

На земельном участке расположен существующий ОКС (№2 на схеме)

На земельном участке расположены подлежащие демонтажу ОКС (№3 на схеме)

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.

Конфигурация рассматриваемого земельного участка неблагоприятна для застройки (в том числе в части ширины. 12 метров в середине участка), и оказывает влияние на размещение здания гаража в параметрах необходимых для его эксплуатации без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. Размещение здания гаража, без отклонения от предельных параметров невозможно, т.к. конфигурация земельного участка (в том числе в части ширины) исключает возможность маневрирования (заезда и выезда) транспортных средств внутри здания гаража.

Вышеуказанные характеристики земельного участка затрудняют разработку проектной документации объекта капитального строительства в соответствии с "СП 113.13330.2023. Свод правил. Стоянки автомобилей".

Геометрия и габаритные размеры проектируемого ОКС обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для здания гаража, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства необходимые для строительства ОКС составляют от: юго-восточной границы земельного участка – 0,8 метра; юго-западной границы земельного участка – 1,68 метра; северо-западной границы земельного участка – 0,8 метра; западной границы земельного участка – 1,0 метр; северо-восточной границы земельного участка – 1,0 метр; процент застройки земельного участка будет составлять – 74,6%.

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 182/2 определено с учетом расположения в: подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47); подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №78983/455 (ЗОУИТ23:43-6.7410); зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №72572/137 (ЗОУИТ23:43-6.7487); зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442).; 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины 21174/5; санитарно-защитной зоны предприятий ОАО «АТЭК»; охранной зоны сетей водоснабжения.

При возведении объекта капитального строительства, будут приняты меры исключающие возможность повреждения фундаментов при аварии на сетях водоснабжения (укрепление грунтов; гидроизоляция фундаментов).

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 ОКС, 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 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 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47).

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 3-го пояса

водозаборной скважины №78983/455 (ЗОУИТ23:43-6.7410).

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №72572/137 (ЗОУИТ23:43-6.7487).

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442).

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины 21174/5.

Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятий ОАО «АТЭК».

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.

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 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

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.

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.

Строительство будет вестись методами, исключающими возможность повреждения объектов строительства на соседних земельных участках.

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.

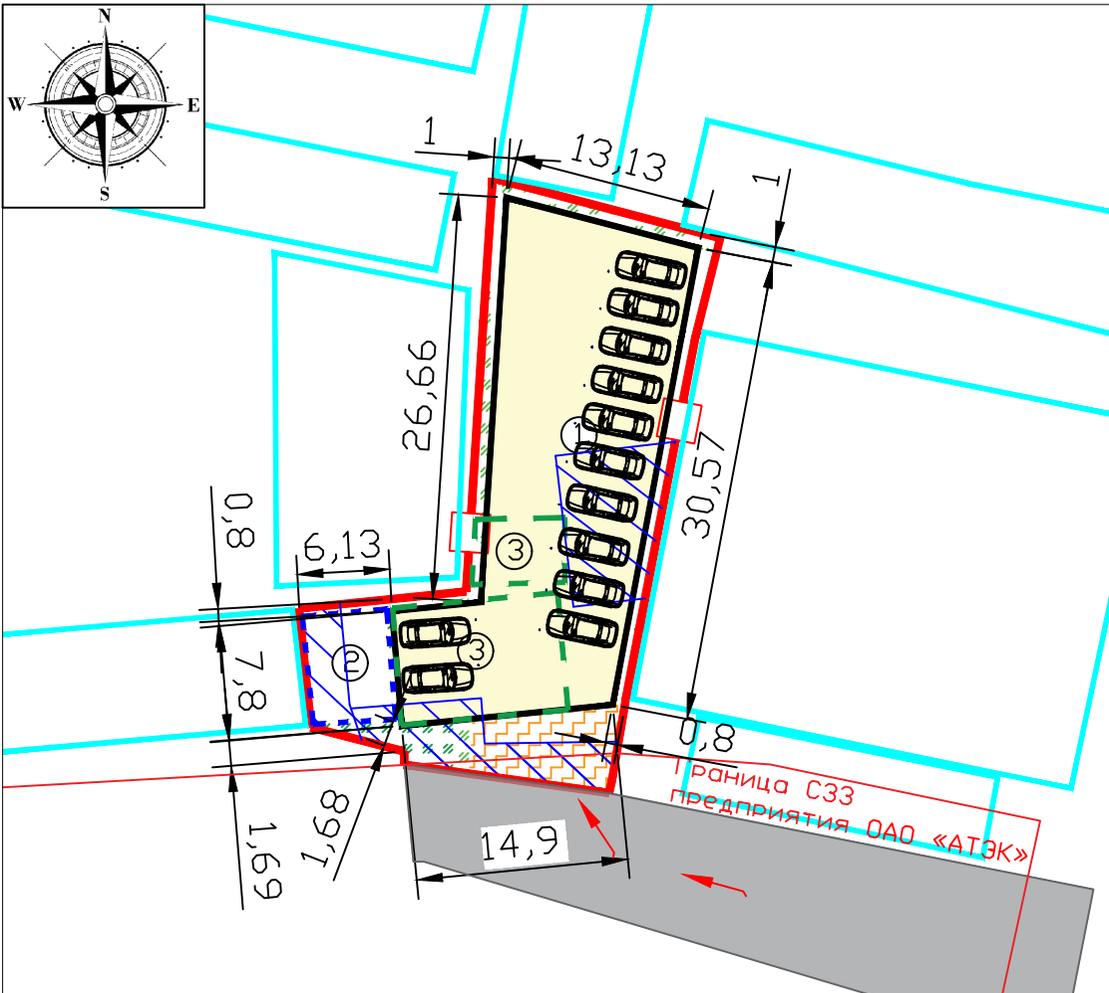
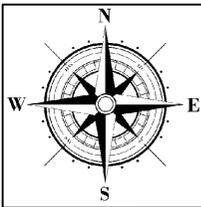
ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование каждого из зданий и сооружений автоматическими установками 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 ул. Таманской.

 Букатарь Е.И.

Генплан земельного участка М 1:500

Условные обозначения:



| | |
|--|--|
| | Границы земельного участка |
| | Границы проектируемого ОКС |
| | 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 водоснабжения |
| | Граница ценных ландшафтов Калининская балка |
| | Санитарно-защитная зона предприятия ОАО «АТЭК» |

Экспликация:

| | |
|---|---|
| 1 | Проектируемый объект капитального строительства |
| 2 | Существующий объект капитального строительства |
| 3 | Существующий ОКС (подлежит демонтажу) |

Технико-экономические показатели:

| | | |
|---|---------------------------------------|--------------------|
| 1 | Площадь земельного участка | 586м ² |
| 2 | Площадь застройки проектируемого ОКС | 397м ² |
| 3 | Площадь застройки земельного участка | 437м ² |
| 4 | Общая площадь проектируемого ОКС | 360м ² |
| 5 | Строительный объем проектируемого ОКС | 1720м ³ |
| 6 | Процент застройки земельного участка | 74,6% |
| 7 | Процент озеленения земельного участка | 16% |
| 8 | Этажность проектируемого ОКС | 1 |

Зоны с особыми условиями использования 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 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47).
- 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 3-го пояса водозаборной скважины №78983/455 (ЗОУИТ23:43-6.7410).
- Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №72572/137 (ЗОУИТ23:43-6.7487).
- Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015Юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442).
- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины 21174/5.
- Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятий ОАО «АТЭК».
- Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.

Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого объекта капитального строительства расположенного по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 182/2

| | | | |
|---|--------|------|--------|
| Кадастровый номер 23:43:0402001:2395 | Стадия | Лист | Листов |
| | П | 6 | 9 |

Масштаб 1:500
г. Краснодар

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ИСПРАШИВАЕМОГО
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ
РЕГЛАМЕНТОВ, СНиПам И ОГРАНИЧЕНИЯМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (подзона № 3 приаэродромной территории
аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4
приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12
(секторы 6 часть 1, 29, 47); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома
Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории
аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зона санитарной охраны 3-го пояса
водозаборной скважины №78983/455 (ЗОУИТ23:43-6.7410); зона санитарной
охраны 3-го пояса водозаборной скважины №72572/137 (ЗОУИТ23:43-6.7487); зона
санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468
(ЗОУИТ23:43-6.7442).; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины
21174/5; санитарно-защитная зона предприятий ОАО «АТЭК»; охранная зона
сетей водоснабжения)**

Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 182/2
кад. № 23:43:0402001:2395

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ИСПРАШИВАЕМОГО ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ, СНиПам И ОГРАНИЧЕНИЯМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №78983/455 (ЗОУИТ23:43-6.7410); зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №72572/137 (ЗОУИТ23:43-6.7487); зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442).; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины 21174/5; санитарно-защитная зона предприятий ОАО «АТЭК»; охранный зона сетей водоснабжения)

Согласно схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемого объекта капитального строительства предоставленной правообладателем земельного участка, этажность, соответствуют регламенту зоны застройки Т1.

1. По соблюдению противопожарных норм.

Проектируемый объект капитального строительства (далее по тексту - ОКС) на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 182/2, кад. № 23:43:0402001:2395, принят максимальными размерами в плане 14,9x30,35 метров, степени огнестойкости II и класса конструктивной пожарной опасности С0.

В соответствии с п. 4.3. 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; стены проектируемого объекта капитального строительства, обращенные к соседним объектам защиты планируются противопожарными I-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. 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 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 | КО |

Согласно таблице №23 «Пределы огнестойкости противопожарных преград» ФЗ-

123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», экспертом определено, что предел противопожарных стен I типа — REI 150.

На основании вышеуказанного:

Проектируемый объект капитального строительства является более высоким объектом защиты. Стены проектируемого объекта капитального строительства, обращенные к соседним объектам защиты, запроектированы противопожарными I -го типа. Противопожарные, расстояния не нормируются. Проектируемый объект капитального строительства №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) кабинетов, рабочих комнат при верхнем или комбинированном освещении должен составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 1,0 %.

Проектируемый ОКС принят размерами в плане 14,9х30,57 метров, согласно графической части - лист схемы размещения проектируемого ОКС, (приложение к Обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагается таким образом, что инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, коэффициент естественной освещенности (КЕО) помещений при верхнем или комбинированном освещении будет составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 1,2 %, 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 Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, 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. 13 Приложения № 3 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4 «Порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», при получении Застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Этажность проектируемого ОКС, соответствуют требованиям Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 182/2, кад. № 23:43:0402001:2395, 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 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-186.00м 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 № 50-11 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 К? Иск-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Иск-11334/04, от 07.06.2021 № Иск-20352/04, от 28.07.2021 № Иск-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 М 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958.

Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть I, 29, 47). Ограничения: 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышает максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=75.00 м-80.00 м в Балтийской системе высот 1977 г; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,03 МГц-300МГц, 329Мги-335Мги, 740- 1215МГц. 2700МГц-2900МГц, 26500МГц-40000МГц;

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. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021, № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх369Д от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 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 (наличия декларации промышленной безопасности). Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх- 2Q352/04. От 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958.

Земельный участок полностью расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водоемы, реки, болота; мусоросжигательные 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. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.07.2021 № 50-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №78983/455 (ЗОУИТ23:43-6.7410). 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, обуславливающих 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 3-го пояса водозаборной скважины №72572/137 (ЗОУИТ23:43-6.7487). 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, обуславливающих 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 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442). 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, обуславливающих 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 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины 21174/5. 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, обуславливающих 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 частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятий ОАО «АТЭК» Проектируемый объект капитального строительства планируется за пределами СЗЗ ОАО «АТЭК».

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения. Согласно обоснованию отклонения от предельных параметров разрешенного строительства предоставленной правообладателем земельного участка, при возведении планируемого объекта капитального строительства, будут приняты меры исключающие возможность повреждения фундаментов при аварии на сетях водоснабжения (укрепление грунтов; гидроизоляция фундаментов).

Согласно СП 18.13330.2019, п. 2, табл. 9, п. 2, табл. 9 – расстояние по горизонтали (в свету) от сети водоснабжения до фундамента зданий и сооружений составляет 5 метров. Согласно п. 5 примечания, табл. 9 – «в стесненных условиях допускается уменьшение расстояния от сетей до фундамента здания, при условии принятия мер, исключающих возможность повреждения фундаментов при аварии на сетях водоснабжения»

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 182/2, кад. № 23:43:0402001:2395 определено с учетом расположения в: подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47); подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №78983/455 (ЗОУИТ23:43-6.7410); зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №72572/137 (ЗОУИТ23:43-6.7487); зоне санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442).; 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины 21174/5; санитарно-защитной зоны предприятий ОАО «АТЭК»; охранной зоны сетей водоснабжения.

Основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров, послужила неблагоприятная для застройки конфигурация рассматриваемого земельного участка неблагоприятна для застройки (в том числе в части ширины. 12 метров в середине участка), и оказывает влияние на размещение здания гаража в параметрах необходимых для его эксплуатации без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. Размещение здания гаража, без отклонения от предельных параметров невозможно, т.к. конфигурация земельного участка (в том числе в части ширины) исключает возможность маневрирования (заезда и выезда) транспортных средств внутри здания гаража.

Вывод: Учитывая изложенное, исходя из схемы земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 182/2, кад. № 23:43:0402001:2395 испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от проектируемого объекта капитального строительства до: юго-восточной границы земельного участка – 0,8 метра; юго-западной границы земельного участка – 1,68 метра; северо-западной границы земельного участка – 0,8 метра; западной границы земельного участка – 1,0 метр; северо-восточной границы земельного участка – 1,0 метр; процент застройки земельного участка будет составлять – 74,6% - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПам, ограничениям использования земельного участка (подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №78983/455 (ЗОУИТ23:43-6.7410); зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №72572/137 (ЗОУИТ23:43-6.7487); зона санитарной охраны 3-го пояса водозаборной скважины №015юас/468 (ЗОУИТ23:43-6.7442).; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины 21174/5; санитарно-защитная зона предприятий ОАО «АТЭК»; охранный зона сетей водоснабжения).

ИП Курносов П.В.



03.03.2025

230907557310-20250226-1404

(регистрационный номер выписки)

26.02.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Индивидуальный предприниматель Курносов Павел Валерьевич

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

323237500401522

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

| | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Идентификационный номер налогоплательщика | 230907557310 |
| 1.2 | Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) | Индивидуальный предприниматель Курносов Павел Валерьевич |
| 1.3 | Сокращенное наименование юридического лица | ИП Курносов П.В. |
| 1.4 | Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя) | Россия, Краснодарский край, г. Краснодар |
| 1.5 | Является членом саморегулируемой организации | Ассоциация Саморегулируемая организация «Национальное объединение научно-исследовательских и проектно-изыскательских организаций» (СРО-П-029-25092009) |
| 1.6 | Регистрационный номер члена саморегулируемой организации | П-029-230907557310-2383 |
| 1.7 | Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации | 17.10.2023 |
| 1.8 | Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения | |

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

| | | |
|---|---|--|
| 2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права) | 2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права) | 2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права) |
| Да, 17.10.2023 | Нет | Нет |



| 3. Компенсационный фонд возмещения вреда | | |
|--|--|---|
| 3.1 | Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда | Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей) |
| 3.2 | Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства | |
| 4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств | | |
| 4.1 | Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств | |
| 4.2 | Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств | Нет |
| 4.3 | Дата уплаты дополнительного взноса | Нет |
| 4.4 | Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров | |
| 5. Фактический совокупный размер обязательств | | |
| 5.1 | Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки | Нет |

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский

