

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД КРАСНОДАР

---

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»  
СРО-П-039-30102009  
Местонахождение: 350000, г. Краснодар, Красная ул., д.89/3  
Тел/факс (861) 255-34-64

28.01.2022 г.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий общая приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), III пояс санитарной охраны Ново-Западного водозабора (учетный номер 23.43.2.1072), частично охранная зона газопровода, частично охранная зона электросетей)**

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 348 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0137001:22272, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Ковалёва.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

**Гр-ке Руденко Оксане Ивановне**

И подтверждает, что строительство объекта капитального строительства – **одноэтажного жилого дома** на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности с кадастровым номером:

**23:43:0137001:22272**

площадью:

**348 кв. метров**

по адресу:

**РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Ковалёва**

с разрешённым видом использования: **для индивидуального жилищного строительства;**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

Согласно ст.19 ПЗЗ, п.1, п.п 3 - при размещении зданий, строений и

сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Земельный участок расположен:

- в общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- в III поясе санитарной охраны Ново-Западного водозабора (учетный номер 23.43.2.1072);
- частично в охранной зоне газопровода;
- частично в охранной зоне электросетей.

Проектируемое здание одноэтажного жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и навигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

В соответствии с СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» для второго и третьего поясов п.3.2.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Здание проектируемого одноэтажного индивидуального жилого дома не является источником химического загрязнения, канализация будет производиться в городские сети.

Участок находится за границей исторического центра, не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий «Справка по инженерно-геологическим изысканиям по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Ковалёва, КН 23:43:0137001:22272» от 21.01.2022 г, № 432-2022-ИГИ, на земельном участке по категории сложности инженерно-геологических условий площадка относится к III категории (сложная), грунты, в уровне которых должны возводиться фундаменты являются слабыми, среднедеформируемыми и просадочными, фундаменты необходимо запроектировать в соответствии с инженерно-геологическими изысканиями.

Расположение проектируемого объекта строительства определено с учетом охранных зон инженерных коммуникаций.

#### По соблюдению противопожарных норм.

Проектируемый одноэтажный жилой дом (ОКС) принят: II степени огнестойкости, класс 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» (с Изменением N 1)», п. 5.3.3 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м. Согласно схеме земельного участка на топографической основе, проектируемый ОКС располагается таким образом, что до строений на соседних земельных участках – 13,20 м и 12,50 м..

- Проектируемый одноэтажный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Ковалёва.

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

#### По соблюдению санитарных норм.

В соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту – расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

Согласно схеме земельного участка на топографической основе, проектируемый ОКС располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-х часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках.

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм в соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» будут соблюдены.

#### По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6., на основании РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от

30.01-2007 № 19 п. 6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – в зоне Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами:

нормативное расстояние от проектируемого жилого дома до границ соседних земельных участков составляет -3,0 м, отступ от фасадной границы земельного участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий) – 3,0 м, максимальный процент застройки земельного участка – 50%.

Так как размеры земельного участка с КН 23:43:0137001:22272 меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, конфигурация и инженерно-геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными для строительства, следовательно строительство одноэтажного жилого дома возможно с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

- сокращение отступа до 2,0 м от границы земельного участка по ул. им. Ковалёва, 42,
- без отступа от земельного участка с КН 23:43:0137001:13637, по ул. Казбекская 1/Б
- максимальный процент застройки земельного участка 53%.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Ковалёва, а также:

- при положительном заключении о результатах публичных слушаний 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 земельных участков ул. им. Ковалёва, 42, и земельного участка с КН 23:43:0137001:13637, по ул. Казбекская 1/Б, до проектируемого жилого дома можно сократить, процент застройки увеличить.

## Вывод:

В связи с тем, что земельный участок с КН 23:43:0137001:22272, площадью 348 кв. м имеет размеры участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, конфигурация и инженерно-геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства одноэтажного жилого дома, по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Ковалёва, размещение планируемого одноэтажного жилого дома с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с

- сокращением отступа до 2,0 м от границы земельного участка по ул. им. Ковалёва, 42;

- без отступа от земельного участка с КН 23:43:0137001:13637, по ул. Казбекская 1/Б;

- с максимальным процентом застройки земельного участка 53%, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (участок расположен – на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории), в III поясе санитарной охраны Ново-Западного водозабора (учетный номер 23.43.2.1072); частично в охранной зоне газопровода и электросетей).

Директор

Д.С. Зайцев

Вед. спец.

И.В. Корнет



Саморегулируемая организация Ассоциация  
«ГИЛЬДИЯ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЮЖНОГО ОКРУГА»  
СРО-П-039-30102009

344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, дом № 85, оф. 2-ой этаж  
Тел/факс 8 (863) 210-55-06, 210-55-07, 210-55-08; e-mail: sro-gpouo@mail.ru  
ИНН 6164288445, КПП 616401001, ОГРН 1096100000380

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

12.01.2022 г.

№ 015

Саморегулируемая организация Ассоциация  
«Гильдия проектных организаций Южного округа»  
СРО АСС «ГПО ЮО»

*Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,  
осуществляющих подготовку проектной документации*

344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, д. 85, 2 эт.,

<http://www.sro-gpouo.ru/>

[mailbox@sro-gpouo.ru](mailto:mailbox@sro-gpouo.ru); [sro-gpouo@mail.ru](mailto:sro-gpouo@mail.ru)

СРО-П-039-30102009

Выдана: МУНИЦИПАЛЬНОМУ БЮДЖЕТНОМУ УЧРЕЖДЕНИЮ «ИНСТИТУТ  
ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или  
полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица	<b>МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР; МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»</b>
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	<b>2310200324</b>
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	<b>1172375034842</b>
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	<b>350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, дом № 89/3</b>

Продолжение на листе 2

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

2. Сведения о членстве юридического лица в саморегулируемой организации:		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	рег. № 186	
2.2. Дата регистрации юридического лица в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	03.03.2010 г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение Коллегии СРО НП «ГПО ЮО» (Протокол от 03.03.2010 г. № 2)	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	03.03.2010 г.	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства по договору подряда на подготовку проектной документации:		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
с 05.03.2010 г.	---	---

Продолжение на листе 3

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

