

## ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИП БРЮХИН РОМАН ВЛАДИМИРОВИЧ

350916. Краснодарский край, г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 11.  
ИНН 071300178400, ОГРНИП 314231110400090, свидетельство о государственной  
регистрации ИП от 14.04.2014г., государственный регистрационный номер  
314231110400090, серия 23 № 009398081.

От 11.12.2020 № 01/12/2020-9.

на № —, от —

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП), для реконструкции индивидуального жилого дома.

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП), разработано проектной организацией ИП Брюхин Роман Владимирович для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, для реконструкции индивидуального жилого дома.

Заказчик: Казанская А.В.

Согласно требований Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», (далее по тексту - ФЗ №384-ФЗ) Главы 1 статьи 3 Сфера применения Федерального закона, пункту 1 Объектом технического регулирования Федерального закона являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

Согласно Главы 2. ФЗ №384-ФЗ Общие требования безопасности зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), статьи 10, пункту 1 Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

В целях определения соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка, (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП) исследованиями настоящего заключения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее.

Согласно схеме (см. приложение) земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, на земельном участке площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, планируется реконструкция индивидуального жилого дома (далее - ИЖД) с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр. Реконструируемый ИЖД запланирован с количеством этажей: 2, в том числе количество подземных этажей: 0, с высотой от уровня земли до отметки верха конька кровли 10,5 метров, будет отвечать III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0, планируется Заказчиком как одноквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

Согласно требованиям Правил 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.(с изменениями) (далее по тексту ПЗЗ), статьи 32. Градостроительные регламенты для различных территориальных зон, раздел 1. Жилые зоны, подраздел 1.1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1), п. 1.1.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65:

п.1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства – 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, – в размерах, указанных федеральными законами).

Площадь земельного участка 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Айвазовского, 65, меньше минимальной площади (минимальная площадь по ПЗЗ 600 кв. м) земельных участков - является неблагоприятной, так как, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, препятствует строительству и безопасной эксплуатации ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований п.6.1 Требования к архитектурным, (утв. распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р), по минимальной площади, размерам помещений, размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования.

В соответствии с законом, при проектировании и строительстве зданий, требуется соблюдение ст. 27 ПЗЗ, «При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для

соответствующей территориальной зоны статьей 32 Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках».

Кроме того, при проектировании, строительстве, реконструкции ИЖД требуется соблюдение, в том числе п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обеспечивающего соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Согласно требований п.6.1, СП 55.13330.2016, Площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования, должны быть размерами и площадью не менее установленных.

Технико-экономические показатели реконструируемого ИЖД, его объемно-планировочное решение, площади и размеры помещений соответствуют требованиям п.6.1, СП 55.13330.2016, минимальным размерам, площади помещений, с обеспечением расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования, при условии получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр.

Вместе с тем, без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, размещение реконструируемого ИЖД, с обеспечением минимальных нормативных размеров, площади помещений, обеспечения расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования, с соблюдением требований п. 6.1 СП 55.13330.2016 не представляется возможным.

Таким образом, для реконструкции ИЖД, с соблюдением требований п. 6.1, СП 55.13330.2016, требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требуется получение испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр.

Целью настоящего заключения является определение соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских

скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП), для реконструкции ИЖД.

## **1. По соблюдению требований ограничений использования земельного участка установлено.**

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности М.О. г. Краснодар (ИСОГД) от 27.10.2020 г., №29/2700-1, земельный участок площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с реконструируемым ИЖД полностью расположены:

на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»;  
в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

Земельный участок частично расположен в охранных зонах ЛЭП, канализации, водопровода, газопровода.

Транзитные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок - отсутствуют.

Размещение реконструируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65 на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов возможно при условии согласования этих объектов:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, – для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, – для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), – для аэродрома гражданской авиации».

Размещение реконструируемого ИЖД в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, возможно, с запретом: размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков. Выполнять строительные-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Реконструируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП.

Планируемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП), для реконструкции индивидуального жилого дома.

## **2. По соблюдению противопожарных норм установлено.**

Реконструируемый индивидуальный жилой дом на земельном участке площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), принят с количеством этажей: 2, в том числе подземных этажей: 0, запроектирован Заказчиком III<sup>1</sup> степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0<sup>2</sup>, относится к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные).

На рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, расположен реконструируемый жилой дом (инв. № 1) с кадастровым номером 23:43:0309002:8682 литер «В» 1960 года постройки, сохраняемые хозпостройки вспомогательного использования: летняя кухня с пристройкой литер «А, а» (инв. № 2) 1958 года постройки, гараж (инв. №3) литер «Г1» 1991 года постройки, навес (инв. №4) литер «О» 1976 года постройки, а также подлежащие сносу до начала реконструкции ИЖД сарай литер «Г» и уборная литер III.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструируемый жилой дом по ул. им. Айвазовского, 65 (инв. № 1) планируется с отступами:

- от существующей летней кухни (инв. № 2) и навеса (инв. №4) на одном земельном участке по ул. им. Айвазовского, 65 - на расстоянии 6,0 метров;
- от существующего гаража (инв. № 3) на одном земельном участке по ул. им. Айвазовского, 65 - на расстоянии 22,4 метра;
- от существующего жилого дома (инв. № 5) по ул. им. Айвазовского, 63 - на расстоянии 8,0 метров;
- от существующего жилого дома (инв. № 6) по ул. им. Айвазовского, 63 - на расстоянии – 10,5 метров;
- от существующих на соседнем земельном участке по пр. 5-й Артельный, 4 хозпостройки (инв. № 7) – на расстоянии 10,6 метра, от существующего ИЖД – на расстоянии 14,5 метров;
- от существующих на соседнем земельном участке по ул. им. Айвазовского, 67 жилого дома (инв. №9) – на расстоянии 15,1 метров, от хозпостройки (инв. № 10) – на расстоянии 24,8 метров.

Руководствуясь "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288), согласно раздела 5.3. Требования к объектам класса функциональной

<sup>1</sup>Здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов.

<sup>2</sup>Здания и сооружения класса С0 являются лучшими с противопожарной точки зрения. Все конструкции здесь выполнены из негорючих материалов, которые в условиях пожара не горят, не повреждаются, не дают теплового эффекта, не образуют токсичных дымовыделений (ФЗ №123).

пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные), противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать по табл. № 2 (см. свод правил).

На основании СП 4.13130.2013, в случаях, не предусмотренных подразделом 5.3. (Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные) при организованной малоэтажной застройке), необходимо руководствоваться требованиями раздела 4 указанного СП (Общие требования пожарной безопасности), подразделом 4.3 (Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности и принимаются в соответствии с таблицей 1 п.р. 4.3. СП 4.13130.2013.

Кроме того, согласно п. 4.13 "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288), противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются.

Размещение реконструируемого ИЖД (инв. №1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с отступами:

- от существующих на одном земельном участке по ул. им. Айвазовского, 65: летней кухни (инв. № 2) и навеса (инв. №4) - на расстоянии 6,0 метров; гаража (инв. № 3) - на расстоянии 22,4 метра возможно, на основании п. 4.13 "СП 4.13130.2013, противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного приусадебного земельного участка не нормируются;

- от существующего жилого дома (инв. № 5) по ул. им. Айвазовского, 63, на расстоянии 8,0 метров – минимально допустимый отступ;

- от существующего жилого дома (инв. № 6) по ул. им. Айвазовского, 63 - на расстоянии – 10,5 метров;

- от существующих на соседнем земельном участке по пр. 5-й Артельный, 4 хозпостройки (инв. № 7) – на расстоянии 10,6 метра, от жилого дома – на расстоянии 14,5 метров;

- от существующих на соседнем земельном участке по ул. им. Айвазовского, 67 жилого дома (инв. № 9) – на расстоянии 15,1 метров, от хозпостройки (инв. № 10) – на расстоянии 24,8 метров возможно, так как указанные существующие жилые дома и хозпостройки соответствуют IV степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0, С1, согласно табл. 1; 2, СП 4.13130.2013.

Таким образом, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр для реконструкции ИЖД - соответствует требованиям "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СНИПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП).

### 3. По соблюдению санитарных норм установлено.

При размещении реконструируемого ИЖД, с планируемыми технико-экономическими показателями, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, на земельном участке (см. приложение) площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, соблюдены требования "СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 (с изменениями), "Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий Санитарные правила и нормы", требования СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

Согласно требованиям, предъявляемым к естественному освещению жилых зданий в зависимости от назначения помещения табл. 1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03, при одностороннем боковом освещении в жилых комнатах проектируемого ИЖД нормируемое значение КЕО обеспечено в расчетной точке, расположенной на пересечении вертикальной плоскости характерного разреза помещения и плоскости пола на расстоянии 1 м от стены, наиболее удаленной от световых проемов в жилых и нежилых помещениях проектируемого ИЖД.

Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), с указанием места размещения реконструируемого ИЖД по ул. им. Айвазовского, 65, соответствует требованиям по минимально допустимым санитарно-эпидемиологическим отступам между жилыми домами, в том числе расположенными на соседних земельных участках, согласно СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89. В районах усадебной и садово-дачной застройки, расстояния от окон жилых помещений, до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6,0 метров, с соблюдением санитарных норм СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03, СанПиН 2.1.2.2645-10.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), расстояние от реконструируемого ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, до существующих жилых домов и хозяйственных построек (инв. №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8, №9, №10), будет 6,0 метров и более, что соответствует санитарным нормам (СП 42.13330.2011).

Таким образом, схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с указанием места размещения реконструируемого ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр - соответствует требованиям санитарных норм, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП), для реконструкции индивидуального жилого дома.

#### 4. По соблюдению градостроительных норм установлено.

Технико-экономические показатели реконструируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка (см. приложение) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, соответствуют предельным (минимальные и (или) максимальные) параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны застройки Ж.1.1, согласно ст. 32 п. 1.1.3, ПЗЗ, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6 (далее по тексту), а именно: количество этажей, процент застройки, высота, отступ от фасадной границы земельного участка.

Вместе с тем, площадь земельного участка 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, меньше минимальной (минимальная площадь ЗУ по ПЗЗ 600 кв. м) площади земельных участков, является неблагоприятной для застройки, так как без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, реконструкция ИЖД с соблюдением требований по минимальной площади и размерам помещений, размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» - не представляется возможным.

Отступы реконструируемого ИЖД от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр - меньше установленных (ст. 32 п. 1.1.3), предельными параметрами разрешенного строительства по ПЗЗ, но возможны, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с планируемыми технико-экономическими показателями реконструируемого ИЖД, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, положительного заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утверждения постановления администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, на основании ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр - соответствует требованиям Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение

распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288), требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП), для реконструкции индивидуального жилого дома.

#### Список используемой литературы:

1. СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обязательного применения (утв. распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р).

2. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*(утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820).24.06.2009 г.

3. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".

4.Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

5. Градостроительный кодекс РФ.

6. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288)".

7. Правила 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.(с изменениями).

8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 (с изменениями), "Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий Санитарные правила и нормы".

9. СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

#### Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические характеристики проектируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

**Выводы:**

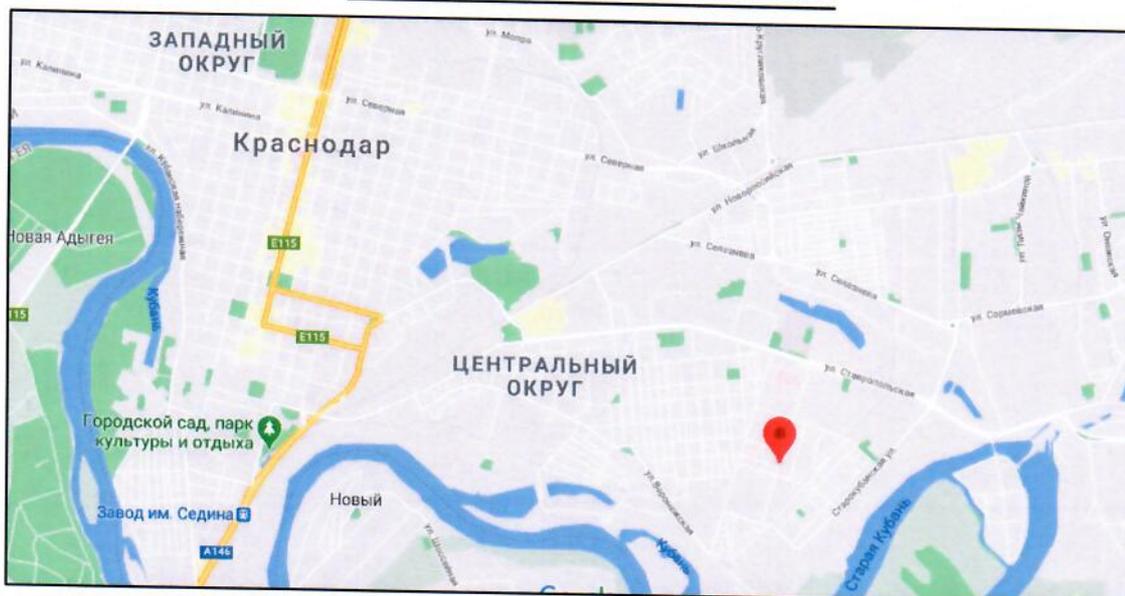
Настоящим заключением подтверждается соответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, требованиям технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП), для реконструкции индивидуального жилого дома.

Руководитель



ИП Брюхин Р.В.

# Ситуационный план



## Технико-экономические показатели реконструируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	396,0
2	Площадь застройки реконструируемого ИЖД	м <sup>2</sup>	103,0
3	Площадь застройки существующей летней кухни	м <sup>2</sup>	25,3
4	Площадь застройки существующего гаража	м <sup>2</sup>	26,0
5	Площадь застройки существующего навеса	м <sup>2</sup>	5,6
6	Общая площадь застройки ЗУ	м <sup>2</sup>	159,9
7	Общая площадь реконструируемого ИЖД	м <sup>2</sup>	185,0
8	Строительный объем реконструируемого ИЖД	м <sup>3</sup>	786,0
9	Процент застройки земельного участка	%	40,3
10	Количество этажей в том числе подземных этажей		2 0
11	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	9,5

Схема земельного участка по адресу:  
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,  
Карасунский внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65.  
Заказчик: Казанская А.В.  
Реконструкция индивидуального жилого дома с надстройкой  
второго этажа выполняется в 1 этап.

**ВЫПИСКА**  
**из реестра членов саморегулируемой организации**

09.12.2020

(дата)

09-12-20-144

(номер)

**Ассоциация проектировщиков Южного округа**

**АПЮО**

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

344000 г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 145, офис 603

<https://apufu.ru/> [apuforu@yandex.ru](mailto:apuforu@yandex.ru)

**СРО-П-195-15092017**

дана Индивидуальный предприниматель Брюхин Роман Владимирович

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Брюхин Роман Владимирович ИП Брюхин Роман Владимирович
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	071300178400
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	314231110400090
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	
1.5. Место фактического осуществления деятельности	350916, Краснодарский край, г. Краснодар, станция Елизаветинская, ул. Выгонная, д. 11
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	144
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации	30.01.2018
2.3. Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	№5/18 от 30.01.2018
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	30.01.2018
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ  
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ  
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ  
МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ  
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ  
ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ,  
ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И  
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА  
ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ  
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

**РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА**

ул. Новый Арбат, дом 21, Москва, 119019,  
тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,

[www.nopriz.ru](http://www.nopriz.ru), e-mail: [info@nopriz.ru](mailto:info@nopriz.ru)

ОКПО 42860946, ОГРН 1157700004142

ИНН / КПП 7704311291 / 770401001

Исх: 2-НРС/31296-2017 от 14.12.2017

Брюхину Р.В.  
350916, Краснодарский край,  
Краснодар г, Елизаветинская ст-ца,  
Выгонная ул, дом № 11



**УВЕДОМЛЕНИЕ**  
**о включении сведений**  
**в Национальный реестр специалистов**  
**в области инженерных изысканий**  
**и архитектурно-строительного проектирования**

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Брюхин Роман Владимирович, адрес места жительства (регистрации): 350916, Краснодарский край, Краснодар г, Елизаветинская ст-ца, Выгонная ул, дом № 11 – включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

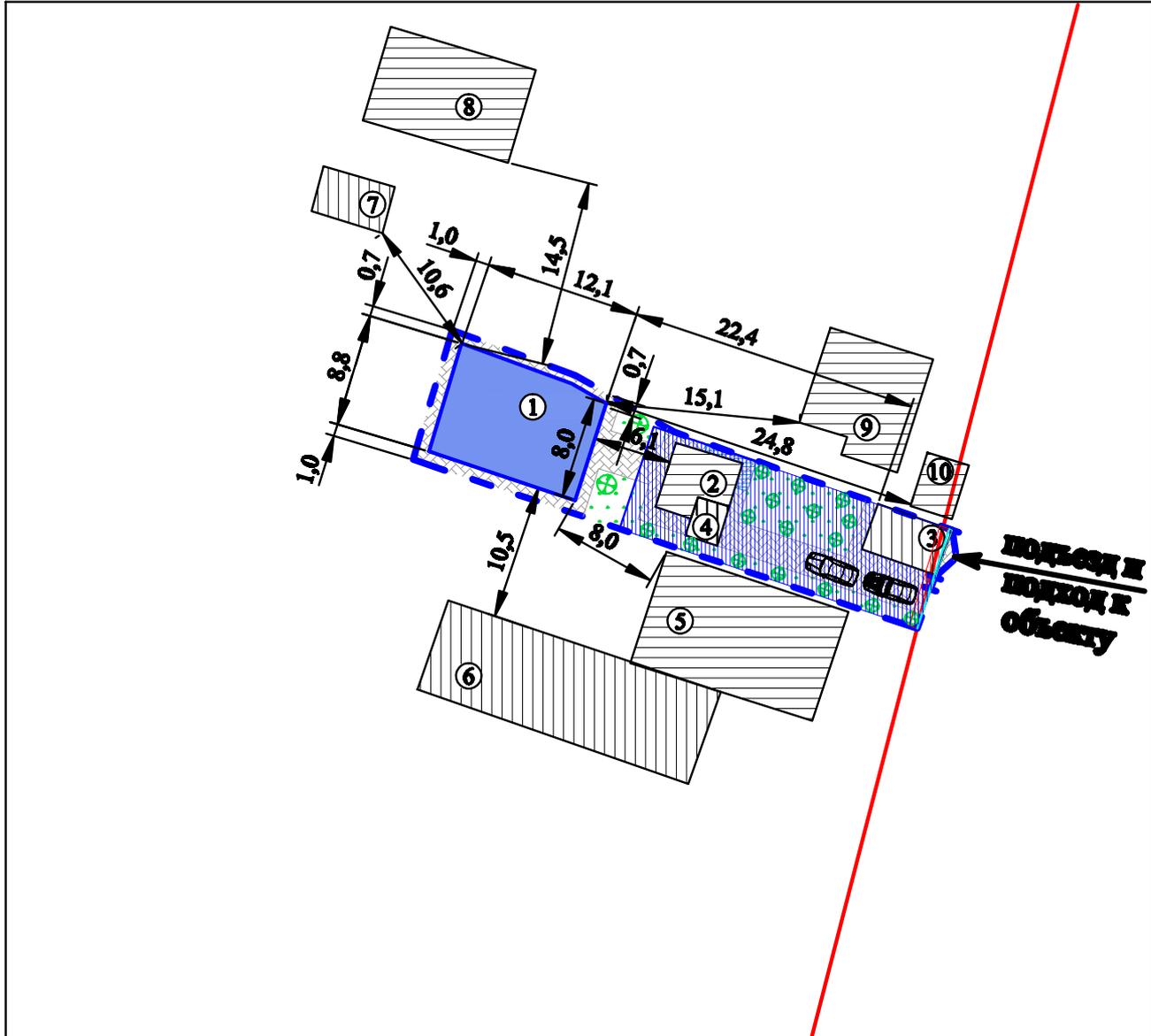
Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-061649.

С.А. Кононыхин



# Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства. Ген. план М 1:500.



Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	Реконструируемый двухэтажный ИЖД по ул. им. Айвазовского, 65	2
2	Существующая летняя кухня по по ул. им. Айвазовского, 65	1
3	Существующий гараж по по ул. им. Айвазовского, 65	1
4	Существующий навес по по ул. им. Айвазовского, 65	1
5	Существующий ИЖД по по ул. им. Айвазовского, 63	1
6	Существующий ИЖД по по ул. им. Айвазовского, 63	2
7	Существующая хозяйственная по пр. 5-й Артельный, 4	1
8	Существующий ИЖД по пр. 5-й Артельный, 4	1
9	Существующий ИЖД по ул. им. Айвазовского, 67	1
10	Существующая хозяйственная по ул. им. Айвазовского, 67	1

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница земельного участка		Плиточное покрытие		Охранная зона водопровода		Машинно-место для автомобиля среднего класса
	Подъезд и подход к объекту		Низкорослые кустарники		Охранная зона газопровода		Охранная зона Канализации
	Реконструируемый жилой дом		Травяной газон		Охранная зона ЛЭП		Красная линия

## Границы зон с особыми условиями использования территории:

Земельный участок с реконструируемым ИЖД полностью расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар - Центральный", в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов. Транзитные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок отсутствуют. Реконструируемый ИЖД не входит в охраняемые зоны инженерных коммуникаций: водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП.