

«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 14.01.2022г. № 01/2022-3

на № _____, от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности; охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999»; в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м); в водоохраной зоне оз. Старая Кубань (50м); в прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ЛЭП), для строительства производственного здания с административными помещениями.

Настоящее заключение разработано проектной организацией ИП Брюхин Роман Владимирович для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, для строительства производственного здания с административными помещениями.

Заказчик: Гононченко Е.С.

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 территории археологического объекта (зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности; охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999»; в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м); в водоохраной зоне оз. Старая Кубань (50м); в прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ЛЭП) исследованиями настоящего заключения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее.

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), на земельном участке площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, планируется строительство производственного здания с административными помещениями (нежилое здание) с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, для строительства производственного здания с административными помещениями. Здание запланировано с количеством этажей: 3, в том числе количество подземных этажей: 0, с высотой от уровня земли до отметки верха конька кровли 15,6 метров.

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, расположены объекты капитального строительства, нежилые здания с кадастровыми номерами: 23:43:0309004:5126, 23:43:0309004:3535 (инв. № 2); 23:43:0309004:2847 (инв. № 3). Кроме того расположены существующие нежилые здания с кадастровыми номерами 23:43:0309004:1568, 23:43:0309004:2287 подлежащие демонтажу до начала строительства (см. схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства, усл. обозн. – существующие нежилые здания подлежащие демонтажу до начала строительства).

Согласно сведений о территориальном зонировании М.О. г. Краснодара ПЗЗ М.О. город Краснодар, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту - ПЗЗ), земельный участок площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, находящийся по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, расположен в зоне размещения коммунально-складских объектов IV – V класса опасности КС-2.

Утверждены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении зоны размещения коммунально-складских

объектов IV – V класса опасности КС-2., для разрешенного вида использования - Целлюлозно-бумажная промышленность (Код 6.11):

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 6.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

Установленные Техническим отчетом ИГИ ИП «Прудников В.К.» (Шифр № 351/20-ИГИ, от 27.12.2020г.), сложные геологические и инженерно-геологические условия участка с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, сложные инженерно-геологические условия земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, является неблагоприятными для строительства нежилого здания с планируемыми технико-экономическими показателями, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра.

При проектировании и строительстве зданий, требуется соблюдение пункта 1 статьи 19 ПЗЗ 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».

Кроме того, при проектировании, строительстве, реконструкции жилых зданий требуется 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".

Целью настоящего заключения является определение соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от

восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности; охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999»; в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м); в водоохраной зоне оз. Старая Кубань (50м); в прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ЛЭП), для строительства производственного здания с административными помещениями.

1. По соблюдению требований ограничений использования земельного участка.

Земельный участок площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, с проектируемым зданием, полностью расположены:

- в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности;
- в охранный зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20;
- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин;
- в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999» на основании решения от 16.10.2019 г. № 23-00-03/19-14024-2019 (Письмо управления Роспотребнадзора по КК 23-00-03/1-14023-2019 от 16.10.2019 г.);
- в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м);
- в водоохраной зоне оз. Старая Кубань (50м);
- в прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м);
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45);
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный»;

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

Размещение планируемого здания на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, возможно:

- в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1%, с соблюдением требований п.6 (п.п.1-4) ст. 67.1 Водного кодекса РФ - обеспечения мероприятий по инженерной защите планируемого объекта от подтопления;
- в охранный зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20, по согласованию собственника инженерных коммуникаций;

-в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, 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 работ с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю;

-в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999» от производства в здании по ул. Кубанская, 32/3, подлежащем сносу до начала строительства, с размещением на месте снесенного, планируемого производственного здания с административными помещениями, обеспечения Заказчиком согласования санитарно-защитной зоны предприятия (ООО «БелКрас 999») в отношении планируемого объекта;

-в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м) – не утверждена;

-в водоохраной зоне оз. Старая Кубань (50м) и прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м), с обеспечением разработки и выполнения соответствующей инженерной-технической защиты объекта, обеспечивающей его надежность и безопасность;

-на общей приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий;

-в подзоне № 3 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);

-в подзоне № 4 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45);

-в подзоне № 5 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

-в подзоне № 6 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, с соблюдением ограничений:

в границах 5 подзоны: 1) Запрещается размещать производственные объекты определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997г. № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186,00 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные 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).

Зоны поражения от опасных производственных объектов в случаях происшествий техногенного характера не должны пересекать поверхности ограничения препятствий, установленных для аэродрома (подзона №3).

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах шестой подзоны: 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, болта, 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; выпаса скота.

При наличии в границах 6-й подзоны приаэродромной территории запрещенных к размещению объектов и осуществления запрещенной деятельности, собственникам таких объектов необходимо производить мероприятия по орнитологическому обеспечению

полетов, которые направлены на устранение условий, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Планируемое здание частично входит в охранные зоны инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ВЛИ-0,4 кВ от РП-20, по согласованию с собственниками соответствующих инженерных коммуникаций.

Транзитные инженерные коммуникации: водопровод, газопровод, проходят через рассматриваемый ЗУ.

Планируемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности; охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999»; в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м); в водоохранной зоне оз. Старая Кубань (50м); в прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ЛЭП), для строительства производственного здания с административными помещениями.

2. По соблюдению противопожарных норм.

Планируемое нежилое здание на земельном участке площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, согласно схематическому изображению объекта капитального строительства (см. приложение), принят с количеством этажей: 3, в том числе подземных этажей: 0

Планируемые степень огнестойкости здания – II, класс функциональной пожарной опасности помещений здания Ф 5.1, класс конструктивной пожарной опасности здания – С0, класс пожарной опасности конструкций здания – К0.

Планируемый предел огнестойкости узлов крепления и примыкания строительных конструкций между собой предусматривается не ниже минимального требуемого предела огнестойкости стыкуемых строительных конструкций (СП 2.13130.2020).

Узлы пересечения строительных конструкций с нормируемыми пределами огнестойкости кабелями, трубопроводами, воздуховодами и другим технологическим оборудованием предусматриваются с пределом огнестойкости не ниже пределов, установленных для пересекаемых конструкций (СП 2.13130.2020).

Планируемые пути эвакуации (общие коридоры, холлы, фойе и т.д.) выделяются стенами или перегородками, предусмотренными от пола до перекрытия (покрытия) (СП 2.13130.2020).

Планируемая общая площадь проёмов в противопожарных преградах, за исключением ограждением лифтовых шахт, не превышает 25% их площади. Не нормируется общая площадь проёмов в противопожарных преградах, если значения

нормируемых пределов огнестойкости заполнения проемов предусматривается не менее соответствующих пределов огнестойкости противопожарной преграды (СП 2.13130.2020).

В здании не планируется выполнять отделку внешних поверхностей наружных стен из материалов групп горючести, характеристики которых не соответствуют требованиям, указанных в СП 2.13130.2020.

На все строительные и отделочные материалы предусматриваются сертификаты соответствия.

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, расположены и сохраняются объекты капитального строительства, нежилые здания с кадастровыми номерами: 23:43:0309004:5126, 23:43:0309004:3535 (инв. № 2), 23:43:0309004:2847 (инв. № 3). Здания с КН 23:43:0309004:1568, 23:43:0309004:2287 подлежат сносу до начала строительства.

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), проектируемое нежилое здание (инв. № 1) планируется с отступами:

- от существующих на одном земельном участке по ул. Кубанская, 32/3 нежилых зданий (КН 23:43:0309004:5126, 23:43:0309004:3535) инв. № 2 – без отступа (сблокировано);

- от существующего на одном земельном участке по ул. Кубанская, 32/3 нежилого здания (инв. № 3) – на расстоянии 39,0 метров,

- от существующего на соседнем земельном участке по ул. Кубанская, 32/2 нежилого здания (инв. № 4) - на расстоянии 8,5 метров;

- от существующего на соседнем земельном участке по ул. Кубанская, 32/5 нежилого здания (инв. № 5) - на расстоянии 12,3 метров;

- от существующих на соседнем земельном участке по ул. Кубанская, 32/5 нежилых зданий (инв. № 6) - на расстоянии 6,0 метров;

Руководствуясь "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями), размещение планируемого объекта (инв. №1), согласно схематическому изображению (см. приложение) запланировано:

- от существующих на одном земельном участке по ул. Кубанская, 32/3 нежилых зданий КН 23:43:0309004:5126, 23:43:0309004:3535 (инв. № 2) – без отступа (сблокировано), что возможно, так как Заказчиком планируется устройство (между объектами защиты) «глухой» противопожарной стены из не горючих материалов, с соответствующим пределом огнестойкости, исключающей проникновение и распространение пожара;

- от существующего на одном земельном участке по ул. Кубанская, 32/3 нежилого здания (инв. № 3) – на расстоянии 39,0 метров, и нежилого здания (инв. № 5) на соседнем земельном участке по ул. Кубанская, 32/5 - на расстоянии 12,3 метров, возможно, в соответствии с таблицей 3 СП 4.13130.2013;

- от существующего на соседнем земельном участке по ул. Кубанская, 32/2 нежилого здания (инв. № 4) - на расстоянии 8,5 метров, и существующих на соседнем земельном участке по ул. Кубанская, 32/5 нежилых зданий (инв. № 6) - на расстоянии 6,0 метров, возможно, при условии оборудования автоматического пожаротушения, согласно пункту 6.1.5 (СП 4.13130.2013) «расстояние для зданий I, II, а также III и IV степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 категорий А, Б и В по взрывопожарной и пожарной опасности уменьшается до 6 м при условии оборудования зданий автоматическими установками пожаротушения», либо разработки и выполнения Заказчиком необходимых противопожарных мероприятий, специальных технических условий в части выполнения требований пожарной безопасности и ограничения распространения пожара между указанными зданиями, обеспечивающими их пожарную

безопасность, согласно требований Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".

Таким образом, при условии соблюдения вышеуказанных требований, требований "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями), либо разработки Заказчиком и выполнения необходимых мероприятий, обеспечивающих соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, с планируемым размещением нежилого здания, существующих на одном и на соседних земельных участках зданий, строений, сооружений, соответствует требованиям Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СНиПов, ограничений использования земельного участка (зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности; охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999»; в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м); в водоохранной зоне оз. Старая Кубань (50м); в прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ЛЭП), для строительства производственного здания с административными помещениями.

3. По соблюдению санитарных норм.

При размещении нежилого здания, с планируемыми технико-экономическими показателями, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, на земельном участке площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение) соблюдены требования "СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89. Планируемое место размещения нежилого здания соответствует требованиям по минимально допустимым санитарно-эпидемиологическим отступам, в том числе расположенных на соседних земельных участках, согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), расстояние от планируемого здания (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, до существующих на одном земельном участке по ул. Кубанская, 32/3, и на соседних земельных участках будет 6,0 метров и более, что соответствует санитарным нормам (СП 42.13330.2016).

Таким образом, схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), с указанием места размещения нежилого здания по

адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, соответствует требованиям санитарных норм, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности; охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999»; в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м); в водоохраной зоне оз. Старая Кубань (50м); в прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ЛЭП), для строительства производственного здания с административными помещениями.

4. По соблюдению градостроительных норм.

Предполагаемые технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, соответствуют предельным (минимальные и (или) максимальные) параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны размещения коммунально-складских объектов IV – V класса опасности КС-2, согласно ПЗЗ, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19, в том числе: количество этажей, процент застройки, высота объекта.

Вместе с тем, отступы планируемого объекта от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, менее установленных предельными параметрами ПЗЗ, по причине наличия сложных геологических и инженерно-геологических условий участка с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, установленных Техническим отчетом ИГИ ИП «Прудников В.К.» (Шифр № 351/20-ИГИ, от 27.12.2020г.), которые препятствуют проектированию, строительству и безопасной эксплуатации нежилого здания является неблагоприятными для строительства нежилого здания с планируемыми технико-экономическими показателями, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра.

Размещение планируемого здания с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, не соответствует установленным предельными параметрами разрешенного строительства ПЗЗ, но возможно, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства земельного участка, с планируемыми технико-экономическими показателями планируемого здания, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, 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 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, на основании ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, при условии разработки и выполнения необходимых противопожарных мероприятий, 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" (с изменениями), требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности; охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999»; в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м); в водоохраной зоне оз. Старая Кубань (50м); в прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ЛЭП), для строительства производственного здания с административными помещениями.

Выводы:

Настоящим заключением подтверждается соответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности; охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999»; в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м); в водоохраной зоне оз. Старая Кубань (50м); в прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ЛЭП), для строительства производственного здания с административными помещениями.

Руководитель



ИП Брюхин Р.В.

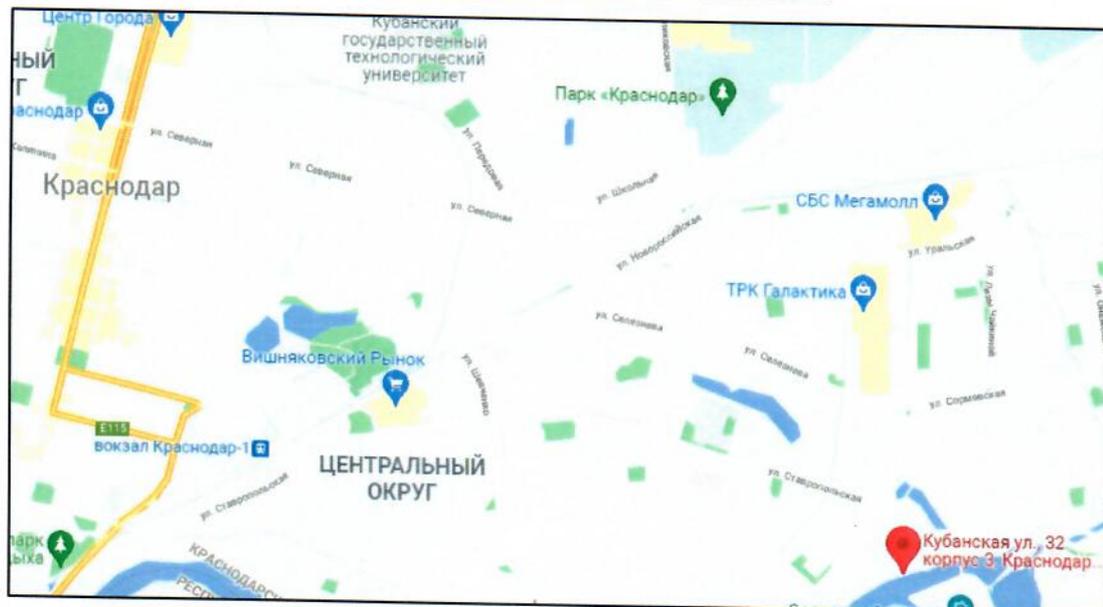
Список используемой литературы:

1. "СП 118.13330.2012*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. *Актуализированная редакция СНиП 31-06- 2009".
2. СП 18.13330.2019 Производственные объекты ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (Генеральные планы промышленных предприятий).
2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*"
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".
7. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6. с изменениями, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19.

Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.
2. Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

Ситуационный план



Технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	2682,0
2	Площадь застройки планируемого объекта капитального строительства	м ²	726,84
3	Площадь застройки существующих нежилых зданий	м ²	788,5
4	Общая площадь застройки ЗУ	м ²	1515,34
5	Общая площадь планируемого объекта капитального строительства	м ²	1655,0
6	Строительный объем планируемого объекта капитального строительства	м ³	8539,0
7	Процент застройки земельного участка	%	56,5
8	Количество этажей в том числе подземных этажей		3 0
9	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	15,6

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Центральный внутригородской округ, ул. Кубанская, 32/3

Строительство трехэтажного объекта капитального строительства выполняется в 2 этапа.

ВЫПИСКА
из реестра членов саморегулируемой организации

13.01.2022

(дата)

13-01-22-144

(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://apufo.ru/> apuforu@yandex.ru

СРО-П-195-15092017

выдана Индивидуальный предприниматель Брюхин Роман Владимирович

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
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
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
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, e-mail: 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

