

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

17.01.2022 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: приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории), граница 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), частично охранный зона газопровода)

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 598 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0410025:126, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Космонавтов, 79/1.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-ну Максурову Евгению Анатольевичу

И подтверждает, что строительство объекта капитального строительства - **Двухэтажный жилой дом** на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности с кадастровым номером:

23:43:0410025:126

площадью:

598 кв. метров

по адресу:

РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Космонавтов, 79/1.

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.

По соблюдению противопожарных норм.

Проектируемый двухэтажный жилой дом (ОКС) принят: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)» (далее по тексту - СП 4.13130.2013), п. 5.3.3 Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.

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

Таким образом, при возведении 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 - СП.42.13330.2016) «...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 и проектным решениям, 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, что соответствует требованиям СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания. Раздел V. Физические факторы (за исключением ионизирующего излучения) Подраздел «Гигиенические нормативы физических факторов в помещениях жилых и общественных зданий и на селитебных территориях» Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм 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 участков составляет – 3,0 м, передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров, но так как площадь земельного участка равна 598 кв.м, что меньше нормативной – 600 кв.м, и участок имеет неблагоприятную конфигурацию для застройки, то расстояние от ОКС до границ соседних земельных участков и территории общего пользования ул. Космонавтов может быть уменьшено, в соответствии со ст. 16 «Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», при получении застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Этажность, процент застройки земельного участка проектируемого ОКС, соответствуют требованиям ПЗЗ, утвержденным РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Космонавтов, 79/1, 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 соседних земельных участков и территории общего пользования ул. Космонавтов до проектируемого жилого дома можно сократить.

Земельный участок располагается:

- в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»;
- в границах 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
- частично в охранной зоне газопровода.

Здание проектируемого индивидуального двухэтажного 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.

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

В связи с тем, что **размеры** участка с кадастровым номером 23:43:0410025:126 площадью 598 кв. м **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, **конфигурация** земельного участка неблагоприятна для застройки, планируемое размещение

двухэтажного жилого дома имеет отклонения нормативного отступа от границ участка.

Вывод:

В связи с тем, что размеры земельного участка с КН 23:43:0410025:126, площадью 598 кв. м меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного жилого дома, по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Космонавтов, 79/1, отступ от проектируемого ОКС до границы отделяющей земельный участок с КН 23:43:0410025:126:

– 2,50 м до земель общего пользования ул. Космонавтов,

– 2,50 м до границы земельного участка по ул. Космонавтов, 77/1,

– 1,50 м до границы земельного участка по ул. Космонавтов, 79 - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий - приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории), граница 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), частично охранная зона газопровода).

Директор

Вед. спец.



Д.С. Зайцев

И.В. Корнет