

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

16.11.2021 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 «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории, частично охранная зона водопровода и частично охранная зона газопровода)

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 789 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0132079:10, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Майская, 172.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

**Гр-ке Погореловой Екатерине Сергеевне**

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

**23:43:0132079:10**

площадью:

**789 кв. метров**

по адресу:

**РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Майская, 172**

с разрешённым видом использования: **для ведения личного подсобного хозяйства;**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

Согласно ст.19 ПЗЗ, 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 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» Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 должны составлять – 6 метров, 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».

- Реконструируемый жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Майской.

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, 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 реконструкции 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, отступ от фасадной границы земельного участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий) – 3 м,

но так как характеристики земельного участка неблагоприятны для строительства, а именно **конфигурация**, то расстояние от ОКС до границ соседнего земельного участка и территории общего пользования ул. Майской может быть уменьшено в соответствии со ст. 10 «Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», при получении застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Этажность и процент застройки 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, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Майская, 172, 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 до проектируемого жилого дома можно сократить.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Земельный участок с КН 23:43:0132079:10, располагается:

- на приаэродромной территории «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории);
- частично в охранной зоне водопровода;
- частично в охранной зоне газопровода.

Здание реконструируемого индивидуального 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.

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

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0132079:10 площадью 789 кв. м имеет неблагоприятную **конфигурацию**, реконструируемый одноэтажный жилой дом построен до принятия ПЗЗ города Краснодара, планируемая реконструкция одноэтажного жилого дома с укреплением капитальных конструкций и надстройкой второго этажа, имеет отклонения нормативного отступа от границ участка.

Вывод: В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0132079:10 площадью 789 кв. м имеет неблагоприятную конфигурацию, исходя из анализа схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Майская, 172, отступ от реконструируемого ОКС до границы отделяющей земельный участок с КН 23:43:0132079:10:

- 0,9 м до границы земельного участка по ул. Майская, 170а;

- 1,7 м до территории общего пользования ул. Майская - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены - приаэродромная территория аэродрома «Краснодар – Центральный» (до установления приаэродромной территории), частично охранная зона водопровода и частично охранная зона газопровода).



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**

16.11.2021 г.

№ 664

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

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен **взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:**

а) первый	---	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
<b>б) второй</b>	<b>V</b>	<b>не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей</b>
в) третий	---	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей
г) четвертый	---	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен **взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:**

а) первый	---	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	---	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
в) третий	---	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей
г) четвертый	---	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более

**4. Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации:**

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

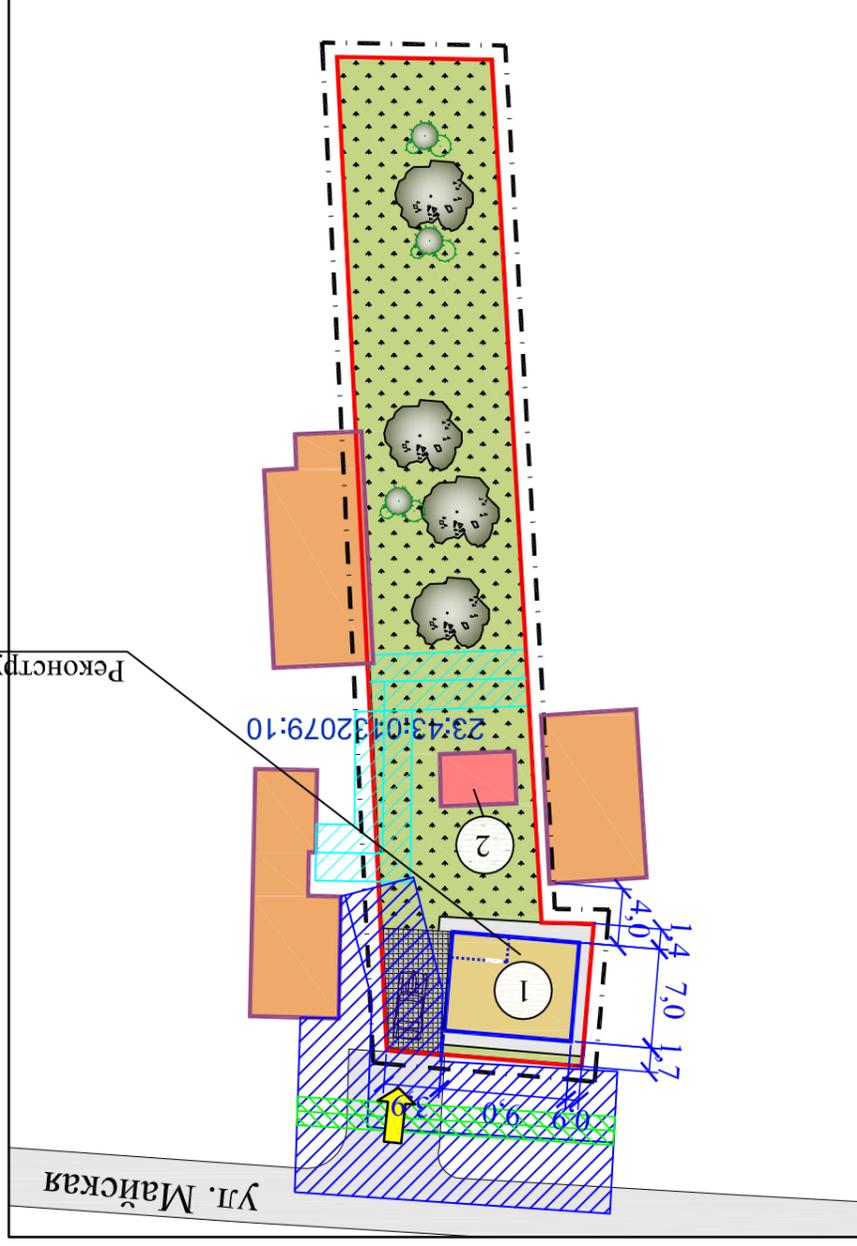
Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ

М 1:500



Реконструируемый жилой дом

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	Примечание
1	Реконструируемый жилой дом	2	63,00	
2	Существующее нежилое строение	1	19,60	

Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	789,00	
2	Площадь застройки жилого дома	м <sup>2</sup>	63,00	
3	Общая площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	75,00	
4	Строительный объём жилого дома	м <sup>3</sup>	390,00	
5	Процент застройки участка	%	29,90	
6	Высота жилого дома	м	5,60	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		2	

1. В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п.19, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж - 1.

2. Земельный участок располагается: - в общей приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный" (до установления приаэродромной территории); - частично в охранной зоне водопровода; - частично в охранной зоне газопровода.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графическое описание			Вед. спец.	Корнет И.В.
						статия	лист	листов		
						II	I			
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Майская, 172 в ст. Елизаветинской, Елизаветинского сельского округа города Краснодара										
1524/2021-ОДПРС										
Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500.										
МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРОЕКТ"										

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ: