

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

04.08.2021 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 аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории), граница 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), 3-й пояс ЗСО артезианских скважин, водозабора, частично охранная зона газопровода)

объекта капитального строительства на земельном участке площадью 485 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202066:38, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пер. Ключевской, 44.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-ке Сорокалетовой Юлии Владимировне

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

23:43:0202066:38

площадью:

485 кв. метров

по адресу:

**РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный
внутригородской округ, пер. Ключевской, 44.**

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 одноэтажный 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. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа». Стена соседнего двухэтажного жилого дома не имеет проемов и дверей, выше пристраиваемого одноэтажного хозяйственного строения, поэтому является противопожарной.

- Проектируемый жилой дом с подвалом и пристраиваемым одноэтажным строением не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны пер. Ключевского.

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, но так как площадь земельного участка равна 485 кв.м, что меньше нормативной – 600 кв.м, то расстояние от ОКС до границ соседнего земельного участка может быть уменьшено, а процент застройки увеличен, 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, отступ от фасадной границы земельного участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий) 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, Западный внутригородской округ, пер. Ключевской, 44, 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, а процент застройки увеличить до 55%.

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №5-П граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, расположена в границах приаэродромной территории и границах 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

До установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина). Согласно градостроительному плану от 17.05.2021 г. земельный участок располагается:

- в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»;

- в границах 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
- в 3-м поясе ЗСО артезианских скважин, водозабора;
- частично в охранной зоне газопровода.

Здание проектируемого индивидуального жилого дома с подвалом и пристраиваемым одноэтажным строением 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.

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

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

В связи с тем, что **размеры** участка с кадастровым номером 23:43:0202066:38 площадью 485 кв. м **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, планируемое размещение двухэтажного жилого дома с подвалом и пристраиваемым одноэтажным хозяйственным строением имеет отклонения нормативного отступа от границ участка.

Вывод:

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0202066:38 по пер. Ключевскому, 44 – до 1,5 м - от земельного участка по пер. Ключевскому, 42, до 2,0 – от границы с земельным участком по ул. им. Гаврилова П.М., 46 и по меже земельного участка по пер. Ключевскому, 46, процент застройки составит 55% - 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), границы 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), 3-й пояс ЗСО артезианских скважин, водозабора, частично охранный 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 109610000380

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

03.08.2021 г.

№ 445

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

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Продолжение на листе 2

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
б) второй	V	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

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:

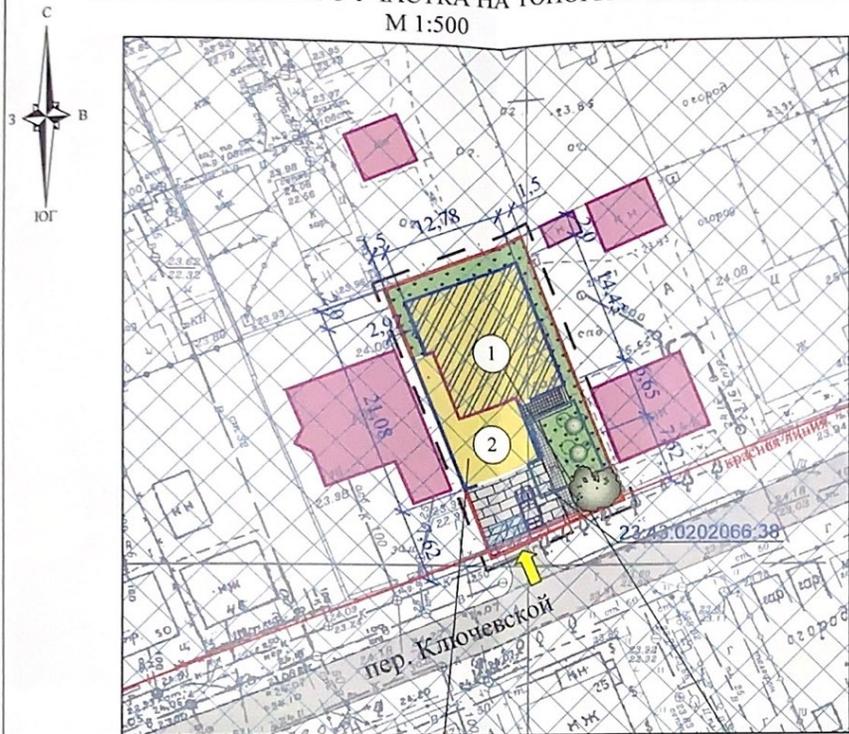
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ
М 1:500



Проектируемое одноэтажное хозяйственное строение Проектируемый двухэтажный жилой дом

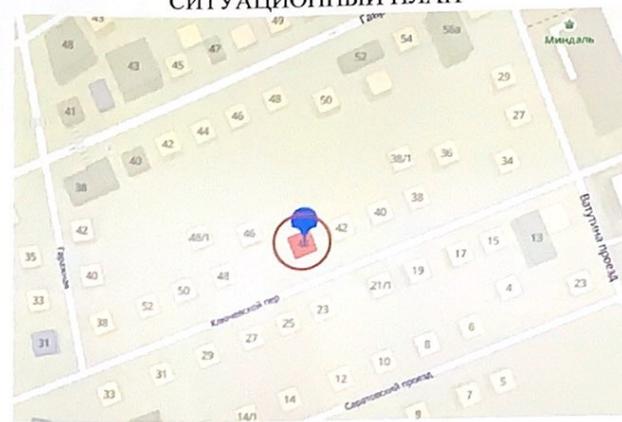
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	- граница участка		- травяной газон
	- пристраиваемое одноэтажное хозяйственное строение		- III - пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора
	- проектируемый двухэтажный жилой дом		- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
	- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках		- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
	- плиточное покрытие		- парковочное место
	- ОКС, подлежащий сносу		- охранная зона газопровода

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый двухэтажный жилой дом	2	178,50	
2	Проектируемое одноэтажное хозяйственное строение	1	82,00	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	485,00	
2	Площадь застройки участка	м ²	263,50	
3	Общая площадь	м ²	346,99	
4	Строительный объём	м ³	2063,05	
5	Процент застройки участка	%	55,00	
6	Высота жилого дома	м	7,8	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		3 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.
- Земельный участок располагается;
 - в III поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора;
 - на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный" (до установления приаэродромной территории);
 - граница 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории Краснодар (Пашковский);
 - частично в охранной зоне газопровода.
- На участке расположен объект капитального строительства, подлежащий сносу.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	800/2021-ООПТРС			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: пер. Ключевской, 44 в Западном внутригородском округе города Краснодара.			
Зам.нач.отдела	Сечь Д.Е.					Графическое описание	стадия	лист	листов
Вед. спец.	Корнет И.В.						П	1	
						Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500.	МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		