



ИП Вакула И.И.  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**О соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров  
требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования  
земельного участка**

**Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Радищева, 20  
КН 23:43:0301028:10**

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022



ИП Вакула И.И.  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

Заказчик (представитель заказчика)

Мариненко А.М.

«15» ноября 2022 г.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1), подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1), подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины, 3 пояс зоны санитарной охраны Первомайского водозабора, в границах зоны ограничения от объектов связи, охранный зона сети водоотведения, охранный зона кабеля связи, охранный зона сети водоснабжения, охранный зона газопровода низкого давления).

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 607 кв. м, кадастровый номер 23:43:0301028:10, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Радищева, 20, принадлежащего на праве собственности Мариненко А.М., ИП Вакулой И.И. изучено обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, а также графическое описание обоснования, подготовленные Мариненко А.М.

При проектировании рассматриваемых объектов (индивидуальный жилой дом и объект вспомогательного назначения) должны соблюдаться требования, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, должны соблюдаться минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Согласно обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, подготовленному Мариненко А.М., от собственника земельного участка по адресу: ул. им. Радищева, 18 получено согласование на сокращения нормативных отступов. Согласно СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

Стены проектируемых зданий, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), должны быть запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемым объектам осуществляется со стороны ул. им. Радищева. Проектируемые объекты должны соответствовать №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Земельный участок с КН 23:43:0301028:10 площадью 607 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Радищева, 20 расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п. 6.

Назначение проектируемых зданий (индивидуальный жилой дом и объект вспомогательного назначения), соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1 – Для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство.

Для строительства индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения на земельном участке КН 23:43:0301028:10, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

Исходя из представленной схемы земельного участка, расположение индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Статья 37 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

Проектируемый индивидуальный жилой дом и объект вспомогательного назначения не угрожают безопасности полетов воздушных судов, не оказывают негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создают помехи в работе радиотехнического обо-

рудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=186.00 м. в Балтийской системе высот 1977 года;

2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1);

Ограничения:

1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта;

2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=100.00 м. -104.85 м. в Балтийской системе высот 1977 г;

3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,03 МГц -300 МГц, 329 МГц-335МГц, 740 МГц - 1215 МГц, 2700 МГц - 2900 МГц, 26500 МГц – 40000 МГц; 4

Размещение любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по предоставлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

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, болота; 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; выпас скота.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 №116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186.00 м. в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны №3;

3) ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные 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 (наличии декларации промышленной безопасности).

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны Первомайского водозабора.

Ограничения: Запрещено строительство любых загрязняющих предприятий, сброс очищенных стоков.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.

В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы» п. 3.2.2.4 индивидуальный жилой дом не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод. Перед началом строительства требуется получить согласование с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны ограничения от объектов связи: санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки для строений высотой до 30 м отсутствует (максимальная протяженность зоны ограничения застройки для строений высотой более 30 метров не превышает 313 м.

*Проектируемый индивидуальный жилой дом и объект вспомогательного назначения расположены вне охранной зоны сети водоотведения, вне охранной зоны кабеля связи.*

*Проектируемый жилой дом частично расположен в охранной зоне сети водоснабжения.*

*Проектируемый жилой дом и объект вспомогательного назначения частично расположены в охранной зоне газопровода низкого давления.*

*Перед началом строительства требуется получение согласование на сокращение охранных зон инженерных коммуникаций.*

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК РФ), правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Неблагоприятными условиями** в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ являются то, что инженерно-геологические характеристики земельного участка неблагоприятны для строительства объектов с соблюдением отступов от смежных земельных участков согласно представленному обоснованию (**отчёт об инженерно-геологических изысканиях № 22060-ИГИ, подготовленный ИП Шесточенко А.В.**)

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, подготовленных заказчиком, планируемое расположение проектируемых объектов позволяет обеспечить при строительстве индивидуального жилого дома и объекта вспомогательного назначения объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", а так же должно соответствовать требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №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".

**Вывод:** Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, эксперт приходит к выводу о том, что расположение объектов капитального строительства с планируемым отклонением, а именно:

**отступ 2,0 м от границы земельного участка по ул. им. Радищева, 22;**

**отступ 1,07 м от границы земельного участка по ул. им. Радищева, 18;**

**отступ 1,0 м от границы земельного участка по проезду Новосадовому, 9;**

**отступ 1,0 м от границы земельного участка по проезду Новосадовому, 11**

на земельном участке по адресу Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Радищева, 20, КН 23:43:0301028:10, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1), подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1), подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины, 3 пояс Зоны санитарной охраны Первомайского водозабора, в границах зоны ограничения от объектов связи, охранная зона сети водоотведения, охранная зона кабеля связи, охранная зона сети водоснабжения, охранная зона газопровода низкого давления).

Стены проектируемых зданий, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. им. Радищева.

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЩЕСТВЕННОГО СЪЕДИНЕНИЯ РАБОТОДАТЕЛЕЙ-НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ИНЖЕНЕРНЫХ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛЮДИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

Копия  
Верна

### ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах



234809659744-20221025-2301  
(регистрационный номер выписки)

25.10.2022  
(дата формирования выписки)

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе)

Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

320237500231721

(основной государственный регистрационный номер)

№ п/п	Наименование	Сведения
	С 12.07.2021 является членом СРО Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010)	

1	Сведения о члене саморегулируемой организации: идентификационный номер налогоплательщика, полное и сокращенное наименование юридического лица, адрес места нахождения, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, место фактического осуществления деятельности, единый регистрационный номер члена саморегулируемой организации, дата его регистрации в реестре	234809659744, Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна, ИП Вакула Инна Игоревна, 353230, РФ, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сискова, д. 19, Вакула Инна Игоревна, П-153-234809659744-0383, 12.07.2021
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	428 от 12.07.2021 г., 12.07.2021
3	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
4	Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:	
	а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии);	Да,
	б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии);	Нет



	в) в отношении объектов использования атомной энергии	Нет
5	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
6	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	Нет
7	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которыми указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет

Колесов  
Бориса

8	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которыми указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
9	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	Нет
10	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки (руб.)	Нет

Руководитель Аппарата

А.О. Кожуховский

