



**ЮГПРОМИНЖИНИРИНГ**  
ПРОЕКТИ И ИСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», охранной зоны аэропорта гражданской авиации, до установления приаэродромной территории.

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», охранной зоны аэропорта гражданской авиации, до установления приаэродромной территории, разработано проектной организацией ООО «Югпромжинириг» для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Уральская 100/8, с определением отступов от границ соседнего земельного участка по ул. Уральская 100, от территории общего пользования по пер. Безымянному – без отступа и превышением площади допустимой застройки в 79,65% для строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой.

Заказчик: ООО «Телекомстрой».

22.01.2021г.

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 сооружениями процессы проектирования(включая изыскания), строительства монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

На основании ФЗ №384-ФЗ Главы 2. Общие требования безопасности зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), статьи 10, согласно пункту 1 Здание 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.

Как установлено, геологические условия земельного участка и конфигурация участка, с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 100/8 неблагоприятны по уровню грунтовых вод (уровень грунтовых вод с учетом сезонного колебания установился на отм. 4 метра от поверхности земли), препятствует строительству многоэтажного жилого дома с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований по размещению необходимого количества парковочных мест для обеспечения жильцов здания согласно требованиям, п.6 Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодара. В случае заглубления закрытой парковки ниже установившегося уровня грунтовых вод -**это приведет к систематическому затоплению парковки**, что противоречит требованиям технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009г. № 384-ФЗ

Вместе с тем, получение испрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 100/8, с определением отступов от границ соседнего земельного участка по ул. Уральская 100, и от территории общего пользования по пер. Безымянному – без отступа и превышение площади допустимой застройки до 79,65% - обеспечивает строительство многоэтажного жилого дома с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований по

обеспеченности парковочными местами жилых и нежилых помещений, с обеспечением размещения необходимого инженерного оборудования, согласно требований п.6 Местных нормативов градостроительного проектирования г. Краснодара.

Целью настоящего заключения является определение соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ул. Уральская 100/8, с определением отступов от границ соседнего земельного участка по ул. Уральская 100, и от территории общего пользования по пер. Безымянному - без отступа, и превышение процента допустимой застройки до 79,65%, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», охранной зоны аэропорта гражданской авиации, до установления приаэродромной территории.

1. По соблюдению требований ограничений использования земельного участка установлено.

Согласно сведениям ИСОГД земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, с проектируемым многоэтажным жилым домом по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская 100/8 полностью расположен: на приаэродромной территории аэродрома Краснодар-Центральный», а так же полностью расположен в охранной зоне аэропорта гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

В целях определения соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка исследованиями установлено следующее.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 23 мая 2019г. г. № 19 п.6. (далее по тексту ПЗЗ), сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (далее по тексту ИСОГД), земельный участок площадью 11966 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенный вид использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская 100/8, расположен в территориальной зоне общественно-делового и коммерческого назначения.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования

генерального плана М.О. г. Краснодар, утвержденного Решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100/8 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» земельный участок площадью 11966 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Уральская 100/8 расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Согласно сведениям электронного сервиса «Публичная кадастровая карта», расположенного в телекоммуникационной сети «Интернет», по состоянию на 12.12.2020г, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, с проектируемым многоэтажным жилым домом по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская 100/8, имеет виды разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Площадь рассматриваемого земельного участка 11966 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Уральская 100/8, с площадью застройки 9232,2 м.кв., что составляет 79,65% земельного участка, из них площадь застройки жилого дома составляет 2293,8 м.кв. (19,15%), и площадь застройки стилобата (парковки) 7238,4 м.кв. (60,4%). При этом площадь застройки жилого дома не превышает требования ПЗЗ. **Учитывая высокий уровень грунтовых вод и конфигурацию участка запроектировать автостоянку полностью в подземном исполнении не представляется возможным.**

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны»

(далее- Федеральный закон), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов , оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зонах аэродромов должны осуществляться при условии согласования этих объектов:

1. с организацией осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
2. с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;
3. с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

Размещение на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, проектируемого на нем многоэтажного жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская 100/8, на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», охранной зоны аэропорта гражданской авиации, до установления приаэродромной территории, возможно с соблюдением требований ст. ст. 46, 47 Воздушного Кодекса Российской Федерации, а также требований статьи 34 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6.

Сведения о границах особо охраняемых территорий в границах запрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 100/8 отсутствуют, красные линии утверждены.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Уральская 100/8, с определением отступов от границ соседних земельных участков по ул. Уральская 100 и территории общего пользования по пер. Безымянному –без отступа, и с превышением площади допустимой застройки до 79,65% с планируемыми технико-экономическими показателями – **соответствует** требованию технических

регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» охранной зоны аэропорта гражданской авиации, до установления приаэродромной территории

2. По соблюдению противопожарных норм установлено.

Проектируемый многоэтажный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская 100/8, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение) принят размерами в плане 72x122 метров, с количеством этажей: 22, в том числе подземных этажей: 1, запроектирован I степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО, относится к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 (многоквартирные жилые дома), с пристроенной к нему автостоянкой закрытого типа класса функциональной пожарной опасности Ф5.2.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют другие объекты недвижимости.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение) проектируемый многоэтажный жилой дом и автостоянка, будет располагаться:

- до проектируемого жилого дома по ул. Уральская 100 – на расстоянии 0 метров, без отступа с примыканием через противопожарную стену 1-го типа.

Руководствуясь СП4.13130.2013. Системы противопожарной защиты. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям. Согласно раздела 5.2. Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 (многоквартирные жилые дома), и раздела 6.11 Требования к автомобильным стоянкам противопожарные расстояния между жилым зданием и автостоянкой назначается, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать по таблицам № 1 и 3 соответственно (см. свод правил).

Кроме того, согласно СП 4.13130.2013., в случаях, если стена более высокого или широкого здания или сооружения, выходящая в сторону другого здания, является противопожарной 1-го типа, расстояние между зданиями не нормируется. (Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф5, объектам производственного и складского назначения класса)

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), противопожарные отступы от проектируемого многоэтажного жилого дома по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ул. Уральская 100/8, так как указанные существующие жилые дома и производственные здания соответствуют I-II степени огнестойкости, класса конструктивной

пожарной опасности С1, С2, согласно требований СП 4.13130.2013 (таблица № 1 СП) не противоречат требованиям пожарной безопасности.

Таким образом, схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), с указанием места размещения проектируемого многоэтажного жилого дома по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ул. Уральская 100/8, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ соседнего земельного участка по ул. Уральская 100 и территории общего пользования по пер. Безымянному – без отступа, и превышением площади допустимой застройки до 79,65% - соответствует требованиям СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, СНиПов, ограничений использования земельного участка на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный», охранной зоны аэропорта гражданской авиации, до установления приаэродромной территории.

### 3. По соблюдению санитарных норм установлено.

Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение) земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, с проектируемым многоэтажным жилым домом по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская 100/8 с размещением проектируемого многоэтажного жилого дома, с планируемыми технико-экономическими показателями, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от границ соседнего земельного участка по ул. Уральская 100, и территории общего пользования по пер. Безымянному - без отступа, и превышением допустимой площади застройки до 79,65 % соответствует требованиям "СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", для строительства многоэтажного жилого дома.

Вместе с тем, без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская 100/8, с определением отступов от границ соседнего земельного участка по ул. Уральская 100 – без отступа, и превышением допустимой площади застройки до 79,65 % строительство многоэтажного жилого дома с планируемыми технико-экономическими показателями, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от границ соседнего земельного

участка по ул.Уральская 100, территории общего пользования по пер. Безымянному – без отступа, и превышением допустимой площади застройки до 79,65 % строительство многоэтажного жилого дома с планируемыми технико-экономическими показателями - не представляется возможным.

Таким образом, схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение,) с определением отступов от границ соседних земельного участка по ул. Уральская 100, территории общего пользования по пер. Безымянному – без отступа, и превышением допустимой площади застройки до 79,65 % - соответствует санитарным нормам, требованиям «СП 42.13330.2016», требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный», охранной зоны аэропорта гражданской авиации, до установления приаэродромной территории.

4.По соблюдению градостроительных норм установлено.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), технико-экономическими показателям планируемого многоэтажного жилого дома по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ул. Уральская 100/8 соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно ст. 32 п. 1.3.3, ПЗЗ, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007г. № 19 п.6.

Вместе с тем. так как геологические условия и конфигурация земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ул. Уральская 100/8 – не благоприятны (высокий уровень грунтовых вод, установившийся на отм. 4 метра от поверхности земли) для строительства согласно части I статьи 40 Градостроительного Кодекса РФ для строительства многоэтажного жилого дома с планируемыми технико-экономическими показателями с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка расположенного по ул. Уральская 100/8. Требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границы соседнего земельного участка по ул. Уральская 100, и территории общего пользования по пер. Безымянному - без отступа и превышением допустимой площади застройки до 79,65 %.

Таким образом, схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение,) с определением отступов от границ соседних земельного участка по ул.

Уральская 100, и территории общего пользования по пер. Безымянному – без отступа, и превышением допустимой площади застройки до 79,65 % - соответствует градостроительным нормам, требованиям «СП 42.13330.2016», требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный» охранной зоны аэропорта гражданской авиации, до установления приаэродромной территории.

#### **Список используемой литературы:**

1. СП 54.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ"
2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка в застройка городских и сельских поселений.
3. СП 113.13330.2016 СТОЯНКИ АВТОМОБИЛЕЙ.
4. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
5. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
6. Градостроительный кодекс РФ.
7. СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям "Правила 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. (с изменениями).
8. СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»

#### **Приложения:**

1. Ситуационный план, технико-экономические характеристики проектируемого многоэтажного жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.
2. Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

## Выводы:

Настоящим заключением подтверждается соответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403017:1417, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ул. Уральская 100/8, с определением отступов от границ соседнего земельного участка по ул. Уральская 100, и территории общего пользования по пер. Безымянному – без отступа, а так же превышением допустимой площади застройки до 79,65 %, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», охранной зоны аэропорта гражданской авиации, до установления приаэродромной территории.

Генеральный директор  
ООО «Югпроминжиниринг»



Тарарин Д.А.

