

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

27.04.2022 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», зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79153/494, граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 498), частично охранная зона водопровода, частично охранная зона газопровода, частично охранная зона канализации).

объекта капитального строительства на земельном участке площадью 592 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0138002:96, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, НСТ №1, ул. Вишневая, 96.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-ке Гвоздиковой Татьяне Павловне

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

23:43:0138002:96

площадью:

592 кв. метров

по адресу:

РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, НСТ №1, ул. Вишнёвая, 96.

с разрешённым видом использования: **Для садоводства**

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» 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» п. 5.3.3. Стена соседнего двухэтажного жилого дома не имеет проемов и дверей, выше пристраиваемого одноэтажного хозяйственного строения, поэтому является противопожарной.

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

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 кухня) 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.

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 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ), земельный участок с кадастровым номером 23:43:0138002:96 расположен в зоне размещения садоводств СХ – 1.

Нормативное расстояние от проектируемого жилого дома до границ соседних участков составляет – 3,0 м, но так как земельный участок, имеет неблагоприятный рельеф с близким залеганием грунтовых вод (наблюдается регулярное подтопление фасадной части земельного участка). Данные неблагоприятные гидрогеологические условия препятствуют строительству проектируемого жилого дома с соблюдением требований градостроительного регламента, то расстояние от ОКС до границ соседнего земельного участка 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, процент застройки, 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.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, НСТ №1, ул. Вишнёвая, 96

- 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.

На основании приказа Министра обороны Российской Федерации от 2 ноября 2006 года № 455 дсп, граница земельного участка, в отношении которого осуществляется подготовка документации, расположена на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар – Центральный».

Согласно градостроительному плану от 17.05.2021 г. земельный участок располагается:

- в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»;
- частично в охранной зоне газопровода;

- частично в охранной зоне водопровода;
- частично в охранной зоне канализации.

Согласно сведениям электронного сервиса «Публичная кадастровая карта», земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории: зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (23:43-6.383 - граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79153/494, 23:43-6.495 - граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 498).

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

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0138002:96 площадью 592 кв. м располагается на участке с неблагоприятным рельефом, с близким залеганием грунтовых вод (наблюдается регулярное подтопление фасадной части земельного участка). Данные неблагоприятные гидрогеологические условия препятствуют строительству проектируемого жилого дома с соблюдением требований градостроительного регламента.

Вывод:

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0138002:96 по ул. Вишнёвой, 96:

- 2,0 м от земельного участка по ул. Вишневая, 97 и
- 2,0 м от земельного участка по ул. Вишневая, 95 - 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», зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79153/494, граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 498), частично охранная зона водопровода, частично охранная зона газопровода, частично охранная зона канализации).

Директор

Ведущий инженер



Д.С. Зайцев

И.В. Корнет



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-grouo@mail.ru
ИНН 6164288445, КПП 616401001, ОГРН 1096100000380

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

08.04.2022 г.

№ 194

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

Продолжение на листе 2

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