

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

08.11.2022 г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), границы приаэродромной территории и границы 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории, Аэродрома Краснодар (Пашковский), частично в охранной зоне сетей газопровода, частично в охранной зоне сетей водопровода, частично в охранной зоне линий связи, частично в охранной зоне линий электропередач 0,4 кВ).

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 359 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0144025:68, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 3-й имени Достоевского, уч. 5.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

**Гр-нке Великоредчаниной Елене Анатольевне**

И подтверждает, что строительство объекта капитального строительства (реконструкции) – трёхэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности с кадастровым номером:

**23:43:0144025:68**

площадью:

**359 кв. м.**

по адресу:

**РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 3-й имени Достоевского, уч. 5.**

с разрешённым видом использования: **ИЖС**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар утвержденные решением городской Думы города Краснодара от 30.01. 2007 г. N 19 п.6., в редакции от

22.07.2021 № 17 (далее - ПЗЗ) п.1 ст.19, 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.

Земельный участок расположен:

**Аэродром Краснодар (Пашковский).** Границы приаэродромной территории и в границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

**Военный аэродром Краснодар (Центральный).**

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144025:68 расположен в границах приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

- частично в охранной зоне сетей газопровода;
- частично в охранной зоне сетей водопровода;
- частично охранной зоне линий связи;
- частично в охранной зоне линий электропередач 0,4 кВ.

Реконструируемый трёхэтажный индивидуальный жилой дом 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.

В границах рассматриваемого земельного участка согласно топографической съемке определено наличие транзитных инженерных сетей: линии электропередач 0,4 кВ, сетей водопровода. Перед началом строительства необходимо получить разрешение на сокращение охранной зоны линии электропередач 0,4 кВ, сетей водопровода.

Земельный участок находится за границей исторического центра, не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

По соблюдению противопожарных норм.

Реконструируемый трёхэтажный индивидуальный жилой дом принят: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. В соответствии с п. 5.3.3 СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ, ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (с Изменением N 1)», п. 4.11

«Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м. Соседние строения располагаются на расстоянии – 1.9 м, 3.6 м.

Согласно требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», с целью предотвращения распространения пожара из одной части здания (сооружения) в другую или между зданиями необходимо предусмотреть противопожарную преграду (объёмный элемент здания, строительная конструкция с нормированным пределом огнестойкости и нормированным классом конструктивной пожарной опасности).

В соответствии с требованиями п. 5.4.8 СП 4.13130.2013 Противопожарные стены, разделяющие здание на пожарные отсеки, должны возводиться на всю высоту здания или до противопожарных перекрытий 1-го типа и обеспечивать нераспространение пожара в смежный по горизонтали пожарный отсек при обрушении конструкций здания со стороны очага пожара.

Отступ от территории общего пользования по проезду 3-му имени Достоевского уч. 5 не нарушает ПЗЗ. В соответствии с п. 4.11 СП 4.13130.2013 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, для противопожарных стен 1-го типа."; «...Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев)...».

Между земельными участками, расположенными по адресу: г. Краснодар, проезд 3-ий им. Достоевского д.3, проезд 3-ий им. Достоевского д.7 предусматривается устройство кирпичного ограждения (забора) высотой не менее 3 м. Таким образом, в соответствии с п. 4.11 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям свода правил СП 4.13130.2013 для противопожарных стен 1-го типа.

- Реконструируемый трёхэтажный индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны проезда 3-ий имени Достоевского.

Согласно заключению ООО «СПБ» объемно-планировочные решения реконструируемого трёхэтажного индивидуального жилого дома, обеспечивают безопасную эвакуацию людей из помещений объекта защиты согласно требованиям ст. 4, ст. 6 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ.

Таким образом, при реконструкции трёхэтажного индивидуального жилого дома 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» – В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Согласно схеме земельного участка на топографической основе, реконструируемый объект капитального строительства трёхэтажный индивидуальный жилой дом 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 трёхэтажного индивидуального жилого дома с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм в соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» будут соблюдены.

По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с ПЗЗ земельный участок расположен – в Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами:

- нормативное расстояние от проектируемого жилого дома до границ соседних земельных участков составляет -3,0 м, отступ от фасадной границы земельного участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий) – 3,0 м, максимальный процент застройки земельного участка – 50%.

Так как размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144025:68, площадью 359 кв.м. **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, реконструкция трёхэтажного индивидуального жилого дома возможна с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства сокращение отступа до:

от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.0 м;

от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 1.0 м.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 3-й имени Достоевского, уч. 5, 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 земельного участка по проезду 3-й имени Достоевского, уч. 5 до реконструируемого трёхэтажного индивидуального жилого дома можно сократить.

#### **Вывод:**

**В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144025:68, площадью 359 кв.м. имеет размеры участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства трёхэтажного индивидуального жилого дома, по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезду 3-й имени Достоевского, уч. 5, размещение реконструируемого трёхэтажного индивидуального жилого дома с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:**

от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.0 м;

от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 1.0 м.

**соответствует требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), границы приаэродромной территории и границы 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории, Аэродрома Краснодар (Пашковский), частично в охранной зоне сетей газопровода, частично в охранной зоне сетей водопровода, частично в охранной зоне линий связи, частично в охранной зоне линий электропередач 0,4 кВ).**

Директор

Главный специалист.

Обоснование выполнил

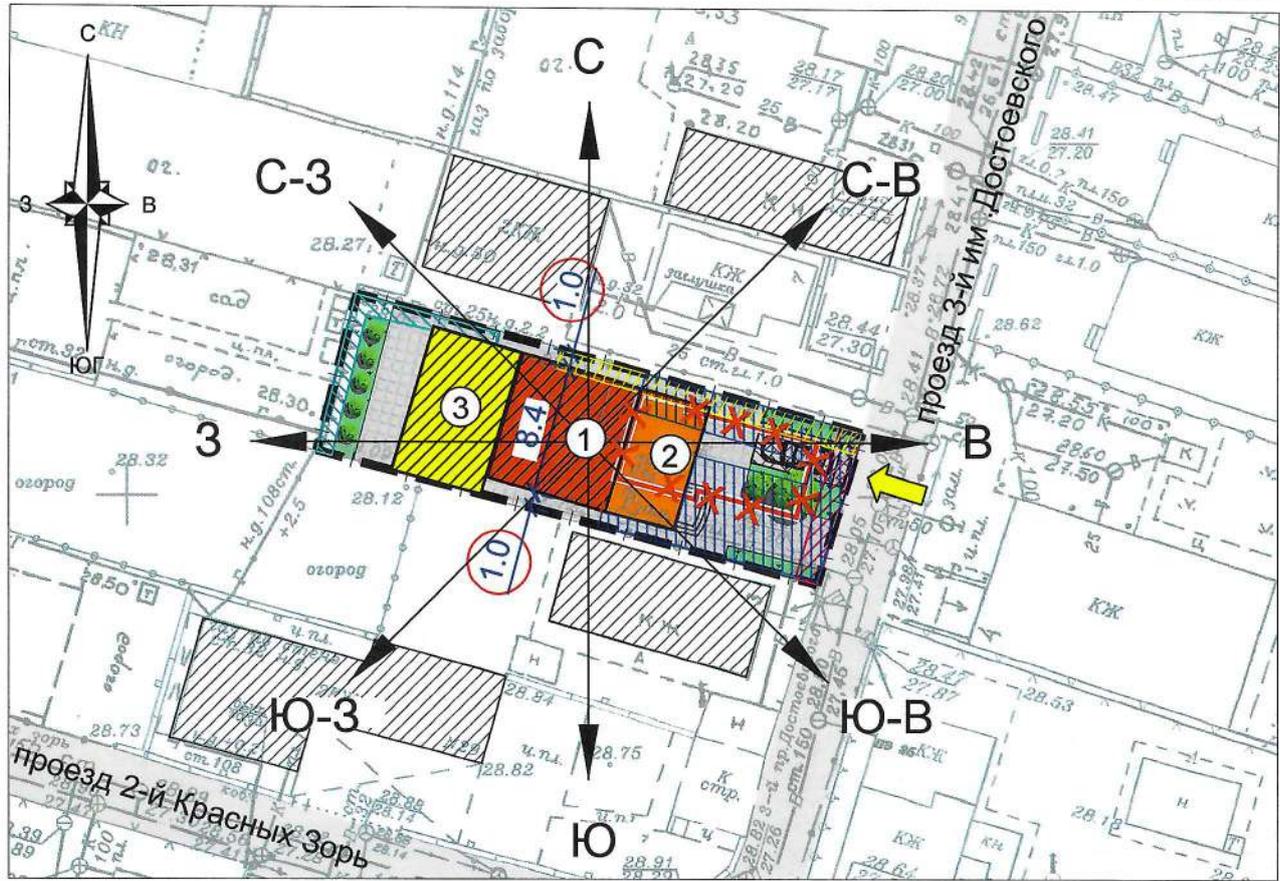


Д.С. Зайцев

К.С. Зайцева

Е.А.Великоредчанина

# СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0144025:68

Условные обозначения

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	359.0
2	Общая площадь застройки в т.ч. реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемой пристройкой	м <sup>2</sup>	166.7
3	Общая площадь реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемой пристройкой	м <sup>2</sup>	225,9
4	Строительный объем	м <sup>3</sup>	1500.3
5	Количество этажей в т.ч. мансардный		3
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	46.4
7	Высота от уровня до верха перекрытия последнего этажа	м	9.0

- граница земельного участка
- реконструируемый индивидуальный жилой дом КН ОКС 23:43:0144025:131
- проектируемая пристройка
- существующее не жилое здание - хозяйственная постройка
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- существующий объект капитального строительства, подлежащий сносу
- плиточное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- парковочное место
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта

## Зоны с особыми условиями использования территории

**Аэродром Краснодар (Пашковский)** Границы приаэродромной территории в границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

**Военный аэродром Краснодар (Центральный)** (до установления приаэродромной территории)

- охранная зона сетей газопровода
- охранная зона сетей водопровода
- охранная зона линий связи
- охранная зона линий электропередач 0.4 кВ

## ВЫПИСКА

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



2310200324-20221108-1045  
(регистрационный номер выписки)

08.11.2022  
(дата формирования выписки)

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе)

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ  
ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1172375034842

(основной государственный регистрационный номер)

№ п/п	Наименование	Сведения
		С 03.03.2010 является членом СРО Саморегулируемая организация Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа» (СРО-П-039-30102009)

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 и дата его регистрации в реестре	2310200324, МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР, МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ», 350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3, П-039-002310200324-0195, 03.03.2010
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол Заседания Коллегии № 2 от 03.03.2010г., 03.03.2010
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, 03.03.2010
	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	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)
6	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
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 которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет

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 которым указанным членом внесен взносв 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	
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