

ООО «ЮЭС - ПРОЕКТ»
Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации
№ 72 от 04.02.2022.
г. Краснодар, ул. Северная, 324
ИНН 2308176868

Баландину Андрею Сергеевичу

10.02.2022. № 22/2 ✓

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранная зона газопровода низкого давления; охранная зона ВЛ-10 кВ ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-2 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская»).

Уважаемый, Андрей Сергеевич!

В ответ на ваше обращение с просьбой предоставить документ подтверждающий, что проведение запланированного Вами строительства одноэтажного индивидуального жилого дома, общей площадью 80 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0132020:108, площадью 390 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 228/1, соответствует техническим регламентам, поясняем следующее, исходя из части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 11 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства. Ввиду того что на сегодняшний день вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства находится на рассмотрении, а в случае принятия главой муниципального образования город Краснодар, положительного решения, это повлечет за собой изменения градостроительного регламента для рассматриваемого земельного участка, информация о котором согласно части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса РФ является обязательной для подготовки градостроительного плана, подготовка проектной документации до принятия главой муниципального образования г.Краснодар, решения о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не возможна.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, земельный участок площадью 390 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0132020:108 имеет виды разрешенного использования: ЛПХ.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар" (в редакции от 22.07.2021 №17п.19), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Заключение о соответствии техническим регламентам к обоснованию отклонения от предельных параметров разрешенного строительства одноэтажного индивидуального жилого дома выполнено на основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 31.12.2014), и документов, предоставленных заявителем:

Градостроительный план земельного участка, разработанный в декабре 2021г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГК "Градинформ";

Топографическая съемка, выполненная в ноябре 2021г. ПКП "Геоплан".

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка -50% ;
- передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка.

Проектируемый объект капитального строительства предполагается с - III степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий - С 1. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, СО), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП4.13130-2013, составляют 6 метров.

Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов до 50%, при условии соблюдения п.5.3.4.СП4.13130-2013.

Согласно СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные», пункт 7.9 Степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности *не нормируются* для одноэтажных и двухэтажных домов.

Согласно СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, *уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме.*

Зоны с особыми условиями использования территорий:

Согласно данным схемы земельного участка на топографической съёмке (М1:500) с обозначением места размещения планируемого объекта капитального строительства, инженерные коммуникации: водопровод, электрические сети, кабель связи, расположены на землях общего пользования и проходят по улице Широкая.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций. Участок пересекает линия газопровода *ст.110 низкого давления. Земельный участок частично расположен в части охранной зоны ВЛ-10 кВ ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-2 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская».*

Проектируемый объект капитального строительства *не попадает в охранные зоны транзитных инженерных сетей.*

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. Зона ограничений от химического загрязнения.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для проектируемого здания на участке строительства не предусматриваются, так как здание не относится к промышленным объектам и производствам.

Учитывая изложенное, расположение проектируемого одноэтажного индивидуального жилого дома размером 8,2м. х 11,6м. с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Широкая, 228 – 1,5м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Широкая, 230 – 1,5м. с *отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства* в границах рассматриваемого участка с кадастровым номером 23:43:0132020:108 по адресу: г.Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 228/1, *соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка* (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранная зона газопровода низкого давления; охранная зона ВЛ-10 кВ ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-2 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская».).

Главный инженер
ООО «ЮЭС-Проект»



Ершов Д.А.