

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

20.12.2021 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» (до установления приаэродромной территории), граница 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), частично охранная зона газопровода, частично охранная зона водопровода, частично охранная зона канализации связи)**

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 773 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0303032:11, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Буденного, 308.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

**Гр-ке Винокуренко Фаине Низамудиновне**

И подтверждает, что строительство объекта капитального строительства – **двухэтажного жилого дома** на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности с кадастровым номером:

**23:43:0303032:11**

площадью:

**773 кв. метров**

по адресу:

**РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Буденного, 308.**

с разрешённым видом использования: **индивидуальное жилищное строительство;**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

Согласно ст.19 ПЗЗ, п.1, п.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 двухэтажный 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» (с Изменением N 1)», п. 5.3.3 «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».

- Проектируемый двухэтажный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Буденного.

Таким образом, при строительстве 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 – расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

Согласно схеме земельного участка на топографической основе, 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 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 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 № 17 п. 19, «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – в зоне 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%, но так как характеристики земельного участка неблагоприятны для строительства, а именно из-за **неблагоприятных инженерно-геологических условий**, расстояния от проектируемого ОКС до границ соседних земельных участков по ул. им. Буденного, 310, ул. им. Буденного, 294, в соответствии со статьей 10 «Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», при получении застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства могут быть уменьшены.

Этажность, процент застройки, отступ от фасадной границы земельного участка 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 № 17 п. 19.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Буденного, 308 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 земельных участков ул. им. Буденного, 310, ул. им. Буденного, 294 до проектируемого жилого дома можно сократить.

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

Земельный участок располагается:

- в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории);

- в границах 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);

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

Проектируемое здание двухэтажного 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.

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий «Справка по инженерно-геологическим изысканиям по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, 308, КН 23:43:0303032:11» от 17.12.2021 г, № 418-2021-ИГИ, на земельном участке по категории сложности инженерно-геологических условий площадка относится к III категории (сложная), грунты, в уровне которых должны возводиться фундаменты являются слабыми, сильнодеформируемыми и просадочными, фундаменты необходимо запроектировать в соответствии с инженерно-геологическими изысканиями.

Расположение проектируемого объекта реконструкции определено с учетом охранных зон инженерных коммуникаций.

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0303032:11 площадью 773 кв. м имеет неблагоприятные инженерно-геологические условия, планируемое размещение проектируемого двухэтажного жилого дома имеет отклонения нормативного отступа от границ участка.

#### **Вывод:**

**В связи с тем, что земельный участок с КН 23:43:0303032:11, площадью 773 кв. м имеет неблагоприятные инженерно-геологические условия, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного жилого дома, по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Буденного, 308, отступ от проектируемого ОКС до границы отделяющей земельный участок с КН 23:43:0303032:11:**

**– 2,30 м до границы земельного участка по ул. им. Буденного, 294,  
– 1,50 м до границы земельного участка по ул. им. Буденного, 310 - 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» (до установления приаэродромной территории), граница 3, 4, 5, 6-ой подзоны**

приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), частично охранная зона газопровода, частично охранная зона водопровода, частично охранная зона канализации связи).

Директор

Вед. спец.



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

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

17.12.2021 г.

№ 740

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](mailto:mailbox@sro-gpouo.ru); [sro-gpouo@mail.ru](mailto: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
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица	<b>МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР; МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»</b>
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	<b>2310200324</b>
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	<b>1172375034842</b>
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	<b>350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, дом № 89/3</b>

Продолжение на листе 2

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

2. Сведения о членстве юридического лица в саморегулируемой организации:		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	рег. № 186	
2.2. Дата регистрации юридического лица в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	03.03.2010 г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение Коллегии СРО НП «ГПО ЮО» (Протокол от 03.03.2010 г. № 2)	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	03.03.2010 г.	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства по договору подряда на подготовку проектной документации:		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
с 05.03.2010 г.	---	---

Продолжение на листе 3

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	<b>не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей</b>
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