

ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИП БРЮХИН РОМАН ВЛАДИМИРОВИЧ

350916. Краснодарский край, г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 11.
ИНН 071300178400, ОГРНИП 314231110400090, свидетельство о государственной
регистрации ИП от 14.04.2014г., государственный регистрационный номер
314231110400090, серия 23 № 009398081.

От 13.09.2021г. № 01/09/2021-3.

на № —, от —

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабеля связи), для строительства индивидуального жилого дома.

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» до установления приаэродромной территории, на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабеля связи), разработано проектной организацией ИП Брюхин Роман Владимирович для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Пелипенко А.П.

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

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

В целях определения соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка, (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4.) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабеля связи) исследованиями настоящего заключения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее.

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), на земельном участке площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, планируется строительство индивидуального жилого дома (далее - ИЖД) с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра, для строительства индивидуального жилого дома.

ИЖД запланирован с количеством этажей: 2, в том числе количество подземных этажей: 0, с высотой от уровня земли до отметки верха конька кровли 10,0 метров, будет отвечать III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0, планируется Заказчиком как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

Согласно сведений о территориальном зонировании М.О. г. Краснодара Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту ПЗЗ), земельный участок площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, находящийся по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0139050:1, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/2:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории 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. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Площадь земельного участка 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, меньше минимальной площади (минимальная площадь по ПЗЗ 600 кв. м) земельных участков - является неблагоприятной, так как, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра, препятствует строительству и безопасной эксплуатации ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обязательного применения, по минимальной площади, размерам помещений, размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования.

При проектировании и строительстве зданий, в том числе индивидуальных жилых домов, требуется соблюдение пункта 1 статьи 19 ПЗЗ (Основные требования к застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории муниципального образования город Краснодар), « 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».

Кроме того, при проектировании, строительстве, реконструкции ИЖД требуется соблюдение, в том числе п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обеспечивающего соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Согласно требований п.6.1, СП 55.13330.2016, Площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования, должны быть размерами и площадью не менее установленных.

Планируемые технико-экономические показатели ИЖД, его объемно-планировочное решение, площади и размеры помещений соответствуют требованиям п. 6.1, СП 55.13330.2016 по минимальным размерам, площади помещений, обеспечению расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования, при условии получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра.

Вместе с тем, без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра, размещение ИЖД, с обеспечением минимальных нормативных размеров, площади помещений, обеспечения расстановки необходимого

набора мебели и инженерного оборудования, с соблюдением требований п. 6.1 СП 55.13330.2016 не представляется возможным.

Таким образом, для строительства ИЖД, с соблюдением требований п. 6.1, СП 55.13330.2016, требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требуется получение испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра.

Целью настоящего заключения является определение соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабеля связи), для строительства ИЖД.

1. Требования ограничений использования земельного участка.

Земельный участок площадью 406 кв. м, кадастровый номер 23:43:0139050:1, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с проектируемым ИЖД, полностью расположены:

-на приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории;

-на приаэродромной территории аэродрома (подзона №4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1);

-в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Транзитные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок - отсутствуют.

Земельный участок частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабеля связи.

Размещение планируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139050:1, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27 возможно:

- на приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» 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, 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 «О территориях объектов радиолокации и радионавигации» или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона «О воздушных подходах на аэродромах, санитарно-защитных зонах аэродромов» возможно 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»;

- на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1), так как высота планируемого ИЖД (10,15 метров), менее установленного ограничения (отметка Н – 80 м – 85 метров в Балтийской системе высот), с запретом размещения радиопередающих средств (объектов);

- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, с запретом: размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков. Выполнять строительные-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства работ с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Планируемый ИЖД входит в охранную зону канализации (фундамент ИЖД на расстоянии 2 метр от оси канализации), в охранную зону газопровода (фундамент ИЖД на расстоянии 1,0 метра от оси газопровода), что возможно, согласно письма ООО «Краснодар Водоканал» от 02.08.2021г. № И.КВК.-003, письма АО «Краснодаргоргаз» от 15.08.2021г. № ИП/1201-05/2021/8442, так как Заказчик гарантирует при строительстве ИЖД принять инженерно-защитные меры, исключающие возможность повреждения фундаментов при аварии на указанных сетях инженерных коммуникаций.

Планируемый ИЖД не входит в охранную зону водопровода, кабеля связи.

Планируемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабеля связи), для строительства индивидуального жилого дома.

2. Требования противопожарных норм.

Планируемый индивидуальный жилой дом на земельном участке площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, по адресу: край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), принят с количеством этажей: 2, в том

числе подземных этажей: 0, запроектирован Заказчиком III¹ степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0², относится к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные).

На рассматриваемом земельном участке по адресу: край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, объекты капитального строительства отсутствуют.

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), проектируемый жилой дом (инв. № 1) по пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27 планируется с отступами:

- от существующей на земельном участке по пр. 2-й им. Можайского, 25 хозпостройки (инв. № 2) – на расстоянии 10,0 метров, от существующего жилого дома (инв. № 3) – на расстоянии 10,0 метров;

- от существующей на земельном участке по ул. им. Нестерова, 65 хозпостройки (инв. № 4) – на расстоянии 19,3 метров,

- от существующего жилого дома (инв. № 5) по пр. им. Нестерова, 46 - на расстоянии 3,2 метра;

Руководствуясь "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288), согласно раздела 5.3. Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные), противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать по табл. № 2 (см. свод правил).

На основании СП 4.13130.2013, в случаях, не предусмотренных подразделом 5.3. (Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные) при организованной малоэтажной застройке), необходимо руководствоваться требованиями раздела 4 указанного СП (Общие требования пожарной безопасности), подразделом 4.3 (Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности и принимаются в соответствии с таблицей 1 п.р. 4.3. СП 4.13130.2013.

Кроме того, согласно п. 4.13 "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288), противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются.

Размещение ИЖД (инв. №1) по адресу: край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение) планируется с отступами:

- от существующей на земельном участке по пр. 2-й им. Можайского, 25 хозпостройки (инв. № 2) – на расстоянии 10,0 метров, от существующего жилого дома (инв. № 3) – на расстоянии 10,0 метров;

¹Здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов.

²Здания и сооружения класса С0 являются лучшими с противопожарной точки зрения. Все конструкции здесь выполнены из негорючих материалов, которые в условиях пожара не горят, не повреждаются, не дают теплового эффекта, не образуют токсичных дымовыделений (ФЗ №123).

- от существующей на земельном участке по ул. им. Нестерова, 65 хозпостройки (инв. № 4) – на расстоянии 19,3 метров, согласно требованиям СП 4.13130.2013 (табл. 1; 2);

- от существующего жилого дома (инв. № 5) по пр. им. Нестерова, 46 - на расстоянии 3,2 метра, что менее предельного расстояния (СП 4.13130.2013 табл.1, 2), но возможно, согласно представленного Заказчиком Отчета по определению значения расчетной величины индивидуального пожарного риска объекта: «Планируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139050:1 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27 специализированной организации ООО «Объединенные Противопожарные Системы» о независимой оценке пожарного риска от 2021г., в выводах которого экспертом установлено, что на объекте – «Планируемый индивидуальный 2-х этажный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139050:1 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27», площадью застройки 139,9 кв. м, расчетная вероятность величины пожарного риска не превышает значение, установленное статьей 79 Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Кроме того, согласно представленного Заказчиком Расчета интенсивности теплового потока между объектом – Планируемый индивидуальный 2-х этажный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139050:1 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, выполненного специализированной организацией ООО «Объединенные Противопожарные Системы» от 2021г. установлено, что результатами расчета интенсивности теплового потока между планируемым ИЖД (инв. № 1) по пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, и зданием, расположенным на соседнем земельном участке по пр. им. Нестерова, 46 (инв. № 5) подтверждается возможность сокращения нормативного значения противопожарного расстояния от планируемого ИЖД (см. приложение) до существующих зданий, строений, сооружений, обеспечивающее нераспространение пожара на указанные существующие соседние здания, строения, сооружения.

Таким образом, при условии соблюдения указанных требований, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра, с планируемым ИЖД, существующими на соседних земельных участках жилыми домами, хозпостройками - соответствует требованиям Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабеля связи), для строительства индивидуального жилого дома.

3. Требования санитарных норм.

При размещении ИЖД, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, на земельном участке площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27,

требуется соблюдение санитарных норм, согласно "СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89,

Место размещения ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, по пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, соответствует требованиям по минимально допустимым санитарно-эпидемиологическим отступам между жилыми домами, в том числе расположенными на соседних земельных участках, согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89. В районах усадебной и садово-дачной застройки, расстояния от окон жилых помещений, до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6,0 метров, с соблюдением санитарных норм.

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), расстояние от планируемого ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, до существующей на земельном участке по пр. 2-й им. Можайского, 25 хозпостройки (инв. № 2) и жилого дома (инв. № 3), а также от существующей на земельном участке по ул. им. Нестерова, 65 хозпостройки (инв. № 4), будет более 6,0 метров, что соответствует санитарным нормам (СП 42.13330.2016).

Расстояние от планируемого ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, до существующего жилого дома (инв. № 3) по пр. им. Нестерова, 46 будет 3,0 метра, что менее 6 метров, меньше санитарной нормы, но возможно, т.к., по сведениям Заказчика планируемый ИЖД не будет иметь окон жилых комнат обращенных в сторону существующего жилого дома по пр. им. Нестерова, 46, при этом указанный существующий жилой дом не имеет окон жилых комнат, обращенных в сторону планируемого ИЖД, что соответствует санитарным нормам.

Таким образом, схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), с указанием места размещения ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра - соответствует требованиям санитарных норм, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабеля связи), для строительства индивидуального жилого дома.

4. Требования градостроительных норм.

Планируемые технико-экономические показатели ИЖД с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, соответствуют предельным (минимальные и (или) максимальные) параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1. согласно ПЗЗ, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19, а именно: количество этажей, процент застройки, высота.

Вместе с тем, площадь земельного участка 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, меньше минимальной (минимальная площадь по ПЗЗ 600 кв. м) площади земельных участков, является неблагоприятной для застройки, так как без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра, строительство ИЖД с соблюдением требований по минимальной площади и размерам помещений, размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» - не представляется возможным.

Отступы планируемого ИЖД от границ земельных участков по пр. Можайский – 1,0 метр, по пр. 2-й им. Можайского, 46 – 2,0 метра - меньше установленных предельными параметрами разрешенного строительства, но возможны, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с планируемыми технико-экономическими показателями планируемого ИЖД, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра, положительного заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утверждения постановления администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, на основании ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра - соответствует требованиям Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288), требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабеля связи), для строительства индивидуального жилого дома.

Выводы:

Настоящим заключением подтверждается соответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0139050:1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27, с определением отступов от территории общего пользования по пр. 2-й им. Можайского – 1,0 метр, от земельного участка по пр. им. Нестерова, 46 – 2,0 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4,) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабеля связи), для строительства индивидуального жилого дома.

Руководитель



ИП Брюхин Р.В.

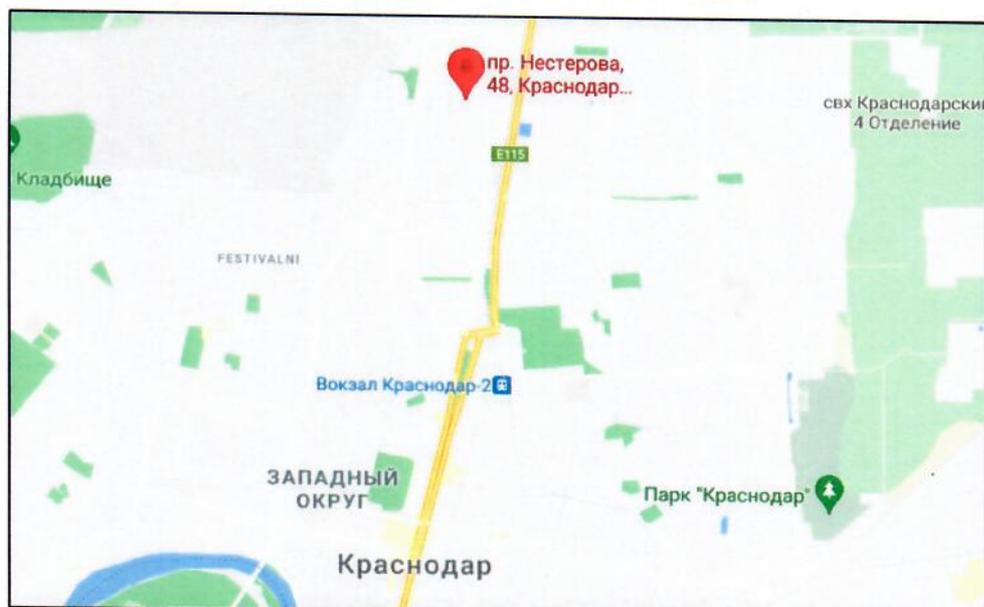
Список используемой литературы:

1. СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обязательного применения (утв. распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р).
2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*"
3. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
4. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
5. Градостроительный кодекс РФ.
6. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".
7. 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).

Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.
2. Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

Ситуационный план



Технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

| Номер по порядку | Показатель | Ед. изм | Количество |
|------------------|--|----------------|------------|
| 1 | Площадь земельного участка | м ² | 406,0 |
| 2 | Площадь застройки планируемого ИЖД | м ² | 139,9 |
| 3 | Общая площадь планируемого ИЖД | м ² | 220,5 |
| 4 | Строительный объем планируемого ИЖД | м ³ | 1102,5 |
| 5 | Процент застройки земельного участка | % | 34,4 |
| 6 | Количество этажей в том числе подземных этажей | | 2 0 |
| 7 | Высота от уровня земли до отметки конька кровли | м | 10,15 |

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Прикубанский внутригородской округ,
пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27.

Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома
выполняется в 1 этап.

ВЫПИСКА
из реестра членов саморегулируемой организации

19.08.2021

(дата)

19-08-21-144

(номер)

Ассоциация проектировщиков Южного округа

АПОО

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

344000 г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 145, офис 603

<https://apufu.ru/> apuforu@yandex.ru

СРО-П-195-15092017

выдана Индивидуальный предприниматель Брюхин Роман Владимирович

| Наименование | Сведения |
|---|--|
| 1. Сведения о члене саморегулируемой организации: | |
| 1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя | Индивидуальный предприниматель Брюхин Роман Владимирович ИП Брюхин Роман Владимирович |
| 1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) | 071300178400 |
| 1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП) | 314231110400090 |
| 1.4. Адрес места нахождения юридического лица | |
| 1.5. Место фактического осуществления деятельности | 350916, Краснодарский край, г. Краснодар, станция Елизаветинская, ул. Выгонная, д. 11 |
| 2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации: | |
| 2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации | 144 |
| 2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации | 30.01.2018 |
| 2.3. Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации | №5/18 от 30.01.2018 |
| 2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации | 30.01.2018 |
| 2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации | |
| 2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации | |



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ
МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ,
ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА
ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

ул. Новый Арбат, дом 21, Москва, 119019,
тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,
www.nopriz.ru, e-mail: info@nopriz.ru
ОКПО 42860946, ОГРН 1157700004142
ИНН / КПП 7704311291 / 770401001
Исх: 2-НРС/31296-2017 от 14.12.2017

Брюхину Р.В.
350916, Краснодарский край,
Краснодар г, Елизаветинская ст-ца,
Выгонная ул, дом № 11



**УВЕДОМЛЕНИЕ
о включении сведений
в Национальный реестр специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного проектирования**

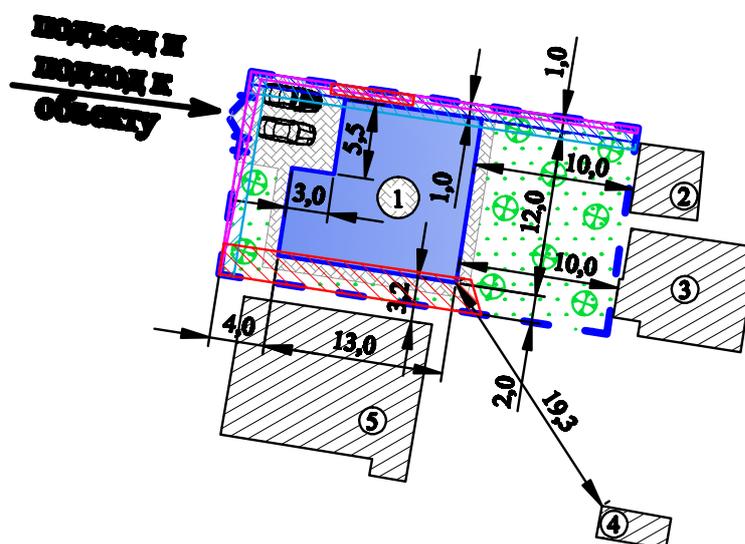
Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Брюхин Роман Владимирович, адрес места жительства (регистрации): 350916, Краснодарский край, Краснодар г, Елизаветинская ст-ца, Выгонная ул, дом № 11 – включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-061649.

С.А. Кононыхин

Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства.



| Номер по порядку | Наименование | Количество этажей |
|------------------|--|-------------------|
| 1 | Планируемый двухэтажный ИЖД по пр. им. Нестерова - пр. 2-й им. Можайского, 48/27 | 2 |
| 2 | Существующая хозяйственная по ул. им. Нестерова, 67 / пр. 2-й им. Можайского, 25 | 1 |
| 3 | Существующий ИЖД по ул. им. Нестерова, 67 / пр. 2-й им. Можайского, 25 | 2 |
| 4 | Существующая хозяйственная по ул. им. Нестерова, 65 | 1 |
| 5 | Существующий ИЖД по пр. им. Нестерова, 46 | 2 |

Условные обозначения

| | | | | | | | |
|--|----------------------------|--|------------------------|--|---------------------------|--|--|
| | Граница земельного участка | | Плиточное покрытие | | Охранная зона водопровода | | Машинно-место для автомобиля среднего класса |
| | Проезд и подъезд к объекту | | Низкорослые кустарники | | Охранная зона газопровода | | Охранная зона кабелей связи |
| | планируемый жилой дом | | Травяной газон | | Охранная зона канализации | | |

Зоны с особыми условиями использования территории:

Земельный участок частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, кабелей связи. Земельный участок с планируемым ИЖД полностью расположен на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до условной приаэродромной территории; на приаэродромной территории аэродрома (подзона № 4) Краснодар «Пашковский» (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

Планируемый ИЖД частично входит в охранные зоны инженерных коммуникаций газопровода, канализации.

Планируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций водопровода, кабелей связи.