

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ЮГ ГЕО Альянс»

Регистрационный номер члена СРО Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики» от 15.01.2018 № 292

Заказчик: Бударин А.Ф.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0139067:2, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 56, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования (3 пояс зоны санитарной охраны водозабора «Новосеверный», 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации)

Генеральный директор

Е.В.Захаров

г. Краснодар

09.08.2021 г.

В ООО «ЮГ ГЕО Альянс» обратился гражданин Бударин Александр Фёдорович с заявлением о подготовке заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить расположение реконструируемого двухэтажного с террасой и подвалом индивидуального жилого дома с отступом от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования

- **0,7 метра с северной стороны по улице имени Можайского;**
- **без отступа с западной стороны по улице имени Нестерова,**
- и увеличением процента застройки до 50,24%,**

требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора «Новосеверный», приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации) расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 56.

Будариним А.Ф. зарегистрировано право собственности от 07.12.2020 23:43:0139067:2-23/226/2020-3 на земельный участок площадью 448 кв.м по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 56 (выписка из ЕГРН от 08.12.2020).

Данный земельный участок имеет вид разрешённого использования – индивидуальное жилищное строительство, который является одним из основных видов в зоне Ж-1. – зона застройки индивидуальными жилыми домами (Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённые решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6).

Цель работы.

Разработка заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора «Новосеверный», приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации) расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 56.

На вышеуказанном земельном участке площадью 448 кв.м с кадастровым номером 23:43:0139067:2 определить размещение реконструируемого двухэтажного индивидуального жилого дома размерами 11,6х19,0 м с отступом

- **0,7 метра от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с северной стороны по улице имени Можайского;**

- без отступа от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с западной стороны по улице имени Нестерова и увеличением площади застройки рассматриваемого земельного участка до 50,24%.

Идентификация здания согласно ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- 1) назначение – индивидуальный жилой дом;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – расчетная сейсмичность площадки – 7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность – класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.4;
- 6) наличие помещения с постоянным пребыванием людей – для постоянного проживания людей;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

Согласно пункту 7.9.СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники). Подъезд пожарных машин к реконструируемому жилому дому предусмотрен с улицы Нестерова и улицы имени Можайского. Реконструируемое здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение реконструируемого индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объёмно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СП 52 13330 2016 Естественное и искусственное освещение, актуализированная редакция СНиП 23-05-85».

В ООО «ЮГ ГЕО Альянс» обратился гражданин Бударин Александр Фёдорович с заявлением о подготовке заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить расположение реконструируемого двухэтажного индивидуального жилого дома с отступом от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования

- **0,7 метра с северной стороны по улице имени Можайского;**
- **без отступа с западной стороны по улице имени Нестерова,**
- и увеличением процента застройки до 50,24%,**

требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора «Новосеверный», приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации) расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 56.

Будариним А.Ф. зарегистрировано право собственности от 07.12.2020 23:43:0139067:2-23/226/2020-3 на земельный участок площадью 448 кв.м по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 56 (выписка из ЕГРН от 08.12.2020).

Данный земельный участок имеет вид разрешённого использования – индивидуальное жилищное строительство, который является одним из основных видов в зоне Ж-1. – зона застройки индивидуальными жилыми домами (Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённые решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6).

Цель работы.

Разработка заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора «Новосеверный», приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации) расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 56.

На вышеуказанном земельном участке площадью 448 кв.м с кадастровым номером 23:43:0139067:2 определить размещение реконструируемого двухэтажного индивидуального жилого дома размерами 11,6x19,0 м с отступом

- **0,7 метра от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с северной стороны по улице имени Можайского;**

Согласно представленной схеме земельного участка, разработанной на топографической съёмке в масштабе 1:500 ООО «ГеоПроект» в апреле 2021 года, на территории рассматриваемого земельного участка расположен одноэтажный индивидуальный жилой дом 1961 года постройки (выписка из ЕГРН от 07.12.2021). Охранные зоны инженерных коммуникаций на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

Согласно СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (таблица 1, п. 20) предельно-допустимые и допустимые уровни звукового давления, уровни звука эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума в помещениях жилых и общественных зданий и шума на территории жилой застройки не должны превышать 75 дБ., реконструируемый индивидуальный жилой дом не превышает допустимых уровней звукового давления.

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 реконструируемого здания, на участке строительства по вышеуказанному адресу не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Рассматриваемый земельный участок расположен полностью в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» и в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации. Здание реконструируемого индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативного воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не создаёт помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Исходя из данных градостроительного плана от 25.02.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-0318, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0139067:2 полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и в охранной зоне водозабора «Новосеверный». Зона ограничений от химического загрязнения. Очистка от твёрдых бытовых отходов; запрещено строительство загрязняющих предприятий, размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» п. 3.2.2.4 реконструируемый индивидуальный жилой дом не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции жилого дома с КН 23:43:0139067:25, в связи с невозможностью размещения проектируемого индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке с соблюдением

предельных параметров разрешенного строительства, учитывая размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному освоению, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации расположение реконструируемого двухэтажного индивидуального жилого дома размерами 11,6x19,0 м на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139067:2 с планируемым отклонением от предельных параметров от границ земельного участка по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 5 определив отступ

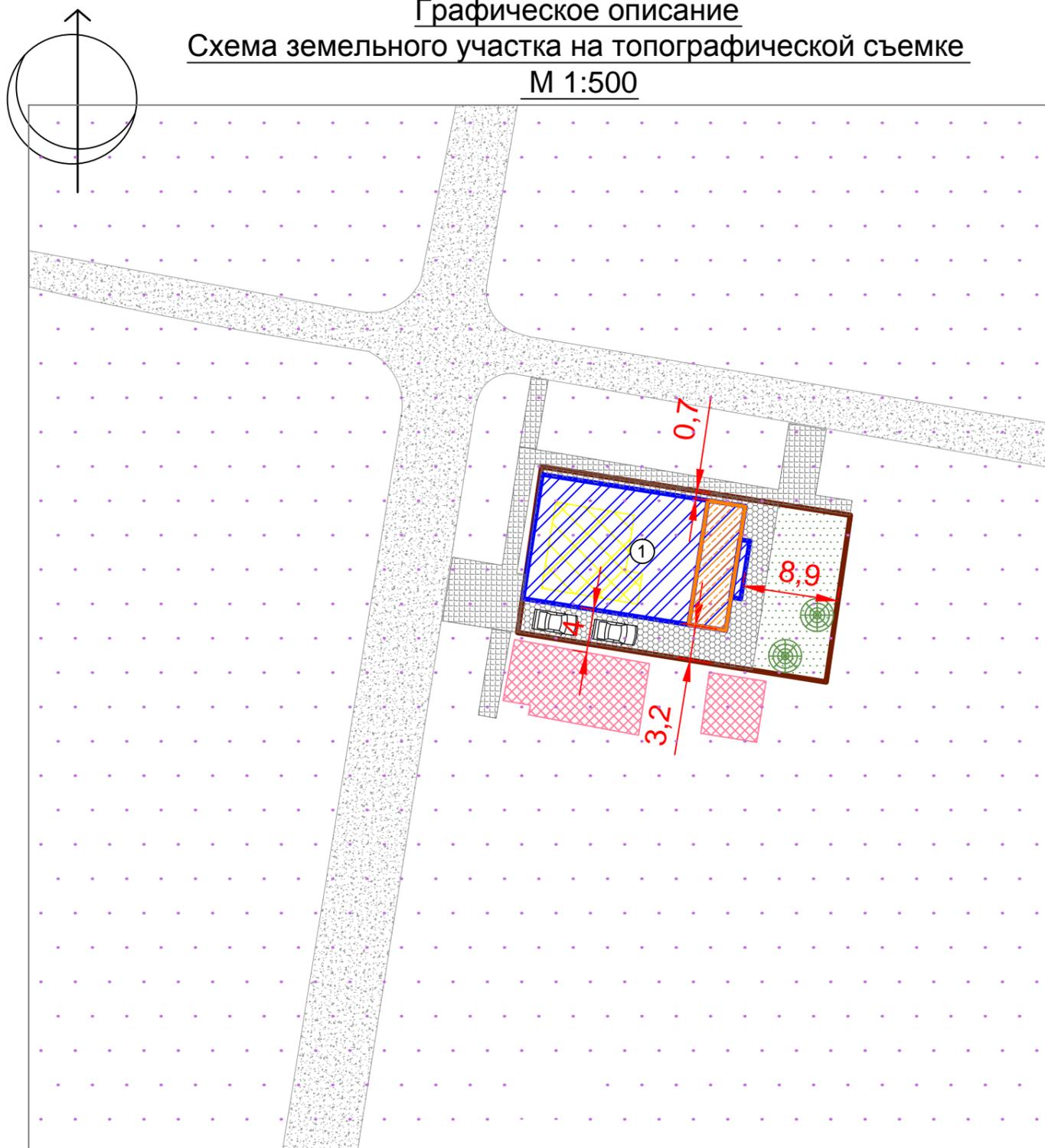
- 0,7 метра от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с северной стороны по улице имени Можайского;

- без отступа от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с западной стороны по улице имени Нестерова,

и увеличение процента застройки рассматриваемого земельного участка до 50,24%,

определено с соблюдением технических регламентов, запрашиваемое отклонение от предельных параметров соответствует СНиПам и ограничениям использования земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территорий (3 пояс зоны санитарной охраны водозабора «Новосеверный», 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации).

Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке
М 1:500



Зоны с особыми условиями использования территории

 - 3й пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины

Земельный участок полностью расположен в 3-м поясе зоны санитарной охраны водозабора "Новосеверный", в 3-м поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный", в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации.

Технико-экономические показатели
Объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров .

Номер по порядку	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	448
2	Площадь застройки реконструируемого жилого дома	м2	225.08
3	Общая площадь реконструируемого жилого дома	м2	328.11
4	Строительный объём	м3	2183,3
5	Количество надземных этажей реконструируемого жилого дома		2
6	Количество подземных этажей, <u>подвал</u>		1
7	Высота дома	м	9.7
8	Процент застройки земельного участка	%	50.24

Примечания: Техничко-экономические показатели посчитаны приблизительно, проект не предоставлен.

Условные обозначения

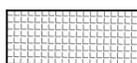
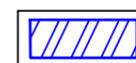
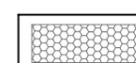
 - граница земельного участка	 - плиточное покрытие (подходы)	 - травяной газон
 - реконструируемый дом	 - гравийное покрытие (подъезды)	 - декоративные деревья
 - отмостка, плиточное покрытие	 - объекты капитального строительства на смежных з/у	 - парковочное место
 - Существующий жилой дом, подлежащий реконструкции	 - Проектируемая терраса с подвалом	

Схема планировочной организации земельного участка (КН 23:43:0139067:2)
 по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица имени Нестерова, 56

застройщик: Бударин Александр Фёдорович