

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о соответствии испрашиваемого отклонения от
предельных параметров требованиям технических регламентов
СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его
границах расположены - приаэродромная территории аэродрома
«Краснодар – Центральный», 3 -й пояс ЗСО артезианских скважин и
водозабора)**

объекта капитального строительства (реконструкции) на земельном участке площадью 383 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0307037:12, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Е. Ковтюха, 171.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-ну Гончарову А.А.

И подтверждает, что реконструкция существующего одноэтажного жилого дома и строительство объекта капитального строительства **двухэтажной жилой пристройки** на земельном участке с кадастровым номером:

23:43:0307037:12

площадью:

383 кв. метра

по адресу:

**РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. им. Е. Ковтюха, 171**

с разрешённым видом использования: **Индивидуальное жилищное строительство**

не противоречит требованиям технических регламентов.

Земельный участок с КН 23:43: 0307037:12, площадью 383 кв. м, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Е. Ковтюха, 171, категория земель: земли населённых пунктов располагается:

В соответствии с СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (далее по тексту' - СП 4.13130.2013), п. 4.11 «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» п. 5.3.3. «Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.»

- Проектируемая пристройка не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Е. Ковтюха и ул. им. Степана Разина;

- Собственником рассматриваемого земельного участка были предусмотрены противопожарные мероприятия в соответствии с СП 4.13130.2013.

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту' - СП 4.13330.2011) «.....расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

Согласно графической части - лист схемы размещения планируемого ОКС, (приложение к обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивает ежедневного непрерывного 3 часового облучения прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82 – «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки».

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

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 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – земельный участок размещается в зоне Ж.1.1 зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара. Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0307037:12, площадью 385

кв.м не соответствует требованиям статьи 32 ПЗЗ п. 1.1.3. - предельная минимальная/максимальная площадь земельных участков.

1.1.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства - 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, - в размерах, указанных федеральными законами); (пп. 1 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 N 57 п.12)

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;

максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

При строительстве объекта должны соблюдаться минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьёй 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

-правообладатели земельных участков, размеры которых **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные

характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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 приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения 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.

Земельный участок с КН 23:43:0307037:12 располагается:

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар – Центральный»;
- в 3 м поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора.

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

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градоформирующие объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения составляющие предмет охраны исторического поселения, объекты культурного наследия.

Фактическое использование земельного участка – участок застроен строениями: жилой дом лит. А, КН 23:43:0307037:59 (год ввода в эксплуатацию – 1959г.), нежилыми строениями: летняя кухня – лит. Г1, пристройка – лит. Г4, гараж – лит. Г2.

Неблагоприятными условиями для строительства являются:

- размер участка **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;
- наличие сложившейся застройки на рассматриваемом земельном участке и на смежных земельных участках.

Земельный участок площадью 385 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0307037:12 имеет правильную форму в плане. Использование земельного участка не нарушает режима охранных зон транзитных инженерных коммуникаций.

Заказчик планирует реконструкцию существующего одноэтажного жилого дома лит. А и строительство двухэтажной **жилой пристройки** размерами 9,80 м x 9,0 м x 6,2 м x 3,4 м x 3,6 м x 5,6 м, на месте существующих навеса лит. Г5 и Г6.

Относительно земельного участка с КН 23:43:0307037:13 по ул. им. Степана Разина, 40 предельные параметры строительства не нарушаются, отступ от межи составит – 3,0м, в данном месте этот участок свободен от строений и сооружений. От земельного участка по ул. им. Е. Ковтюха, 173 заказчик планирует отступить 3 м, от жилого дома – 5,65 м. От территории общего пользования проектируемая двухэтажная жилая пристройка размещается на расстоянии: 6,5 м от ул. им. Степана Разина, 7,7 м от ул. им. Ковтюха при нормативе – 3м. Отступ реконструируемого существующего жилого дома лит. А до территории общего пользования по ул. им. Степана Разина – 0,84, по ул. им. Ковтюха - 1,1 м.

Строительство двухэтажной жилой пристройки, размерами 9,80 м x 9,0 м x 6,2 м x 3,4 м x 3,6 м x 5,6 м, с планируемым отклонением от предельных параметров - нарушением противопожарного разрыва от жилого дома по ул. им. Е. Ковтюха, 173 (5,65 м вместо 6 м) не нарушает технические регламенты. Размещение двухэтажной жилой пристройки с испрашиваемым отклонением позволит наилучшим и наиболее эффективным образом использовать земельный участок.

Процент застройки составит - 52% (при нормативе 50%).

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43: 0307037:12 площадью 385 кв.м в настоящее время застроен и располагается в существующей плотной застройке, а также в связи с тем, что размер участка **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков планируемое размещение двухэтажной жилой пристройки имеет отклонения нормативного отступа от границ участка

На основании анализа схемы планировочной организации, испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0302013:91 по ул. им. Е. Ковтюха, 171 - от земель общего пользования ул. им. Степана Разина на расстоянии - 0,84 м, от земель общего пользования по ул. им. Е. Ковтюха – 1,1 м, процент застройки - 52% - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка(в его границах расположены - приаэродромная территории аэродрома «Краснодар – Центральный», 3 -й пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора).

Зам. директора

Вед. специалист



С.Н. Бондаренко

И.В. Корнет

05.2011



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

12.05.2020 г.

№ 254

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

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	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

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:

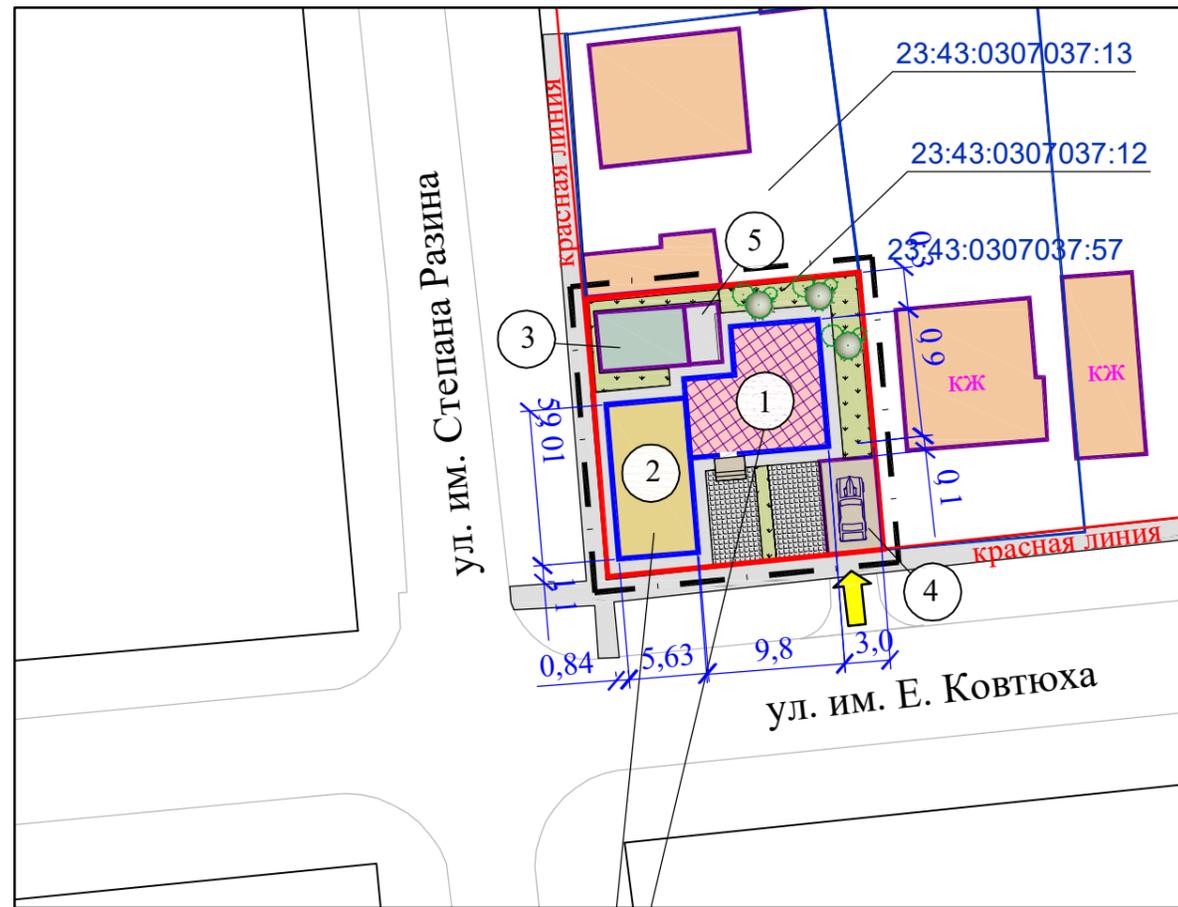
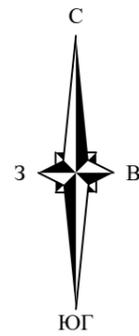
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

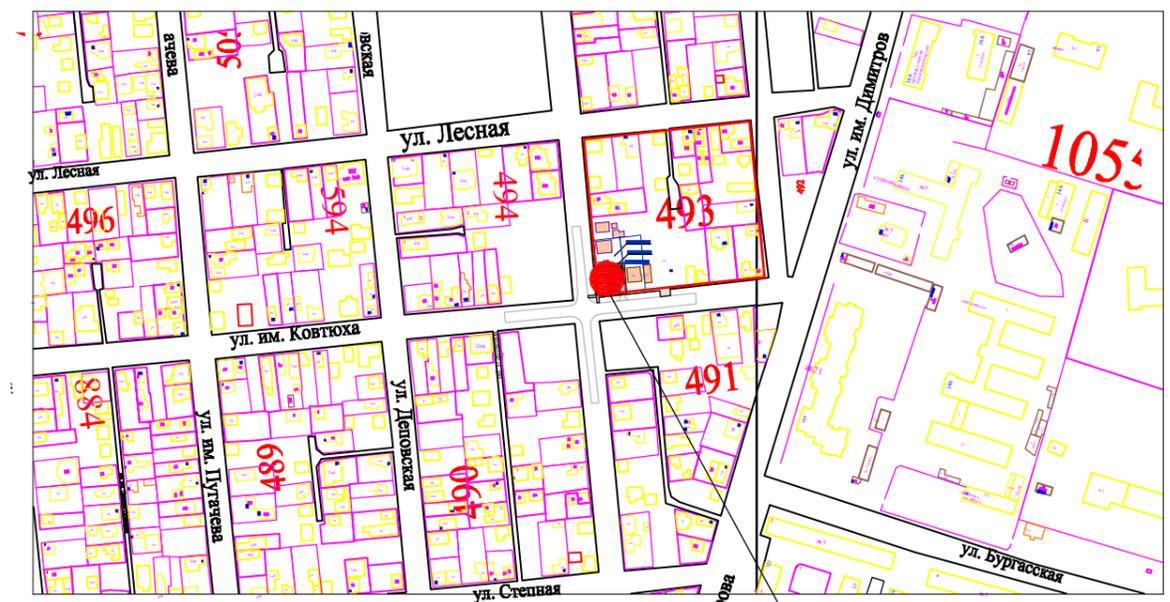
- | | | | |
|--|--|--|---|
| | - граница участка | | - плиточное покрытие |
| | - реконструируемый существующий одноэтажный жилой дом | | - асфальто-бетонное покрытие |
| | - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках | | - травяной газон |
| | - проектируемая жилая пристройка | | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники |
| | - существующая летняя кухня | | - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта |
| | - существующий гараж | | |

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемая пристройка	2	76,0	
2	Реконструируемый жилой дом (лит. А)	1	61,7	
3	Существующая летняя кухня (лит.Г1)	1	26,0	
4	Существующий гараж (лит. Г2)		26,8	
5	Пристройка к летней кухне (лит. Г4)	1	10,1	

Проектируемая двухэтажная жилая пристройка
Реконструируемый одноэтажный жилой дом

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Рассматриваемый участок
Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	383.00	
2	Площадь застройки участка	м ²	200.60	
2	Площадь застройки пристройки	м ²	76.00	
3	Процент застройки участка	%	52	
4	Общая площадь пристройки	м ²	126.70	
5	Строительный объём пристройки	м ³	532.60	
6	Высота пристройки	м	11.00	
7	Количество этажей (пристройки), в т.ч. подземных		2	

- В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж .1.1.
- Земельный участок располагается:
 - на приаэродромной территории "Краснодар-Центральный";
 - III поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора.

579/2019-ООПРС					
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Е. Ковтюха, 171 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара.					
Графическое описание					
стадия лист листов					
П 1					
Вед. спец. Корнет И.В.					
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.					
МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"					