

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

12.10.2020 г.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий: приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный", III-й пояс ЗСО артезианских скважин и водозаборов, зона возможного катастрофического затопления, водоохранная зона р. Кубань (200м), охранная зона газопровода низкого давления)

объекта капитального строительства (реконструкции) на земельном участке площадью 528 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0209030:8, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. им. Александра Матросова, 33.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

**Гр-ну Крымову Андрею Викторовичу**

И подтверждает, что строительство объекта капитального строительства (реконструкции) **Одноэтажный жилой дом** на земельном участке с кадастровым номером:

**23:43:0209030:8**

площадью:

**528 кв. метров**

по адресу:

**РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. им. Александра Матросова, 33**

с разрешённым видом использования: **индивидуальное жилищное строительство, для индивидуальной жилой застройки** не противоречит требованиям технических регламентов.

Земельный участок с КН 23:43:0209030:8, площадью 528 кв. м, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. им. Александра Матросова, 33, категория земель: земли населённых пунктов.

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 пр. им. Александра Матросова;

- 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) – в зоне Ж.2 зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

1.3.3. 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.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

Согласно ст.27 ПЗЗ, п.1, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьей 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.

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

Земельный участок с КН 23:43:0306039:62, располагается:

- в III поясе санитарно-защитной зоны артезианских скважин и водозаборов;
- на приаэродромной территории «Краснодар-Центральный»;
- в зоне возможного катастрофического затопления;
- в водоохранной зоне р. Кубань (200м);
- в охранной зоне газопровода низкого давления.

В соответствии со ст. 40 ПЗЗ в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 №70 п. 2 «при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, расположенных в зоне возможного катастрофического затопления, застройщикам необходимо обеспечить подготовку проектной документации и получить исходные данные (технические условия) для разработки мероприятий ГОЧС в территориальном органе МЧС России».

Расположение проектируемого объекта капитального строительства определено с учетом охранных зон инженерных коммуникаций.

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

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен: разрушившийся одноэтажный жилой дом.

Использование земельного участка не нарушает режима транзитных охранных зон инженерных коммуникаций.

Заказчик планирует размещение одноэтажного жилого дома размерами 15,2 м x 13,0 м на месте разрушившегося жилого дома.

Неблагоприятными условиями для строительства являются:

- площадь земельного участка **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;

- участок расположен в сложившейся плотной застройке, соседние строения приближены к границам рассматриваемого земельного участка на 1 м и менее.

Заказчик планирует размещение одноэтажного жилого дома на месте разрушившегося жилого дома. Место для застройки предусматривается на расстоянии - по пр. им. Александра Матросова, 35, - 1,0 м, по пр. им. Александра Матросова, 31- 2,1 м, по пр. Береговому, 20 - 2,42 м, по пр. Береговому, 22 - 2, 2 м.

От фасадной границы участка (территории общего пользования) до планируемого размещения объекта реконструкции (капитального строительства) одноэтажного жилого дома – 15,2 м (норматив – 3,0 м).

Процент застройки земельного участка составит 37,4% (при нормативе 50%).

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается, что строительство одноэтажного жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров – отступов от границ смежных земельных участков - по пр. им. Александра Матросова, 35, - 1,0 м, по пр. им. Александра Матросова, 31- 2,1 м, по пр. Береговому, 20 - 2,42 м, по пр. Береговому, 22 - 2, 2 м.

**Вывод:** Учитывая изложенное, исходя из анализа схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. им. Александра Матросова, 33, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка: по пр. им. Александра Матросова, 35, - 1,0 м, по пр. им. Александра Матросова, 31- 2,1 м, по пр. Береговому, 20 - 2,42 м, по пр. Береговому, 22 - 2, 2 м - 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", III-й пояс ЗСО артезианских скважин и водозаборов, зона возможного катастрофического затопления, водоохранная зона р. Кубань (200м), охранная зона газопровода низкого давления).

И.о. директора

Вед. специалист



С.Н.Бондаренко

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**

24.09.2020 г.

№ 542

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:**

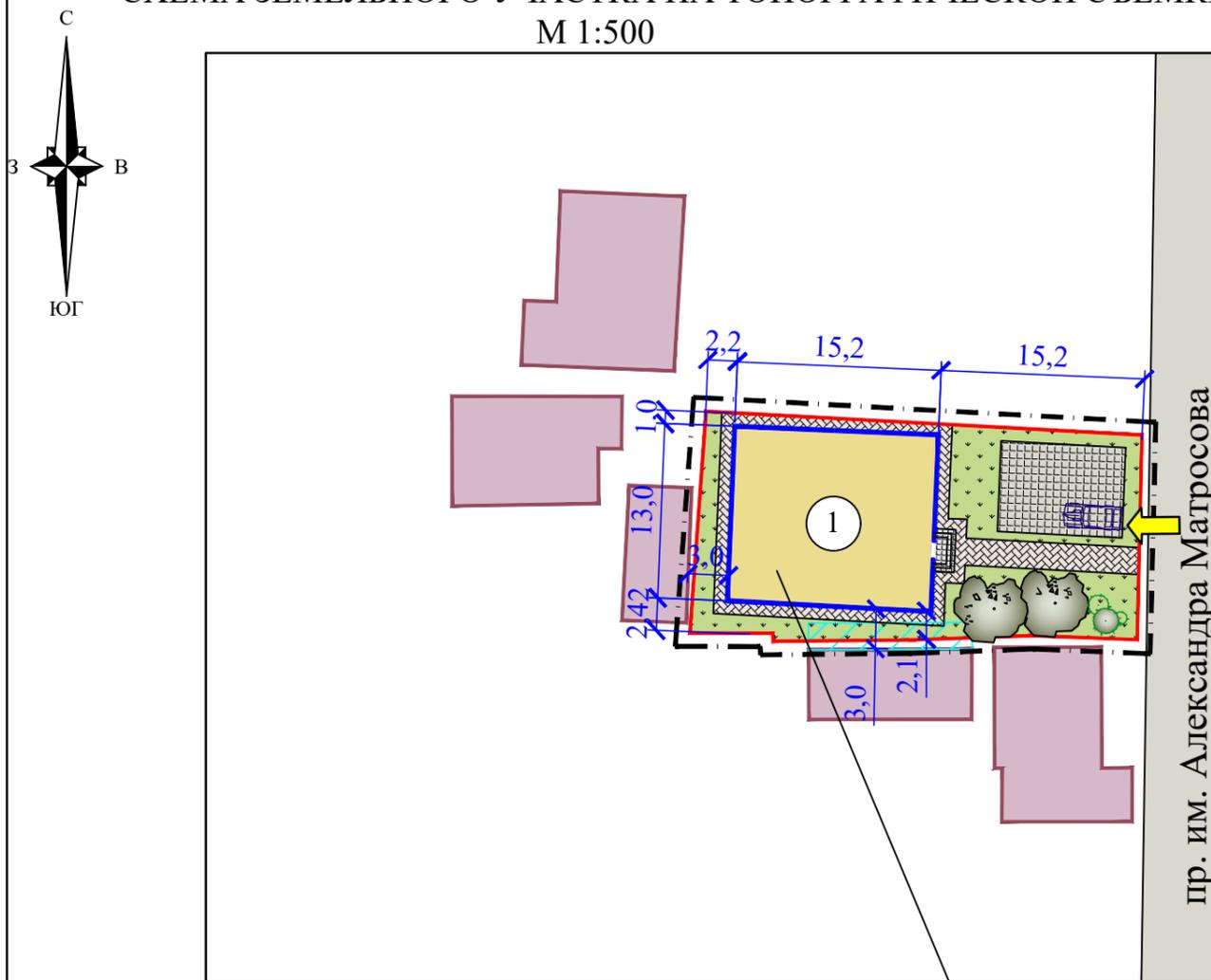
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ  
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

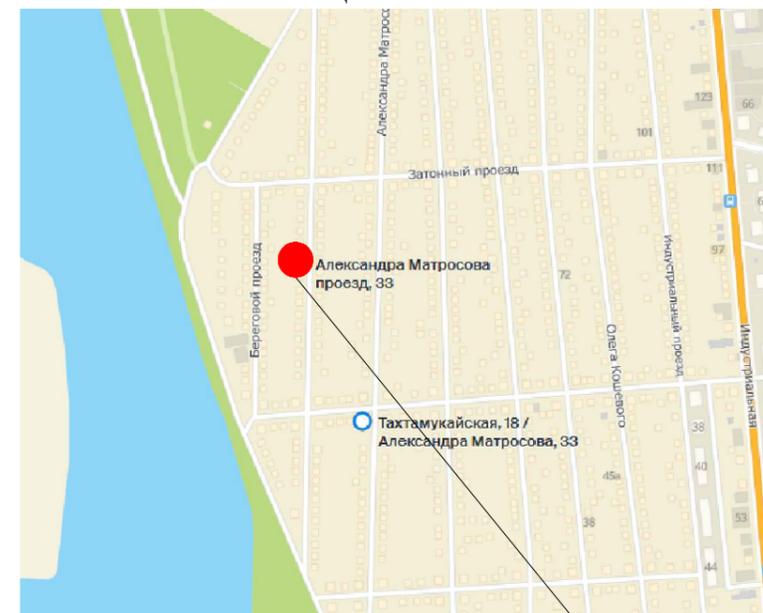
- граница участка
- проектируемый одноэтажный жилой дом
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- асфальто-бетонное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- парковочное место
- охранная зона газопровода низкого давления

Проектируемый одноэтажный жилой дом

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	примечание
1	Проектируемый одноэтажный жилой дом	1	197,60	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Рассматриваемый участок

Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	528,00	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	197,60	
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	164,70	
4	Строительный объём	м <sup>3</sup>	800,00	
5	Процент застройки участка	%	37,40	
6	Высота жилого дома	м	5,00	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		1 -	

- 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.
- В соответствии со сведениями ИСОГД от 16.10.2020 № 29/11983-1 земельный участок располагается:
  - на приаэродромной территории "Краснодар-Центральный";
  - в III зоне ЗСО артезианских скважин и водозаборов;
  - в зоне возможного катастрофического затопления;
  - в водоохранной зоне реки Кубань (200м);
  - в охранной зоне газопровода низкого давления.

						1310/2020-ООПРС				
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: пр. им. Александра Матросова, 53 в Западном внутригородском округе г. Краснодара.				
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Графическое описание		стадия	лист	листов
								П	1	
Зам.нач.отдела Сечь Д.Е.						Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.		МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		
Вед. спец. Корнет И.В.										