

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

08.11.2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка
объектом капитального строительства**

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий: граница приаэродромной территории и границы 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский), общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), частично в охранной зоне подземных сетей газопровода низкого давления, частично в охранной зоне сетей канализации, частично в охранной зоне сетей водоснабжения, частично в охранной зоне кабельных подземных линий связи, частично в охранной зоне линий электропередач низкого напряжения на столбах, в 3-м поясе санитарной охраны артезианской скважины.

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 433 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0144033:357, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чернышевского, з/у 19.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-ке Мишиной Наталье Михайловне

И подтверждает, что реконструкция объекта капитального строительства одноэтажного индивидуального жилого дома с пристройками с КН 23:43:0144033:28 на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности с кадастровым номером:

23:43:0144033:357

площадью:

433,0 кв. м.

по адресу:

РФ, Краснодарский край, город Краснодар, ул. им. Чернышевского, з/у 19.

с разрешённым видом использования: **под строительство индивидуального жилого дома,**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

Согласно ст.19 ПЗЗ, п.1, п.п 3 - при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства,

установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Земельный участок расположен:

Аэродром Краснодар (Пашковский). Границы приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Военный Аэродром Краснодар (Центральный) общей приаэродромной территории (до установления приаэродромной территории).

Реконструируемое здание одноэтажного индивидуального жилого дома с пристройками не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и навигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Земельный участок расположен:

- частично в охранной зоне подземных сетей газопровода низкого давления;
- частично в охранной зоне сетей канализации;
- частично в охранной зоне сетей водоснабжения;
- частично в охранной зоне кабельных подземных линий связи;
- частично в охранной зоне линий электропередач низкого напряжения на столбах;
- в 3-м поясе санитарной охраны артезианской скважины.

На земельном участке с КН 23:43:0144033:357 инженерные коммуникации (сети водоснабжения, сети канализации), подлежат демонтажу и перекладке.

В границах рассматриваемого земельного участка согласно топографической съемке определено наличие транзитных инженерных сетей: кабельные линии связи. Перед началом строительства необходимо получить разрешение на сокращение охранной зоны кабельных линий связи.

На основании Постановления Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" В случае если по территориям строительных площадок проходят линии связи и линии радиодиффракции, в проектах и сметах строительства объектов по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии, должны предусматриваться необходимые мероприятия по обеспечению сохранности указанных линий или их перенос до окончания работ.

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодиффракции, юридическим и физическим лицам запрещается:

- а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);
- б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием,

взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия.

В соответствии с СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» для второго и третьего поясов п.3.2.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

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

По соблюдению противопожарных норм.

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)» (далее - СП 4.13130.2013), п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м».

Соседнее строение по ул. им. Чернышевского, 17 располагается на расстоянии 4,0 м.

В соответствии с требованиями 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.

В соответствии с п. 4.11 СП 4.13130.2013 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, для противопожарных стен 1-го типа."; «...Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев)...».

Реконструируемый объект капитального строительства одноэтажный индивидуальный жилой дом с пристройками не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Чернышевского.

Таким образом, при реконструкции объекта капитального строительства капитального строительства одноэтажный индивидуальный жилой дом с пристройками с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм соблюдаются.

По соблюдению санитарных норм.

В соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» 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 планируемых объектов капитального строительства, (приложение к обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагаются таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3-х часовое облучение 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».

Следовательно, при реконструкции одноэтажного индивидуального жилого дома с пристройками, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144033:357 с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6., на основании РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01-2007 № 19 п. 6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – в зоне Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами:

нормативное расстояние от проектируемого жилого дома до границ соседних земельных участков составляет -3,0 м, отступ от фасадной границы земельного участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий) – 3,0 м, максимальный процент застройки земельного участка – 50%.

В связи с тем, что земельный участок площадью 433 кв.м. **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует эффективному использованию земельного участка и усложняет реконструкцию объекта капитального строительства одноэтажный индивидуальный жилой дом с пристройками, в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 0.6 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 2.2 м.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чернышевского, 3/у19, а также:

- при положительном заключении о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- при вынесении решения администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства - отступ от границы земельного участка по ул. им. Чернышевского, з/у,19 до реконструируемого одноэтажного индивидуального жилого дома с пристройками можно сократить.

Вывод:

В связи с тем, что земельный участок с КН 23:43:0144033:357 площадью 433,0 кв.м. меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) одноэтажного индивидуального жилого дома с пристройками по адресу: город Краснодар, ул. им. Чернышевского, з/у 19, размещение реконструируемого одноэтажного индивидуального жилого дома с пристройками испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 0.6 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 2.2м.

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (участок расположен – в границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский), в общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), частично в охранной зоне подземных сетей газопровода низкого давления, частично в охранной зоне сетей канализации, частично в охранной зоне сетей водоснабжения, частично в охранной зоне кабельных подземных линий связи, частично в охранной зоне линий электропередач низкого напряжения на столбах, в 3-м поясе санитарной охраны артезианской скважины.

Директор

Главный специалист

Обоснование выполнил



Д.С. Зайцев

К.С. Зайцева

Н.М. Мишина

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах



2310200324-20221108-1045
(регистрационный номер выписки)

08.11.2022
(дата формирования выписки)

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе)

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ
ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1172375034842

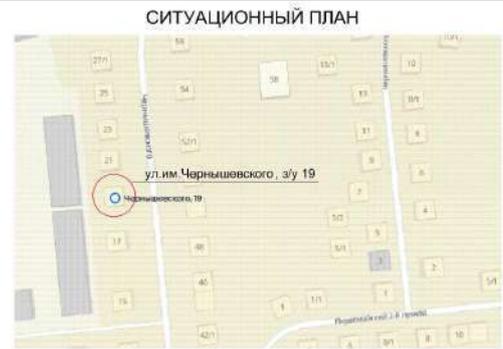
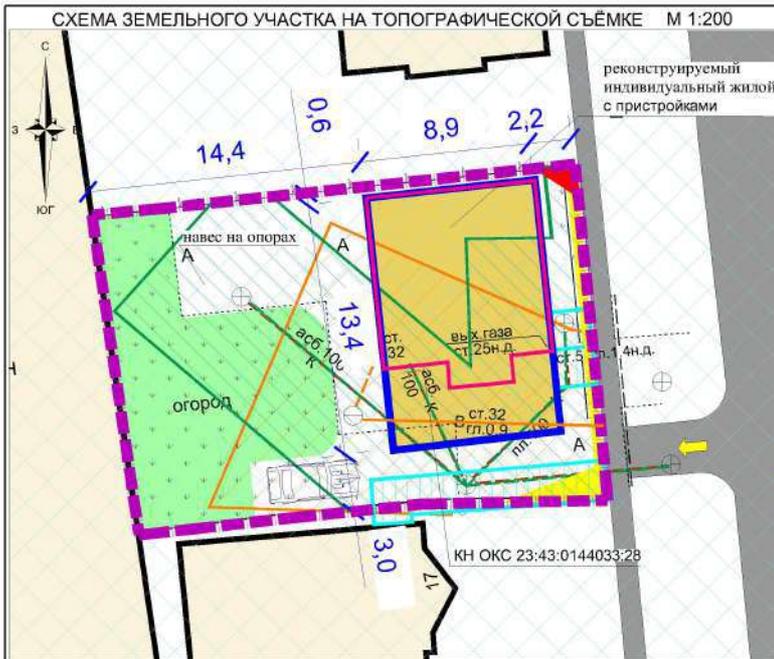
(основной государственный регистрационный номер)

№ п/п	Наименование	Сведения
		С 03.03.2010 является членом СРО Саморегулируемая организация Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа» (СРО-П-039-30102009)

*кон. Ветра
Юж*

1	Сведения о члене саморегулируемой организации: идентификационный номер налогоплательщика, полное и сокращенное наименование юридического лица, адрес места нахождения, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, место фактического осуществления деятельности, единый регистрационный номер члена саморегулируемой организации и дата его регистрации в реестре	2310200324, МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР, МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ», 350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3, П-039-002310200324-0195, 03.03.2010
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол Заседания Коллегии № 2 от 03.03.2010г., 03.03.2010
3	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
4	Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:	
	а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии);	Да, 03.03.2010
	б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии);	Нет

Канел Верна
Станд



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- граница участка
- реконструируемый индивидуальный жилой дом с пристройками
- существующий объект капитального строительства КН (23:43:0144033:28)
- объекты капитального строительства расположенные на соседних участках
- травяной газон
- парковочное место
- навес на опорах
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- охранная зона подземных сетей газопровода низкого давления
- охранная зона сетей канализации
- охранная зона сетей водоснабжения
- охранная зона кабельных подземных линий связи
- охранная зона линий электропередач низкого напряжения на столбах
- 3-й пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины

Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Общая площадь земельного участка	м ²	433,0	
2	Общая площадь застройки земельного участка	м ²	119,2	
3	Максимальный процент застройки земельного участка	%	27,5	
4	Строительный объем	м ³	571,7	
5	Общая площадь	м ²	59,2	
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	4,8	
7	Количество этажей в т.ч. подземных		1	

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Реконструируемый индивидуальный жилой дом с пристройками КН 23.43.0144033.28	1	119,2	

1. Краснодар Аэродром (Пашковский) : Границы 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский).
- Военный Аэродром Краснодар (Центральный) в общей приаэродромной территории (до установления приаэродромной территории).
2. - частично в охранной зоне подземных сетей газопровода низкого давления ;
 - частично в охранной зоне сетей канализации ;
 - частично в охранной зоне сетей водоснабжения ;
 - частично в охранной зоне кабельных подземных линий связи ;
 - частично в охранной зоне линий электропередач низкого напряжения на столбах ;
 - в 3-м поясе санитарной охраны артезианской скважины ;

					1404/2022-ООППРС				
					Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : г.Краснодар, ул.им Чернышевского, з/у 19				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Графическое описание	стадия	лист	листоб
							П	1	
						Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500.	МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ "		
Нач. отдела	Сечь Д.Е.				11.22				
Глав. спец.	Зайцев К.С.				11.22				