

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 26.07.2021 № 01/07/2021-З.

на № _____, от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0204025:3, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации), 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», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации), разработано проектной организацией ИП Брюхин Роман Владимирович для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Меликова Р.Б.

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).

Согласно 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 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», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации) исследованиями настоящего заключения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее.

Согласно схеме (см. приложение) земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, на земельном участке площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для ведения личного подсобного хозяйства расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, планируется строительство индивидуального жилого дома (далее - ИЖД) с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр. 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 требованиям Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту ПЗЗ), земельный участок площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для ведения личного подсобного хозяйства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, 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 23:43:0204025:3 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1:

1. Предельные размеры земельных участков:
 - 1.1. В городе Краснодар:
 - минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;
 - максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м;
 2. 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.
 3. Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.
 4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.
 5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.
 6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

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

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

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

Площадь земельного участка 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, 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 границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, препятствует строительству и безопасной эксплуатации ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований по минимальной площади, 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, свода правил обязательного применения (утв. распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р).

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 необходимо соблюдение в том числе требований по минимальной площади, 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, 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.

Технико-экономические показатели проектируемого ИЖД, его объемно-планировочное решение, площади и размеры помещений соответствуют требованиям п. 6.1, СП 55.13330.2016, минимальным размерам, площади помещений, с обеспечением расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования, при условии получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр.

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 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр.

Целью настоящего заключения является определение соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации), для строительства ИЖД.

1. По соблюдению требований ограничений использования земельного участка установлено.

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности М.О. г. Краснодар (ИСОГД) от 27.11.2020 г., №29/14658-1, земельный участок площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с проектируемым ИЖД полностью расположены:

на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»;

в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

Земельный участок частично расположен в охранных зонах канализации, водопровода, газопровода.

Транзитные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок - отсутствуют.

Размещение проектируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130 на приаэродромной территории 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 приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос

воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон 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).

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

Проектируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации.

Планируемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации), для строительства индивидуального жилого дома.

2. По соблюдению противопожарных норм установлено.

Проектируемый индивидуальный жилой дом на земельном участке площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, 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: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, на момент подготовки заключения объекты капитального строительства – отсутствуют.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, проектируемый жилой дом (инв. № 1) планируется с отступами:

- от существующего на соседнем земельном участке ул. им. Энгельса, 128 жилого дома (инв. № 2), на расстоянии - 8,6 метров;

- от существующих на соседнем земельном участке по ул. им. Энгельса, 132: жилого дома (инв. № 3) на расстоянии – 10,3 метра; жилого дома (инв. № 4) - на расстоянии – 1,0 метр;

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 существующих на соседнем земельном участке по ул. им. Рылеева, 130: жилого дома (инв. № 5) - на расстоянии - 2,0 метра; хозпостройки (инв. № 6) на расстоянии - 2,8 метра;

от существующих на соседнем земельном участке по ул. им. Рылеева, 132 хозпостройки (инв. № 7) на расстоянии 11,5 метра; хозпостройки (инв. № 8) - на расстоянии 16,6 метра;

от существующей на соседнем земельном участке по ул. им. Энгельса, 122 хозпостройки (инв. № 9) на расстоянии 10,9 метров.

Руководствуясь "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями), 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" (с изменениями), 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 проектируемого ИЖД (инв. №1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с отступами:

- от существующего на соседнем земельном участке по ул. им. Энгельса, 128 жилого дома (инв. № 2), на расстоянии - 8,6 метров;

- от существующего на соседнем земельном участке по ул. им. Энгельса, 132: жилого дома (инв. № 3) на расстоянии - 10,3 метра;

- от существующих на соседнем земельном участке по ул. им. Рылеева, 132 хозпостройки (инв. № 7) на расстоянии 11,5 метров; хозпостройки (инв. № 8) - на расстоянии 16,6 метра;

- от существующей на соседнем земельном участке по ул. им. Энгельса, 122 хозпостройки (инв. № 9) на расстоянии 10,9 метров, возможно так как указанные жилые дома и хозпостройки соответствуют IV степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0, С1, согласно требований "СП 4.13130.2013 (табл. 1; 2);

- от существующих на соседних земельных участках, жилого дома (инв. № 4) по ул. им. Энгельса, 132 на расстоянии - 1,0 метр, жилого дома (инв. № 5) по ул. им. Рылеева, 130 на расстоянии - 2,0 метр; хозпостройки (инв. № 6) по ул. им. Рылеева, 130 на расстоянии - 2,8 метра, возможно, при условии разработки в отношении указанных объектов защиты (инв. №1, 4, 5, 6) с проектируемым ИЖД (инв. № 1) необходимых дополнительных противопожарных мероприятий, соответствующей документации, расчетов, либо специальных технических условий, обеспечивающих

соблюдение требований пожарной безопасности Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Таким образом, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, для строительства ИЖД - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации), при условии выполнения указанных требований, разработки необходимых дополнительных противопожарных мероприятий, соответствующей документации, расчетов, либо специальных технических условий, обеспечивающих соблюдение требований Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2. По соблюдению санитарных норм установлено.

При размещении проектируемого ИЖД, с планируемыми технико-экономическими показателями, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, на земельном участке (см. приложение) площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, соблюдены требования "СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (с изменениями), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03, "Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий Санитарные правила и нормы", требования СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

Согласно требованиям, предъявляемым к естественному освещению жилых зданий в зависимости от назначения помещения табл. 1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03, при одностороннем боковом освещении в жилых комнатах проектируемого ИЖД нормируемое значение КЕО обеспечено в расчетной точке, расположенной на пересечении вертикальной плоскости характерного разреза помещения и плоскости пола на расстоянии 1 м от стены, наиболее удаленной от световых проемов в жилых и нежилых помещениях проектируемого ИЖД.

Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), с указанием места размещения проектируемого ИЖД по ул. им. Энгельса, 130, 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 (с изменениями). 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 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03, СанПиН 2.1.2.2645-10.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), расстояние от проектируемого ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, до существующих жилых домов и хозяйственных построек (инв. №2, №3, №7, №8, №9), будет более 6,0 метров, что соответствует санитарным нормам.

Расстояние до существующих жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках (инв. №4, №5, №6), будет менее 6,0 метров, что меньше санитарных норм (СП 42.13330.2016), но возможно, так как проектируемый ИЖД не будет иметь окон жилых комнат, обращенных в сторону указанных существующих жилых домов и хозяйственных построек,

при этом существующие на соседних земельных участках жилые дома (инв. № 4, 5) со слов Заказчика не имеют окон жилых комнат, обращенных в сторону проектируемого ИЖД, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016.

Таким образом, схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с указанием места размещения проектируемого ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, при условии соблюдения указанных требований, соответствует санитарным нормам, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации), для строительства индивидуального жилого дома.

4. По соблюдению градостроительных норм установлено.

Технико-экономические показатели проектируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка (см. приложение) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1. согласно ПЗЗ, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021г. № 17 п. 19, а именно: количество этажей, процент застройки, высота, отступ от фасадной границы земельного участка.

Вместе с тем, площадь земельного участка 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, меньше минимальной (минимальная площадь ЗУ 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 границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, 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 проектируемого ИЖД от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр - меньше установленных, (минимальный отступ 3 метра согласно ПЗЗ), предельными параметрами разрешенного строительства, но возможны, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с планируемыми технико-экономическими показателями проектируемого ИЖД, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, 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 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу:

Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, на основании ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, возможно, при условии соблюдения указанных в настоящем заключении требований, выполнения мероприятий - 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», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации), для строительства индивидуального жилого дома.

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*(с изменениями).

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" (с изменениями).

7. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19.

8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 (с изменениями), "Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий Санитарные правила и нормы".

9. СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические характеристики проектируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

Выводы:

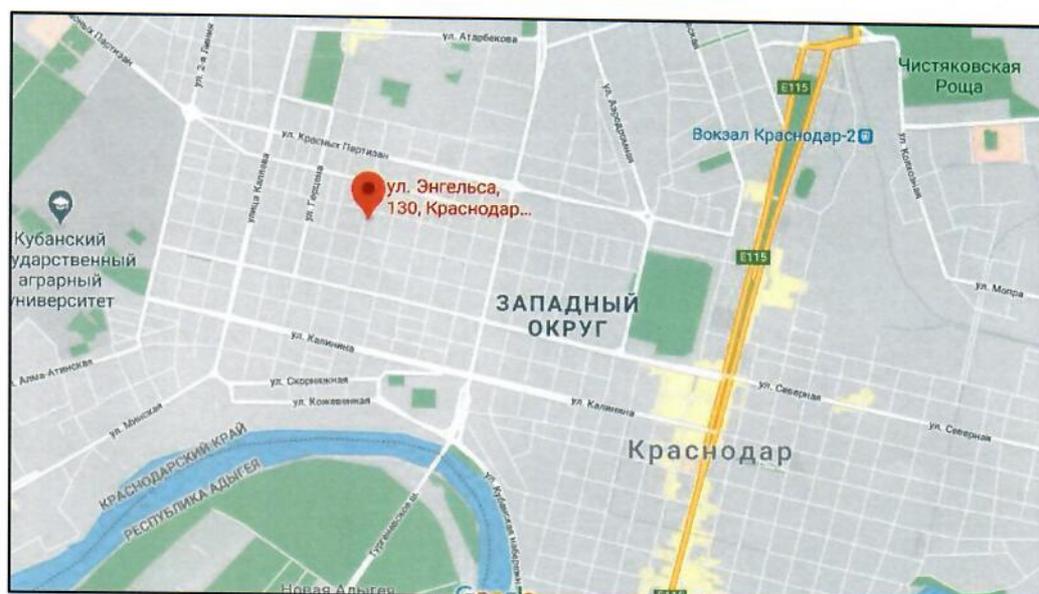
Настоящим заключением подтверждается соответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 502 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0204025:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса, 130, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Энгельса, 128 – 1,0 метр, по ул. им. Энгельса, 132 – 1 метр, по ул. им. Рылеева, 130 – 1 метр, требованиям технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов, в охранных зонах инженерных коммуникаций водопровода, газопровода, канализации), для строительства индивидуального жилого дома.

Руководитель



ИП Брюхин Р.В.

Ситуационный план



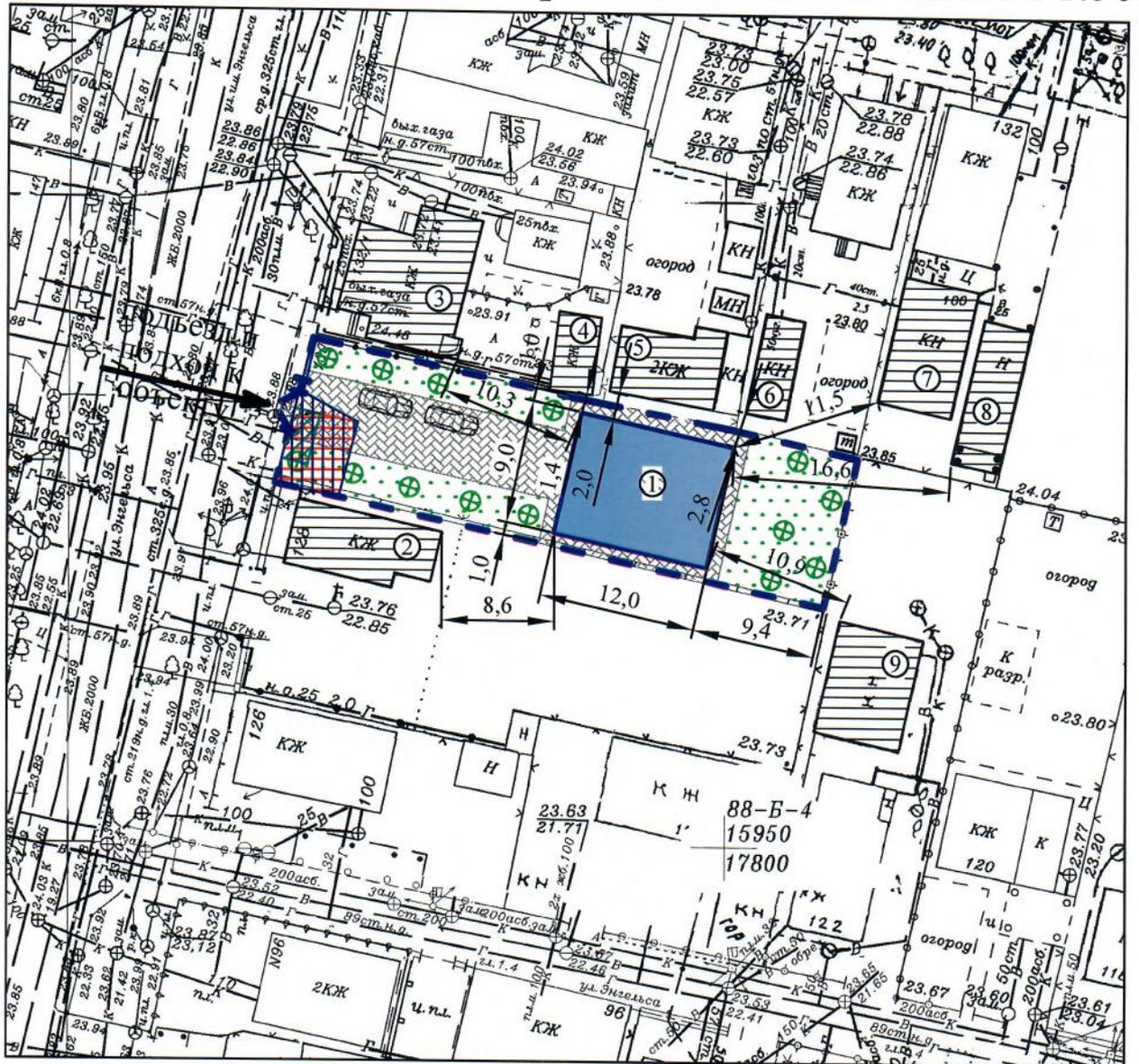
Технико-экономические показатели проектируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	502,0
2	Площадь застройки проектируемого ИЖД	м ²	108,0
3	Общая площадь проектируемого ИЖД	м ²	184,0
4	Строительный объем проектируемого ИЖД	м ³	826,0
5	Процент застройки земельного участка	%	22,0
6	Количество этажей в том числе подземных этажей		2 0
7	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	10,0

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ, ул. им. Энгельса 130.

Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома
выполняется в 1 этап.

Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства. Ген. план М 1:500.



Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	Проектируемый двухэтажный ИЖД по ул. им. Энгельса, 130	2
2	Существующий ИЖД по ул. им. Энгельса, 128	1
3	Существующий ИЖД по ул. им. Энгельса, 132	1
4	Существующий ИЖД по ул. им. Энгельса, 132	1
5	Существующий ИЖД по ул. им. Рылеева, 130	2
6	Существующая хозяйственная постройка по ул. им. Рылеева, 130	1
7	Существующая хозяйственная постройка по ул. им. Рылеева, 132	1
8	Существующая хозяйственная постройка по ул. им. Рылеева, 132	1
9	Существующая хозяйственная постройка по ул. им. Энгельса, 122	1

	Граница земельного участка		Плиточное покрытие		Охранная зона водопровода		Машинно-место для автомобиля среднего класса
	Подъезд и подход к объекту		Низкорослые кустарники		Охранная зона Канализации		
	Проектируемый жилой дом		Травяной газон		Охранная зона Газопровода		

Границы зон с особыми условиями использования территории:

Земельный участок с проектируемым ИЖД полностью расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар - Центральный", в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозаборов. Транзитные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок отсутствуют. Проектируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций: водопровода, газопровода, канализации.

ВЫПИСКА
из реестра членов саморегулируемой организации

15.07.2021

(дата)

15-07-21-144

(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, станица 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