

ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации.

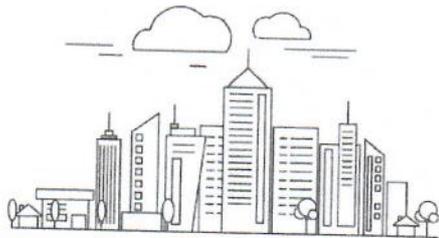
Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

Заказчик – Смирнова Н.В.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 590 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131080:13, расположенном по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91 требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций – газопровода низкого давления, ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-863; земельный участок полностью расположен на приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Краснодар 2021



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации.

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

Заказчик – Серая Юлия Александровна

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

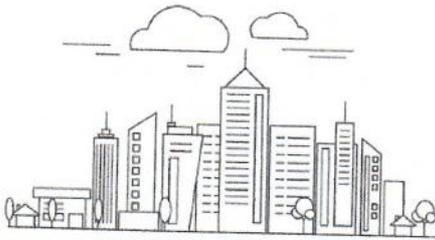
о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 590 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131080:13, расположенном по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91 требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций – газопровода низкого давления, ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-863; земельный участок полностью расположен на приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

ГАП



Поповская В.В.

Краснодар 2021



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 590 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131080:13, расположенном по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91 требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций – газопровода низкого давления, ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-863; земельный участок полностью расположен: на приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

21.09.2021г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка кадастровый номер 23:43:0131080:13 (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: личное подсобное хозяйство), расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91, принадлежащего на праве собственности Смирновой Н.В., ИП Поповской В.В., разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Исследованием обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлены:

Земельный участок с КН 23:43:0131080:13 площадью 590 кв.м, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91, расположен в территориальной зоне Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, 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, с изменениями, утвержденными решением городской Думы от 22.07.2021 № 17 п.19.

Планируемое размещение индивидуального жилого дома соответствует основному виду разрешенного использования для территориальной зоны Ж-1.

Вид разрешенного использования земельного участка по документам (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданная ФГИС ЕГРН от 19.07.2021г.) – личное подсобное хозяйство.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии со сведениями функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", с изм. от 22.10.2020 № 3 п.5, земельный участок с КН 23:43:0131080:13 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства разработано на основании ст.40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Неблагоприятными условиями для застройки данного земельного участка являются следующие факторы:

- конфигурация земельного участка: он имеет продолговатую форму, сужающуюся к северной стороне с острыми углами;
- размер земельного участка – 590 кв.м (меньше установленного градостроительным регламентом для данной зоны, минимальный размер земельных участков - 600 кв.м).

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов.

На прилагаемой к обоснованию схеме земельного участка на топографической съемке в масштабе 1:500 предусмотрено размещение 1-этажного жилого дома с мансардным этажом и подвалом с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Таким образом, имеется необходимость получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для возведения планируемого двухэтажного индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке, в целях соблюдения СанПинов, правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, а также обеспечения благоприятных

условий проживания людей, в соответствии с установленными Санитарными нормами и правилами.

Проектируемый жилой дом – II степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности зданий С0.

Класс функциональной опасности проектируемого жилого дома Ф 1.4.

Процент застройки участка составит 20,80 % (при нормативе 50%).

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанное ИП Поповской В.В., соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №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 №288), СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*, СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)».

Исходя из предоставленной схемы организации земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных ИП Поповской В.В. планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при проектировании и строительстве жилого дома объемно - планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий в соответствии с СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*» и СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)», а также соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №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 №288).

Вывод:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства 1-этажного жилого дома с мансардным этажом и подвалом на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая его неблагоприятную конфигурацию и то, что размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом для

данной зоны, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке с КН 23:43:0131080:13 (край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91) с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно определив отступ границ от земельного участка № 91 по ул. Южной:

- со стороны земельного участка № 89 по ул. Южной (КН 23:43:0131080:12) – 1,60 м
- со стороны земельного участка № 93 по ул. Южной – 1,50 м.

(имеются нотариально заверенные согласия владельцев смежных участков:

- от 21.07.2021 № 23АВ1419990 собственницы 9/14 долей в праве общей долевой собственности земельного участка №89 по ул. Южной Тарасенко Н.И.;
- от 19.07.2021 № 23АВ1419970 собственника земельного участка № 93 по ул. Южной Тарасенко И.В.)

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций – газопровода низкого давления, ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-863; земельный участок полностью расположен: на приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).



ИП Поповская В.В.

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

17.09.2021

(дата)

496

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз "РОПК" СРО)
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации
(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,
info@sropk.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Индивидуальный предприниматель Поповская Валентина Васильевна
(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

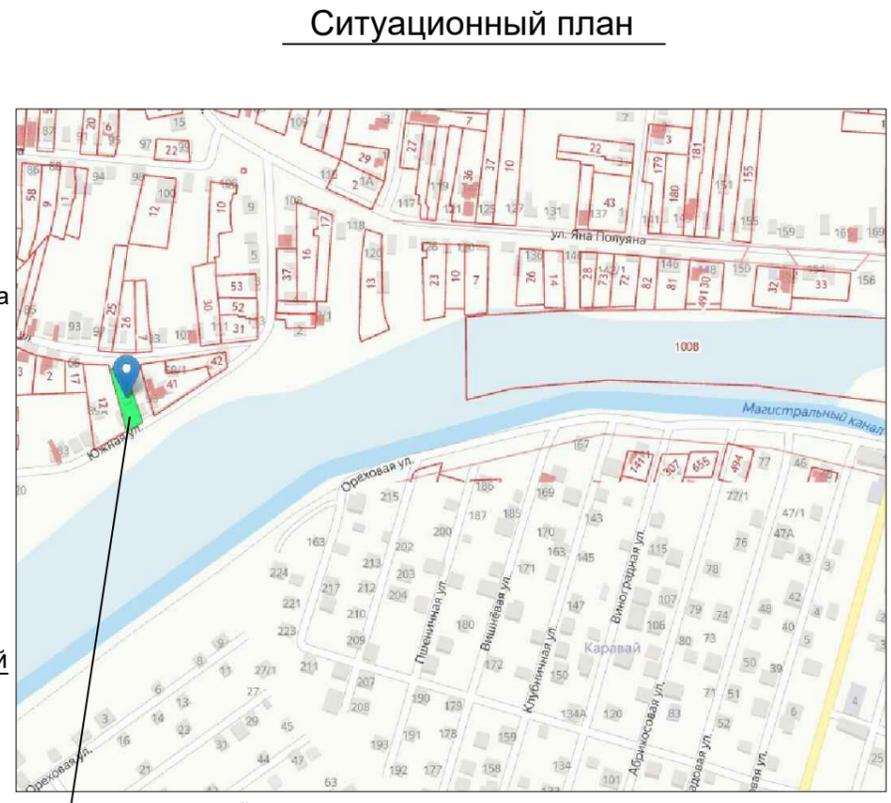
Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1 Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Поповская Валентина Васильевна ИП Поповская В.В.
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	231203977260
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	308231225600026
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	350087, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Родная, д. 6
1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	350087, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Родная, д. 6
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	276
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	17.09.2021
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	17.09.2021, Протокол №305
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	17.09.2021

Схема планировочной организации земельного участка М1:500.



Условные обозначения:

- граница земельного участка
 - границы соседних земельн.участков
 - проектируемый жилой дом
 - существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках
 - существующий жилой дом на участке, подлежит демонтажу
 - газон
 - покрытие из тротуарной плитки
 - парковочное место на 2 авто
 - твердое покрытие дорог и проездов
- Охранные зоны инженерных коммуникаций**
- газопровода низкого давления
 - охранный зона воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-863



Технико-экономические показатели

Номер	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	590,00	
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м ²	81,20	
3	Общая площадь проектир. жилого дома	м ²	143,40	в т.ч. подвал 10,00 м ²
4	Жилая площадь	м ²	79,00	
5	Строительный объем проектир. жилого дома	м ³	492,00	в т.ч. подвал 28,00 м ³
6	Процент застройки	%	13,76	
7	Высота здания	м	7,40	

В соответствии со сведениями функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", с изм. от 22.10.2020 № 3 п.5, земельный участок КН 23:43:0131080:13 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Земельный участок с КН 23:43:0131080:13 расположен в территориальной зоне Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, 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, с изменениями, утвержденными решением городской Думы от 22.07.2021 № 17 п.19.

Земельный участок полностью расположен на приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Красная линия по ул.Южной в ст.Елизаветинской не утверждена в соответствии с действующим законодательством.

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²
1	Проектируемый индивидуальный 1-эт. жилой дом с мансардой и подвалом, всего	3	81,20
2	Парковочное место на 2 авто		37,70
3	Существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках		

До начала строительства жилого дома Заказчику необходимо пригласить представителя Межрегионгаза для отключения газопровода низкого давления существующего жилого дома и летней кухни (подлежит демонтажу)

Заказчик: Смирнова Н.В.					
2021- 04 - 00 -ПЗУ					
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0131080:13 по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Южная, 91.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП Поповская					
Схема планировочной организации земельного участка.				ИП Поповская В.В.	

Индивидуальный 1-эт. жилой дом с мансардным этажом и подвалом			Стадия	Лист	Листов
			ПД	1	1