

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ЮГ ГЕО Альянс»

Регистрационный номер члена СРО Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики» от 15.01.2018 № 292

Заказчик: Левентюк В.С.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения
от предельных параметров разрешённого строительства земельного
участка с кадастровым номером 23:43:0307023:97, расположенного по
адресу: Краснодарский край,
город Краснодар, Центральный внутригородской округ,
улица Лесная, 137

требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений
использования (3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин,
подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар
(Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1), подзона № 4 приаэродромной
территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6,
часть 1, 29, 47), подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома
Краснодар (Пашковский) часть 1, подзона № 6 приаэродромной
территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, приаэродромная
территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до
установления приаэродромной территории), охранная зона водопровода)

Генеральный директор


Е.В.Захаров



г. Краснодар

25.05.2022 г.

В ООО «ЮГ ГЕО Альянс» обратился гражданин Левентюк Владимир Сергеевич с заявлением о подготовке заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить расположение реконструируемого индивидуального жилого дома жилого дома литер «А,а,а1» с увеличением площади застройки и этажности до 3 этажей с отступом от границ, отделяющих земельный участок:

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с южной стороны по улице Лесной;

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с западной стороны по улице имени Степана Разина,

- 2,9 метра от границы земельного участка (КН 23:43:0307023:98) по улице Лесной, 137/1 с восточной стороны рассматриваемого земельного участка,

и увеличением процента застройки до 62,2%,

требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1), в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47), в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), охранная зона водопровода, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Лесная, 137.

Левентюк В.С. зарегистрировано право общей долевой собственности, 1/2 23:43:0307023:97-23/226/2021-2 от 02.04.2021, 1/2 23-23-01/2627/2014-387 от 02.04.2021 и 05.12.2014 на земельный участок площадью 260 кв.м по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Лесная, 137 (выписка из ЕГРН от 02.04.2021).

Данный земельный участок имеет вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, который является одним из основных видов в зоне Ж-1. – зона застройки индивидуальными жилыми домами (Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённые решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6).

Цель работы.

Разработка заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка

(3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1), в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47), в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), охранная зона водопровода, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Лесная, 137.

На вышеуказанном земельном участке площадью 260 кв.м с кадастровым номером 23:43:0307023:97 определить размещение реконструируемого трехэтажного индивидуального жилого дома размерами 7,0x23,1 м с отступом

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с южной стороны по улице Лесной;

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с западной стороны по улице имени Степана Разина,

- 2,9 метра от границы земельного участка (КН 23:43:0307023:98) по улице Лесной, 137/1 с восточной стороны рассматриваемого земельного участка,

и увеличением процента застройки до 62,2%.

Идентификация здания согласно ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- 1) назначение – индивидуальный жилой дом;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – расчетная сейсмичность площадки – 7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность – класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.4;
- 6) наличие помещения с постоянным пребыванием людей – для постоянного проживания людей;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

Согласно пункту 7.9.СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс

конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники). Подъезд пожарных машин к реконструируемому жилому дому предусмотрен с улицы Лесной и улицы имени Степана Разина. Реконструируемое здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение реконструируемого индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объёмно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СП 52 13330 2016 Естественное и искусственное освещение, актуализированная редакция СНиП 23-05-85».

Согласно представленной схеме земельного участка, разработанной на топографической съёмке в масштабе 1:500 индивидуальным предпринимателем Михайловым А.Ю. в марте 2022 года, на территории рассматриваемого земельного участка частично расположена охранная зона водопровода, одноэтажный индивидуальный жилой дом и хозяйственная постройка.

Согласно технического паспорта от 24.05.2007 года на указанном земельном участке расположен жилой дом литер «А,а,а1» 1925 года постройки, где в настоящее время проживает Левентюк В.С. Право государственной собственности на указанный дом зарегистрировано 02.04.2021 и 21.10.2013 (выписка ЕГРН от 02.04.2021).

16.12.2013 за № RU 23306000-38 администрацией Центрального внутригородского округа выдано разрешение на строительство индивидуального двухэтажного жилого дома с мансардным этажом площадью застройки 117 кв.м с размерами и конфигурацией согласно схеме планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке по улице Лесной/улице имени Степана Разина, 137/37 в ЦВО.

Однако, после раздела вышеуказанного земельного участка площадь земельного участка уменьшилась и появилась необходимость изменить параметры проектируемого объекта.

Расположение проектируемого жилого дома частично входит в границы охранной зоны водопровода, расположенного за границами земельного участка по улице Лесной, 137 в Центральном внутригородском округе города Краснодара.

Согласно письму ООО «Краснодар Водоканал» от 22.11.2021 № И.КВК-002, согласно пункту 5 примечания, таблицы 9 — в стесненных

условиях, а участок очень узкий, имеет форму неправильного прямоугольника и площадь участка меньше минимальной, кроме того на соседних участках имеются близко к смежной границе расположенные объекты капитального строительства, допускается уменьшение расстояния от сетей до фундамента здания, при условии принятия мер, исключающих возможность повреждения фундамента при аварии на сетях. Левентюк В.С. в обосновании необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307023:97 берет на себя ответственность, что при возведении объекта будут приняты все меры, исключающие возможность повреждения фундаментов при аварии на сетях, а также не будет иметь никаких претензий в случае каких либо повреждений.

Согласно СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (таблица 1, п. 20) предельно-допустимые и допустимые уровни звукового давления, уровни звука эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума в помещениях жилых и общественных зданий и шума на территории жилой застройки не должны превышать 75 дБ., реконструируемый индивидуальный жилой дом не превышает допустимых уровней звукового давления.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для реконструируемого здания, на участке строительства по вышеуказанному адресу не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Рассматриваемый земельный участок расположен полностью в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Статья 37 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

Проектируемый индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полетов 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 радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Проектируемый индивидуальный жилой дом соответствует требованиям ограничений использования земельного участка — общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Рассматриваемый участок полностью расположен в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1).

Высота реконструируемого индивидуального жилого дома, согласно прилагаемому графическому описанию, составляет 12,2 метров, что не превышает максимальную абсолютную отметку верха $H=186,00$ м в Балтийской системе высот 1977 года.

Рассматриваемый земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47).

Высота реконструируемого индивидуального жилого дома, согласно прилагаемому графическому описанию, составляет 12,2 метров, что не превышает максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне $H=90,00$ м в Балтийской системе высот 1977 года. В данном индивидуальном жилом доме, не предусмотрено, не предполагается, а также невозможно размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,03 МГц-300 МГц, 329 МГц, - 335 МГц, 740 МГц — 1215 МГц, 2700 МГц, - 2900 МГц, 26500 МГц — 40000 МГц. Проектируемый индивидуальный жилой дом не создаёт помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Рассматриваемый земельный участок полностью расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

Проектируемый индивидуальный жилой дом не является производственным объектом, не угрожает безопасности полётов воздушных судов.

Рассматриваемый земельный участок полностью расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

Здание проектируемого трехэтажного индивидуального жилого дома, не оказывает негативного воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

Исходя из данных градостроительного плана от 31.08.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-1844, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0307023:97 полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин. Зона ограничений от химического загрязнения. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» п. 3.2.2.4 реконструируемый индивидуальный жилой дом не является

объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции жилого дома литер «А,а,а1», в связи с невозможностью размещения проектируемого индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая размер рассматриваемого участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, а также сложная конфигурация земельного участка, что препятствует его эффективному освоению, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации расположение реконструируемого трехэтажного индивидуального жилого дома размерами 7,0x23,1 м на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307023:97 с планируемым отклонением от предельных параметров от границ земельного участка по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Лесная, 137 определив отступ

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с южной стороны по улице Лесной;

- без отступа от границы участка, отделяющей земельный участок от территории общего пользования с западной стороны по улице имени Степана Разина,

- 2,9 метра от границы земельного участка (КН 23:43:0307023:98) по улице Лесной, 137/1 с восточной стороны рассматриваемого земельного участка,

- и увеличением процента застройки до 62,2%,

определено с соблюдением технических регламентов, запрашиваемое отклонение от предельных параметров соответствует СНиПам и ограничениям использования земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территорий (3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин, подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1), подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47), подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), охранная зона водопровода).



ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

28.04.2022

3396

Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики»

Союз «СРО «Краснодарские проектировщики»

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

350033, Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. им Суворова, д.129, помещение 25
www.sro93.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-156-06072010

выдана Обществу с ограниченной ответственностью "ЮГ ГЕО Альянс"

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	Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ ГЕО Альянс" ООО "ЮГ ГЕО Альянс"
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2311151140
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1122311012856
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. 1 Мая, д. 184, литер А.
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	292
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	15.01.2018
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	15.01.2018 протокол Совета №471
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены	15.01.2018

И.О.Иванов
В.А.Иванов