

Проектная организация

ООО «ИНЖИЛ»

Свидетельство П – 133-01022010

«Утверждаю»

Заказчик (представитель заказчика)

----- Кириленко М.В.

22 07 ----- 2022 г.

Заключение № 2207/22

О соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); Подзона № 6 приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 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 № 6 Приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; Подзона № 5 приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; 3- пояс зоны санитарной охраны артезианской скважены № Д 04 – 88 / 1 /52; 3 – пояс зоны санитарной охраны артезианской скважены № 7784 / 456 / присв. адр.; 3 – пояс зоны санитарной охраны артезианской Скважены № 6432 / 308 / присв. адр. Земельный участок частично расположен в охранной зоне ЛЭП по пр. 3-й Артельный в соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о частях земельного участка с КН 23:43:0309013:18/1. Земельный участок частично расположен в охранной зоне канализации, водоснабжения, газоснабжения, сетей связи, электросетей ВЛ-0,4кв от ТП-395.

22.07.2022 г.

Для получения разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 361 кв.м. кадастро-

вый номер 23:43:0309013:18 , категория земель : земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: « Для индивидуального жилищного строительства » , расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный округ, пр. 2-й Вишневый, 15 , принадлежащего на праве собственности Кириленко М.В. , организацией ООО « ИНЖИЛ » было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При проектировании рассматриваемого объекта (индивидуальный жилой дом) должны соблюдаться требования установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, должны соблюдаться минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями , строениями и сооружениями , в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а так же требования ПЗЗ по г.Краснодару.

Земельный участок с КН 23:43:0309013:18 площадью 361 кв.м., расположенный по адресу: г.Краснодар , Центральный округ, пр. 2-й Вишневый, 15, расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона 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 г. № 19 п.6.

Назначение проектируемого здания (индивидуальный жилой дом), планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке, соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1 -- для индивидуального жилищного строительства. На земельном участке расположены ветхие строения, подлежащие сносу.

Проектируемый индивидуальный жилой дом расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории - общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории) ;Подзона № 6 приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории) ; 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 № 6 Приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; Подзона № 5 приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; 3- пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины № Д 04 – 88 / 1 / 52; 3 – пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины № 7784 / 456 / присв. адр.: 3 – пояс зоны санитарной охраны артезианской Скважины № 6432 / 308 / присв. адр. Земельный участок частично расположен в охранной зоне ЛЭП по пр. 3-й Артельный в соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о частях земельного участка с КН 23:43:0309013:18/1. Земельный участок частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций канализации, водоснабжения, газоснабжения, сетей связи, электросетей ВЛ-0,4кв от ТП-395.

Главой IV. «Зоны с особыми условиями использования территории», Статьей 34, «Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно – бытового водоснабжения» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлено следующее:

В пределах санитарно-защитной полосы водоемодов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» установлено следующее :

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам

3.2.2.1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

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.

3.2.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

3.2.2.4. *Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.*

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

3.2.2.5. *Своевременное выполнения необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.*

Приказом Росавиации от 29.01.2021 г. № 50-П «Об установлении приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский)» установлено следующее:

Третья подзона, в которой запрещается размещение объектов, высота которых превышает ограничения, установленные Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Статьей 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. № 60-ФЗ (ред. От 02.07.2021) установлено следующее:

Третья подзона, в которой запрещается размещение объектов, высота которых превышает ограничения, установленные Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций канализации, водоснабжения, газоснабжения, сетей связи, электросетей ВЛ-0,4кв от ТП-395.

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 радиолокаций 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) и приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский)».

Проектируемый индивидуальный жилой дом расположен за границами охранной зоны ЛЭП -- письмо согласование Заказчику от филиала АО «НЭСК-ЭЛЕКТРОСЕТИ» «КРАСНОДАРЭЛЕКТРОСЕТЬ» от 28.04.2022 г. Копия письма прилагается к настоящему заключению. Земельный участок частично

расположен в охранной зоне канализации, водоснабжения, газоснабжения, сетей связи, электросетей ВЛ-0,4кв от ТП и соответствует требованиям СНиП и технических регламентов.

На основании ст.40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которые неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Небольшая площадь земельного участка (361 кв.м. при нормативной 600 кв.м.), а также конфигурация земельного участка препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г.Краснодар, Центральный округ, пр. 2-й Вишневый, 15, КН 23:43:0309013:18 при проектировании объекта, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанное организацией ООО «ИНЖИЛ» соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», №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).

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных организацией ООО «ИНЖИЛ», планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при строительстве индивидуального жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями

к инсоляции помещений жилых зданий по 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», а также соответствует требованиям техническим регламентам, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий 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 г. №288).

Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, эксперт приходит к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно: отступ с западной стороны до границы земельного участка с территорией общего пользования (пр. 3-й Артельный) – 1,8 м.; отступ с южной стороны до границы земельного участка с территорией общего пользования (пр. 2-й Вишневый – 1,6м; 15); максимальный процент застройки земельного участка по адресу: г.Краснодар, Центральный округ, пр. 2-й Вишневый, 15, КН 23:43:0309013:18 - 29,9% - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранный зона электросетей ВЛ-0,4кв от ТП-395, частично расположен в охранной зоне канализации, Подзона № 6 приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 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 № 6 Приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 ; Подзона № 5 приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 ; 3- пояс зоны санитарной охраны артезианской скважены № Д 04 – 88 / 1 /52 ; 3 – пояс зоны санитарной охраны артезианской скважены № 7784 / 456 / присв. адр. ; 3 – пояс зоны санитарной охраны артезианской Скважены № 6432 / 308 / присв. адр. Земельный участок частично расположен в охранный зоне ЛЭП по пр. 3-й Артельный в соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о частях земельного участка с КН 23:43:0309013:18/1. Земельный участок частично расположен в охранный зоне водоотведения, водоснабжения, газоснабжения, сетей связи.

Главный инженер проекта ООО «ИНЖИЛ»



Е.Б.Брусков

Схема планировочной организации земельного участка. М1:500

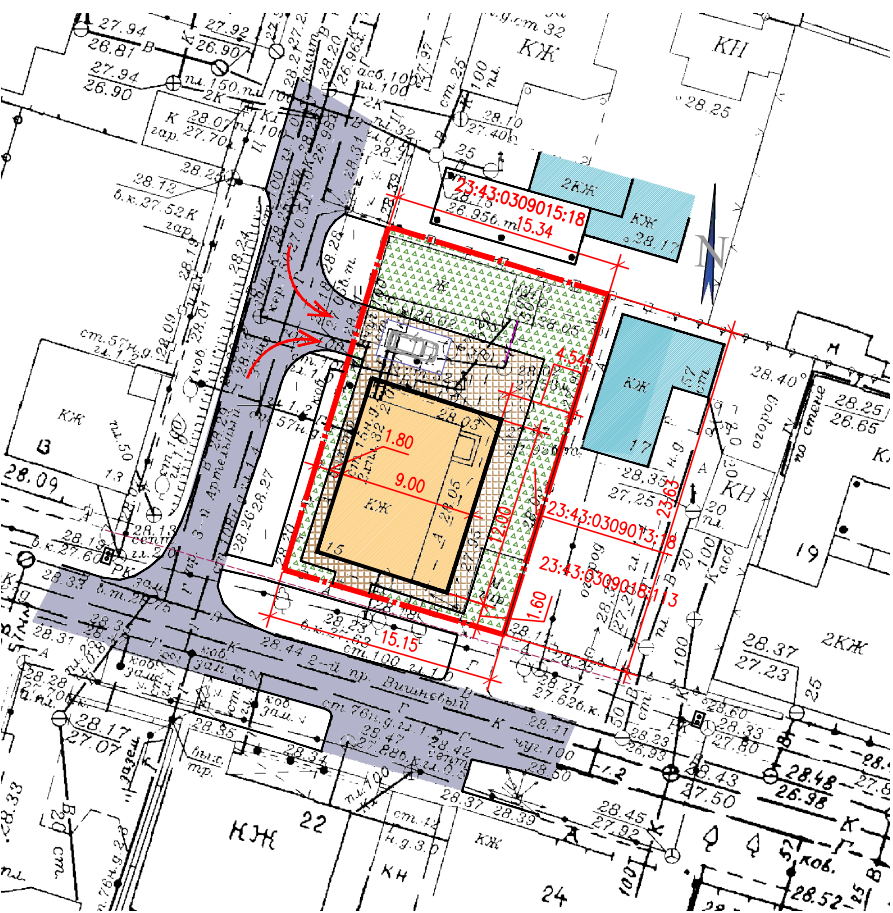
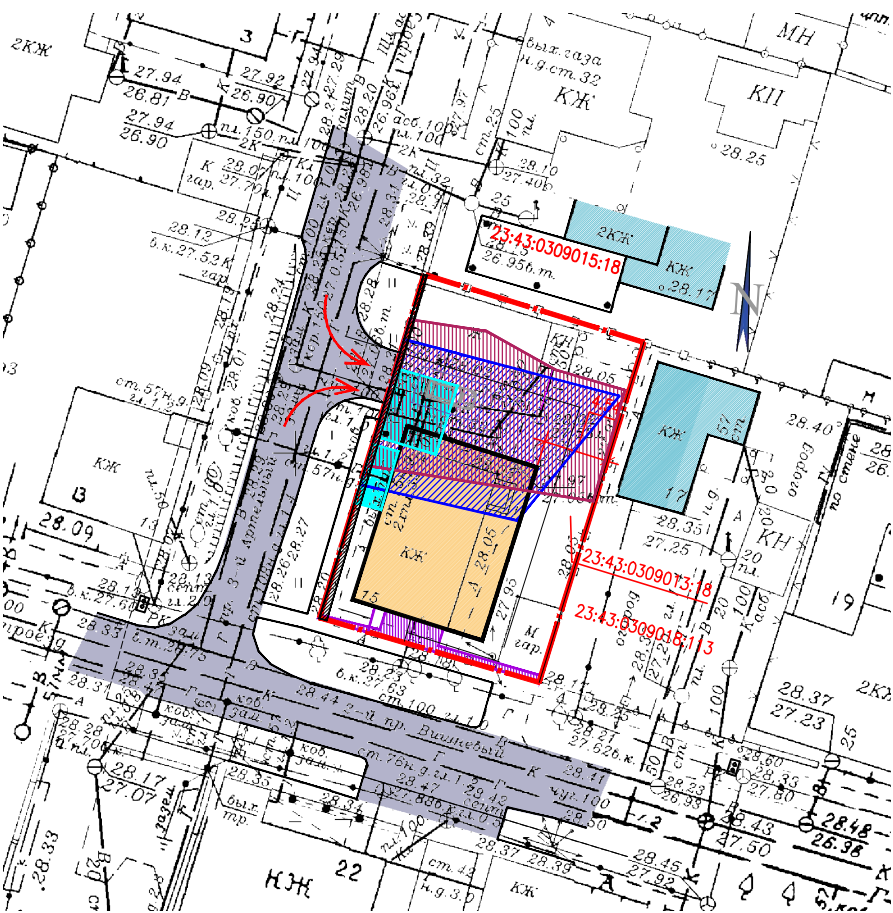


Схема планировочной организации земельного участка. М1:500
с охранной зоной от электросетей, водопровода, канализации,
газопровода, сетей связи



- | | |
|---|---|
|  | Граница рассматриваемого земельного участка |
|  | Границы пректируемого жилого дома |
|  | Существующие ветхие строения, подлежащие сносу |
|  | Парковка личного транспорта |
|  | Зона благоустройства участка |
|  | Зона озеленения участка |
|  | Существующие жилые здания на соседних земельных участках |
|  | Проезды |
|  | Проезды и подходы к ОКС |
|  | Охранная зона электросетей ВЛ–0,4кВт от ТП–395 (2 метра) по проезду 3–й Артельный |
|  | Охранная зона водопровода (5 метров) |
|  | Охранная зона канализации (5 метров) |
|  | Охранная зона от сетей связи (2 метра) |
|  | Охранная зона от газопровода (2 метра) |

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



ТЕХНИКО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

<i>N п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Ед.изм.</i>	<i>Количество</i>
1	Площадь земельного участка	м2	361,0
2	Площадь застройки	м2	108,0
3	Процент застройки	%	29,9
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м2	216,0
5	Высота проектируемого жилого здания	м	12,0
6	Строительный объем выше отм. 0.000	м3	982,8
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в том числе: наземных подземных	шт	2 2 0

Проект не предоставлялся. Техничко-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Кириленко М.В.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар Центральный округ, пр. 2-й Вишневый, 15, КН 23:43:0309013:18			
Изм.	Кол.	Лист	N до	подпись	дата				
ГИП		Брусов				Схема планировочной организации земельного участка	стадия	лист	листов
						2207/22-ОНПР-ГП	ООО "ИНЖИЛ"		