

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 11.12.2020г. № 01/12/2020-0

на № —, от —

**ОБОСНОВАНИЕ
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,
ул. им. Айвазовского, 65.

Настоящее обоснование разработано проектной организацией ИП Брюхин Роман Владимирович, для получения разрешения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 396 кв. м, кадастровый номер 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, для реконструкции индивидуального жилого дома.

Заказчик: Казанская А.В.

1. Техничко-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

Площадь земельного участка	- 396,0 кв. м
Площадь застройки реконструируемого ИЖД	- 103,0 кв. м
Площадь застройки существующей летней кухни	- 25,3 кв. м
Площадь застройки существующего гаража	- 26,0 кв. м
Площадь застройки существующего навеса	- 5,6 кв. м
Общая площадь застройки земельного участка	- 159,9 кв. м
Общая площадь реконструируемого ИЖД	- 185,0 кв. м
Строительный объем реконструируемого ИЖД	- 786,0 м ³
Процент застройки земельного участка	- 40,3 %
Количество надземных этажей:	- 2 (два)
Количество подземных этажей:	- 0.
Высота от уровня земли до отметки конька кровли	- 9,5 метров

Согласно схеме земельного участка (см. приложение) с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства реконструируемый индивидуальный жилой дом (далее ИЖД) на земельном участке площадью 396 кв. м, кадастровый номер 23:43:0309017:8, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, планируется с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр. ИЖД запроектирован с количеством этажей: 2, в том числе количество подземных этажей: 0, с высотой от уровня земли до отметки верха конька кровли 9,5 метров. ИЖД будет отвечать III¹ степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0², планируется Заказчиком как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

На рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, расположен реконструируемый жилой дом (инв. № 1) с кадастровым номером 23:43:0309002:8682 литер «В» 1960 года постройки, сохраняемы хозпостройки вспомогательного использования: летняя кухня с пристройкой литер «А, а» (инв. № 2) 1958 года постройки, гараж (инв. №3) литер «Г1» 1991 года постройки, навес (инв. №4) литер «О» 1976 года постройки, а также подлежащие сносу до начала реконструкции ИЖД сарай литер «Г» и уборная литер III.

Технико-экономические характеристики реконструируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, разработаны настоящим обоснованием по заданию Заказчика, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Сведения о разрешённом использовании земельного участка по ПЗЗ, по генеральному плану м.о. г. Краснодар. Назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства. Сведения о наличии санитарно-защитных, охранных зон, границ зон с особыми условиями использования территории. Благоустройство, озеленение.

Согласно сведений о зонировании М.О. г. Краснодара Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6. (далее по тексту ПЗЗ), земельный участок площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для обслуживания и эксплуатации жилого дома, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана м.о. г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», земельный участок с кадастровым номером 23:43:0309017:8, по адресу:

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).

Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, расположен в жилой зоне - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Реконструируемый объект капитального строительства планируется с назначением индивидуальный жилой дом, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с разрешенным видом использования: для обслуживания и эксплуатации жилого дома, соответствует основному виду разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1, согласно статье 32. Градостроительные регламенты для различных территориальных зон.

Согласно сведениям ИСОГД от 27.10.2020 г., земельный участок площадью 396 кв. м, кадастровый номер 23:43:0309017:8, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с реконструируемым 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 ЛЭП, канализации, водопровода, газопровода.

Транзитные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок - отсутствуют.

Размещение реконструируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0309017:8, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Айвазовского, 65 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 реконструируемого 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 строительные-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

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

Согласно пункту 8 статьи 2. Основные понятия, применяемые в Правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6., жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании:

п.п. «а», индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Реконструируемый ИЖД по ул. им. Айвазовского, 65, планируется как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

Согласно пункту 3 ст. 48 Градостроительного Кодекса РФ, Архитектурно-строительное проектирование. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи, пункт 8, п.п. «а», статьи 2. Основные понятия, применяемые в Правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, ПЗЗ). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

По смыслу п. 3 ст. 48 Градостроительного Кодекса РФ, застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к индивидуальному жилищному строительству, но при этом представления проектной документации для получения разрешения на строительство не требуется. Юридическое значение, подготовка проектной документации будет иметь только в том случае, если в результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов, материалам инженерных изысканий причинен вред жизни, здоровью физических лиц или имуществу физических или юридических лиц. В таком случае лицо, осуществлявшее подготовку проектной документации, обязано в полном объеме возместить причиненный вред (см. комментарий ст. 48 Гр.К. РФ. «Консультант плюс»).

Расчет автостоянок, парковочных мест, озеленения, элементов благоустройства, в том числе для жилых зон, регламентируются требованиями "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820), Местными нормативами градостроительного проектирования м. о. г. Краснодар, утвержденных Решением городской Думы Краснодара XXXII ЗАСЕДАНИЕ ДУМЫ 5 СОЗЫВА от 19 июля 2012 г., N 32 п.13 об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования М.О. г. КРАСНОДАР.

Реконструкция ИЖД планируется на земельном участке в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1. ИЖД запланирован Заказчиком, как многоквартирный ИЖД для проживания одной семьи, не является объектом общественного назначения, подготовка проектной документации, в том числе расчет автостоянок для хранения личного автотранспорта на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства не требуется, (п. 3 ст. 48 Гр. К. Р.Ф.). При этом согласно "СП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные Правила проектирования актуализированная редакция СНиП 31-02-2001", раздел 1 СП, п. 3 "Термины, определения и сокращения", предусматривается в жилых многоквартирных домах размещение автостоянок (гаражи-стоянки) - помещение встроенное, пристроенное, встроенно-пристроенное, или отдельно стоящее, для хранения автомобилей, не оборудованное для их ремонта и/или технического обслуживания, кроме ручных автомоек, смотровых ям или эстакад. Автостоянки могут располагаться в наземной или

подземной части здания, в том числе на открытых площадках (террасах) и на эксплуатируемых кровлях. Термины и определения автостоянок по СП 113.13330.

Кроме того, согласно схеме земельного участка (см. приложение), с размещением реконструируемого ИЖД, Заказчиком на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65 предусмотрена парковка автотранспорта для личного пользования.

Предусматривается озеленение земельного участка, а также благоустройство прилегающей к земельному участку территории, проездов, пешеходных дорожек. Отмостку - дорожку вокруг дома принять шириной 1,0 м. Ворота и ограждения для подъезда при открывании не должны препятствовать пешеходному движению.

Озеленение земельного участка выполняется в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, санитарных норм, действующего законодательства, Правил благоустройства м.о. г. Краснодара, утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 22.08.2013 г., № 52 п.6., путем посадки газона по специальным технологиям подготовки и посадки травяного покрова, а также низкорослыми многолетними лиственными и хвойными растениями и кустарниками.

После выполнения внутридворового и наружного озеленения и благоустройства, прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных инженерных коммуникаций.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65 с планируемыми технико-экономическими показателями, процент застройки, высота, этажность, отступ от фасадной границы земельного участка (с учётом запрета строительства в границах красных линий), процент застройки земельного участка, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки Ж.1.1.

Вместе с тем, поскольку площадь 396 кв. м, земельного участка по ул. Айвазовского, 65 меньше минимальной (мин. площадь по ПЗЗ 600 кв. м), является не благоприятной для реконструкции ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка с определением отступа от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", СНиПов, требований 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, ЛЭП), для реконструкции индивидуального жилого дома.

3. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с описанием неблагоприятных характеристик земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного Кодекса РФ 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.

Согласно требованиям Правил 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.(с изменениями)

(далее по тексту ПЗЗ), статьи 32. Градостроительные регламенты для различных территориальных зон, раздел 1. Жилые зоны, подраздел 1.1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1), п. 1.1.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65:

п.1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/50000 кв. м (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства – 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными законами, – в размерах, указанных федеральными законами);

п.2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

п.3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Айвазовского, 65, возможно на основании п. 1 ст. 40 Гр. К РФ, поскольку площадь рассматриваемого земельного участка 396 кв. м - меньше минимальной (по ПЗЗ 600 кв. м), является неблагоприятной для застройки.

Как определено, площадь земельного участка 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, (п. 1.1.3. ст. 32 ПЗЗ) меньше минимальной (мин. площ. по ПЗЗ 600 кв. м), является неблагоприятной, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступа от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, реконструкция ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» не представляется возможной.

Соблюдение требований технических регламентов при строительстве объектов капитального строительства обеспечивается, в том числе соблюдением требований п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, обеспечение ИЖД с минимальной нормативной площадью и размерами помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования.

Обоснованием определено, что площадь земельного участка по ул. Айвазовского, 65 меньше минимальной, являются неблагоприятной для реконструкции ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований по минимальной нормативной площади и размеров помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования, согласно 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 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", в связи, с чем требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступа от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр.

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка (см. приложение), с определением отступа от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр требуется для реконструкции ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями с соблюдением требований минимальной нормативной площади и размеров помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования согласно 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 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".

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка определено, что площадь 396 кв. м, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65 - является неблагоприятной для реконструкции ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями.

Выявленные неблагоприятные характеристики, а именно, площадь земельного участка 396 кв. м, кадастровый номер 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, меньше минимальной, препятствует реконструкции ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступа от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, с соблюдением требований по минимальной площади, размерам помещений, расстановки необходимого набора мебели, инженерного оборудования, согласно требованиям 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".

Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадь 396 кв. м, кадастровый номер 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с определением отступа от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, для реконструкции ИЖД соответствует требованиям технических регламентов Федерального Закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

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 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820).24.06.2009 г.

3. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 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" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288) ".

7. Правила 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.(с изменениями).

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 показатели проектируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

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

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

Выводы:

Площадь земельного участка 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309017:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65 меньше минимальной, является неблагоприятной, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступа от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, реконструкция ИЖД, с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением 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» не представляется возможной, является основанием согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

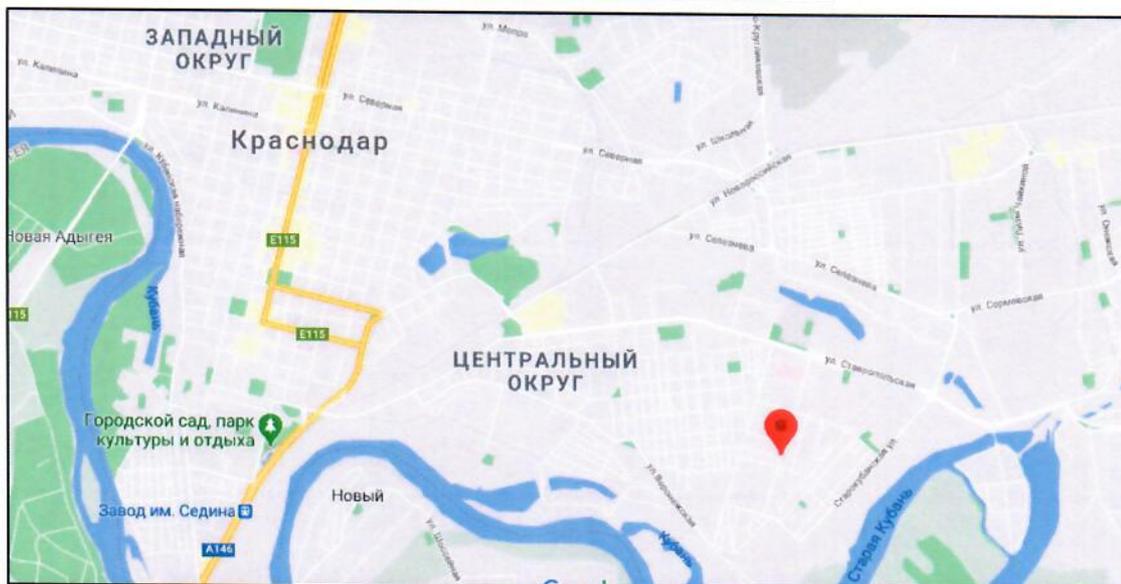
Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка подтверждается возможность получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 396 кв. м, с кадастровым номером 23:43:030901768, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65, с определением отступов от границ земельных участков по ул. им. Айвазовского, 63 – 1,0 метр, по ул. им. Айвазовского, 67 – 0,7 метра, по пр. 5-й Артельный, 4 – 1 метр, с соблюдением 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», 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, ЛЭП), для реконструкции индивидуального жилого дома.

Руководитель _____



ИП Брюхин Р.В.

Ситуационный план



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

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	396,0
2	Площадь застройки реконструируемого ИЖД	м ²	103,0
3	Площадь застройки существующей летней кухни	м ²	25,3
4	Площадь застройки существующего гаража	м ²	26,0
5	Площадь застройки существующего навеса	м ²	5,6
6	Общая площадь застройки ЗУ	м ²	159,9
7	Общая площадь реконструируемого ИЖД	м ²	185,0
8	Строительный объем реконструируемого ИЖД	м ³	786,0
9	Процент застройки земельного участка	%	40,3
10	Количество этажей в том числе подземных этажей		2 0
11	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	9,5

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Карасунский внутригородской округ, ул. им. Айвазовского, 65.
Заказчик: Казанская А.В.
Реконструкция индивидуального жилого дома с надстройкой
второго этажа выполняется в 1 этап.

ВЫПИСКА
из реестра членов саморегулируемой организации

09.12.2020

(дата)

09-12-20-144

(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.

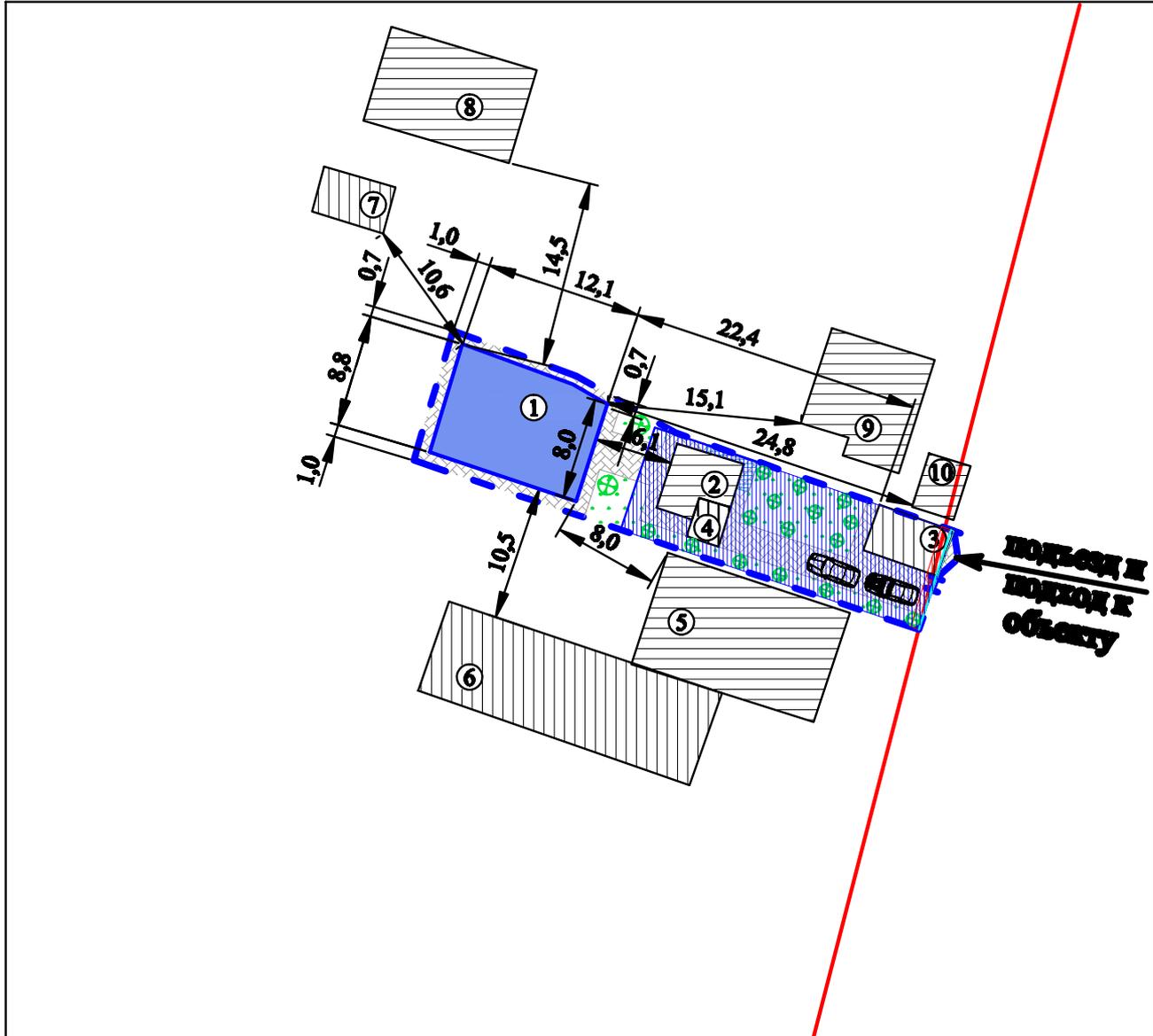
Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-061649.

С.А. Кононыхин



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



Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	Реконструируемый двухэтажный ИЖД по ул. им. Айвазовского, 65	2
2	Существующая летняя кухня по по ул. им. Айвазовского, 65	1
3	Существующий гараж по по ул. им. Айвазовского, 65	1
4	Существующий навес по по ул. им. Айвазовского, 65	1
5	Существующий ИЖД по по ул. им. Айвазовского, 63	1
6	Существующий ИЖД по по ул. им. Айвазовского, 63	2
7	Существующая хозяйственная по пр. 5-й Артельный, 4	1
8	Существующий ИЖД по пр. 5-й Артельный, 4	1
9	Существующий ИЖД по ул. им. Айвазовского, 67	1
10	Существующая хозяйственная по ул. им. Айвазовского, 67	1

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница земельного участка		Плиточное покрытие		Охранная зона водопровода		Машинно-место для автомобиля среднего класса
	Подъезд и подход к объекту		Низкорослые кустарники		Охранная зона газопровода		Охранная зона Канализации
	Реконструируемый жилой дом		Травяной газон		Охранная зона ЛЭП		Красная линия

Границы зон с особыми условиями использования территории:

Земельный участок с реконструируемым 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. Реконструируемый ИЖД не входит в охраняемые зоны инженерных коммуникаций: водопровода, газопровода, канализации, ЛЭП.