

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 500 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131069:7, расположенном по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, , ул. Раздольная, 15 требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций – газопровода низкого давления, ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815; 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

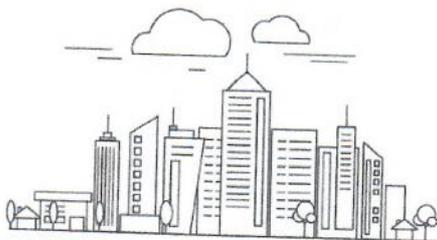
о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 500 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131069:7, расположенном по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, , ул. Раздольная, 15 требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций – газопровода низкого давления, ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815; 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 500 кв.м, кадастровый номер 23:43:0131069:7, расположенном по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Раздольная, 15 требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций – газопровода низкого давления, ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815; 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 23:43:0131069:7 (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства), расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Раздольная, 15, принадлежащего на праве собственности Серой Ю.А., 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 23:43:0131069:7 площадью 500 кв.м, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Раздольная, 15 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 19.07.2021 г.) – для ведения личного подсобного хозяйства.

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 23:43:0131069:7 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 в северном направлении;
- размер земельного участка – 500 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 жилого дома с мансардным этажом 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 проектируемого 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 индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая 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 с мансардой на земельном участке с КН 23:43:0131069:7 (край Краснодарский, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул.

Раздольная, 15) с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно определив отступ от границ от земельного участка № 15 по ул. Раздольной:

- со стороны земельного участка № 13/1 по ул. Раздольной (КН 23:43: 0131069:8) – 1,50 м;
- со стороны земельного участка № 17 по ул. Раздольной – 1,50 м.

(имеются нотариально заверенные согласия владельцев смежных участков:

- от 08.04.2021 № 23АВ1459136 собственницы земельного участка №13/1 по ул. Раздольной Дьяченко Т.В.;
- от 08.04.2021 № 23АВ1459137 собственницы земельного участка №17 по ул. Раздольной Пархоменко Е.С.)

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций – газопровода низкого давления, ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815; 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)

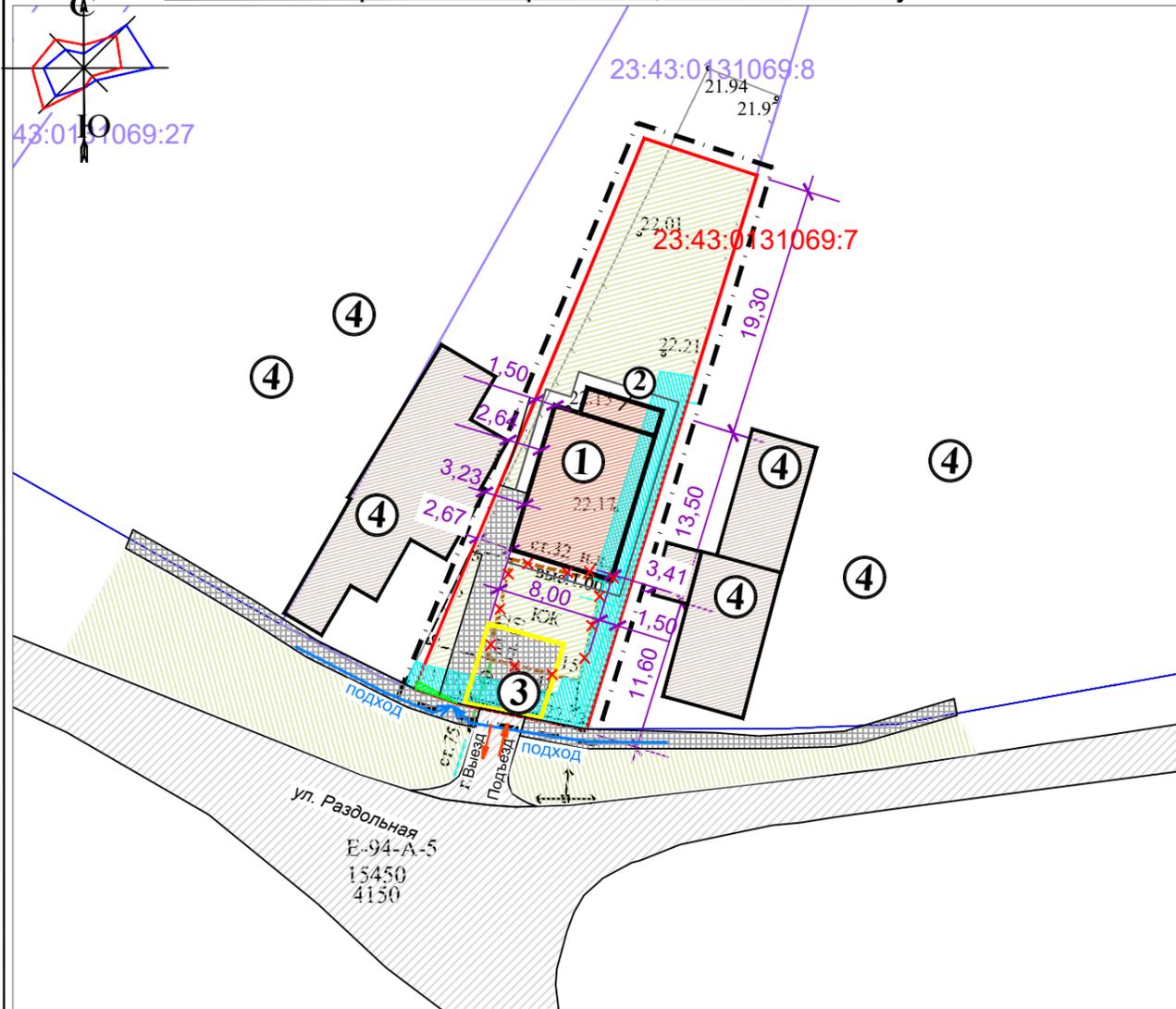
СРО-П-034-12102009

(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

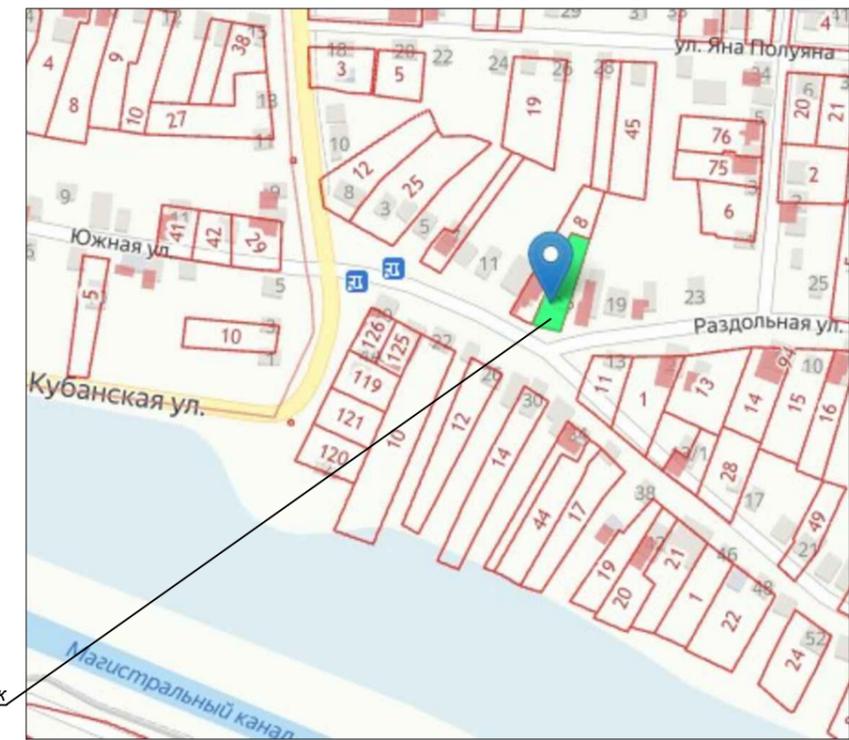
Схема планировочной организации земельного участка М1:500.



- Условные обозначения:**
- граница земельного участка
 - границы соседних земельн.участков
 - проектируемый жилой дом
 - существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках
 - существующие строения на участке, подлежат демонтажу
 - газон
 - покрытие из тротуарной плитки
 - парковочное место на 2 авто
 - твердое покрытие дорог и проездов
- Охранные зоны инженерных коммуникаций**
- газопровода низкого давления
 - ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815 (1,0 м²)

рассматриваемый участок

Ситуационный план



Технико-экономические показатели

Номер	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	500,00	
2	Площадь застройки	м ²	104,00	
3	Общая площадь проектир. жилого дома	м ²	148,00	
4	Жилая площадь	м ²	64,70	
5	Строительный объем проектир. жилого дома	м ³	608,00	
6	Процент застройки	%	20,80	
7	Высота здания	м	7,60	

Красная линия ул.Раздольной не установлена в соответствии с действующим законодательством.

До начала строительства жилого дома Заказчице необходимо: пригласить представителя Межрегионгаза для - согласовать расположение проектируемого дома в охранной зоне газопровода низкого давления в установленном порядке; - пригласить представителя Межрегионгаза для отключения газопровода низкого давления от существующего жилого дома (подлежит демонтажу)

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 23:43:0131069:7 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Земельный участок с КН 23:43:0131069:7 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 с КН 23:43:0131069:7 полностью расположен в: - приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории). Часть земельного участка площадью 1м2 находится в охранной зоне воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815.

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²
1	Проектируемый индивидуальный жилой дом с мансардой, всего	2	104,00
2	в т.ч. терраса		12,00
3	Парковочное место на 2 авто		36,20
4	Существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках		

Заказчик: Серая Ю.А.

2021- 10 - 00 -ПЗУ

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с КН 23:43:0131069:7 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Раздольная, 15

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Индивидуальный жилой дом с мансардой.	Стадия	Лист	Листов
						ГАП Поповская	ПД		
Схема планировочной организации земельного участка.							ИП Поповская В.В.		