Коваленко Александру Дмитриевичу

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до устранения приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранная зона газопровода низкого давления, канализации и водопровода, зона санитарной охраны границы 3 пояса водозаборной скважины № Д124-91/4/21 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (23:43-6.4579) и в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 7941/154 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (23:43-6.4505).

Уважаемый, Александр Дмитриевич!

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить документ подтверждающий, что проведение запланированного Вами строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, общей площадью 372,10 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206073:68, площадью 627 кв.м. по адресу: г. Краснодар, ул. Смоленская, уч. 24 в микрорайоне Сельскохозяйственного Института, соответствует техническим регламентам, поясняем следующее, исходя из части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющимся линейным объектом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 11 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовки проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. *Ввиду того что на сегодняшний день вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства находится на рассмотрении, а в случае принятия главой муниципального образования город Краснодар, положительного решения, это повлечет за собой изменения градостроительного регламента для рассмотрения земельного участка, информация о котором согласно части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса РФ является обязательной для подготовки градостроительного плана, подготовка проектной документации до принятия главой муниципального образования г. Краснодар, решения о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не возможно.*

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, земельный участок площадью 627 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0206073:68 имеет виды разрешенного использования: ИЖС.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (в редакции от 22.07.2021 №17 п. 19), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – *Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.*

В соответствии с картой (схемой) 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», рассматриваемый земельный участок расположен в *зоне застройки индивидуальными жилыми домами*.

Заключение о соответствии техническим регламентам к обоснованию отклонения от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного индивидуального жилого дома выполнено на основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) и документов, предоставленных заявителем:

Градостроительный план земельного участка, разработанный в феврале 2022г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГУ «Градинформ»;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
- передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка.

Проектируемый объект капитального строительства предполагается с – III степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий – С 1. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, СО), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП4.13130-2013, составляет 6 метров.

Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разделов до 50 %, при условии соблюдения п.5.3.4.СП4.13130-213.

Согласно СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные», пункт 7.9 Степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности *не нормируются* для одноэтажных и двухэтажных домов.

Согласно СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, *уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме.*

Зоны с особыми условиями использования территорий:

Согласно данным схемы земельного участка на топографической съемке (М1:500) с обозначением места размещения планируемого объекта капитального строительства, инженерные коммуникации: водопровод, электрические сети, кабель связи, расположены на землях общего пользования и проходят по улице Смоленская.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций. На участке проходит линия газопровода, канализации и водопровода.

Проектируемый индивидуальный жилой дом *не попадает в охранные зоны транзитных инженерных сетей.*

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины, а также в зоне санитарной охраны границы 3 пояса водозаборной скважины № Д124-91/4/21 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (23:43-6.4579) и в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 7941/154 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (23:43-6.4505). Зона ограничений от химического загрязнения.

Согласно СанПиН 2.2.1/2212121200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для проектируемого здания на участке строительства не предусматривается, так как здание *не относится к промышленным объектам и производствам.*

Учитывая изложенное, расположение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома размером 7,6м. х 26,3м. с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 22 – 1,54м. с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 26 – 1,76м. с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 20 – 1,5м. с отступом от границы смежного зем. участка по ул. Смоленская, 28 – 1,55м., **с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства** в границах рассматриваемого участка с кадастровым номером 23:43:0206073:68, расположенный по адресу: г. Краснодар, улица Смоленская, участок 24, **соответствует требованиям технических регламентов**, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до устранения приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранная зона газопровода низкого давления, канализации и водопровода; зона санитарной охраны границы 3 пояса водозаборной скважины № Д124-91/4/21 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (23:43-6.4579) и в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 7941/154 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (23:43-6.4505).

Уведомляю, о том, что перед началом строительства необходимо получить заключение от Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю, а также получить гидрологическое заключение о размещении строительства в границах участка с кадастровым номером 23:43:0206073:68.

«07» июля 2022 г. _____ М.А Казанчи

КРАСНОДАРСКИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКИ

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

07.07.2022 3577

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 **Индивидуальному предпринимателю Казанчи Мурату Азметовичу**

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 Казанчи Мурат Азметович ИП Казанчи М.А.
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	010702206908
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	317010500027088
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	
1.5. Место фактического осуществления деятельности (*только для индивидуального предпринимателя*)	Российская Федерация
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	281
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (*число, месяц, год*)	05.12.2017
2.3. Дата (*число, месяц, год*) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	05.12.2017 протокол Совета №465
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (*число, месяц, год*)	05.12.2017

2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (*число, месяц, год*)	-
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, **осуществлять подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства **по договору подряда** на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (*нужное выделить*):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
05.12.2017	-	-

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (*нужное выделить*):

а) первый	X	не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй		не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий		не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый		составляет триста миллионов рублей и более
д) пятый*		-
е) простой*		-

**заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство*

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договорам строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (*нужное выделить*):

а) первый	X	не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй		не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий		не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый		составляет триста миллионов рублей и более
д) пятый*		-

**заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство*

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, снос объектов капитального строительства:	
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (*число, месяц, год*)	-
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ* _____ * *указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия*	-

Исполнительный директор _____ Хот Алий Гиссович
(подпись)

МП