

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО-П-039-30102009

Местонахождение: 350000, г. Краснодар, Красная ул., д.89/3
Тел/факс (861) 255-34-64

29.03.2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий: общая приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), земельный участок полностью расположен в подзонах № 3, № 5, № 6 и частично в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8 часть 1, 27,45), в III поясе ЗСО водозабора Восточный 1, частично в охранной зоне объекта электросетей, в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (номер в ЗОУИТ 23:43-6.3742)

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 300 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0426011:3312, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Речная, 17.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-ну Хакирову Артуру Аубекировичу

и подтверждает, что строительство объекта капитального строительства – **двухэтажного жилого дома** на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности с кадастровым номером:

23:43:0426011:3312 площадью:

300 кв. метров

по адресу:

РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Речная, 17

с разрешённым видом использования: **для дачного строительства**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

Согласно ст.19 ПЗЗ, п.1, п.п 3 - при размещении зданий, строений и

сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Земельный участок расположен:

- в общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- земельный участок полностью расположен в подзонах № 3, № 5, № 6 и частично в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8 часть 1, 27,45).
- в III поясе ЗСО водозабора Восточный 1;
- частично в охранной зоне объекта электросетей;
- в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (номер в ЗОУИТ 23:43-6.3742).

Проектируемое здание двухэтажного жилого дома не угрожает безопасности полётов 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 навигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

В соответствии с СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» для второго и третьего поясов п.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.

В охранной зоне объекта электросетевого хозяйства запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу, привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без

обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Участок находится за границей исторического центра, не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Расположение проектируемого объекта строительства определено с учетом охранных зон инженерных коммуникаций.

По соблюдению противопожарных норм.

Проектируемый двухэтажный жилой дом (ОКС) принят: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. В соответствии с п. 5.3.3 СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ, ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (с Изменением N 1)», п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м. Соседнее строение располагаются на расстоянии более 6,0 м.

- Проектируемый двухэтажный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Речная.

Таким образом, при строительстве ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

По соблюдению санитарных норм.

В соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту – расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

Согласно схеме земельного участка на топографической основе, проектируемый ОКС располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-х часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках.

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого

отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм в соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» будут соблюдены.

По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с Правилами 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., на основании РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01-2007 № 19 п. 6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – в зоне СХ-1 - зоне размещения садоводств:

нормативное расстояние от проектируемого жилого дома до границ соседних земельных участков составляет - 3,0 м, в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м, в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м; максимальный процент застройки земельного участка – 50%.

Так как размеры земельного участка с КН 23:43:0426011:3312 меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, строительство двухэтажного жилого дома возможно с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

- сокращение отступа до **2,30 м** от границы земельного участка с КН 23:43:0426011:4810 по ул. им. Бабыча, 27,
- до **3,0** от территории общего пользования ул. Речная.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Речная, 17, а также:

- при положительном заключении о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- при вынесении решения администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства - отступ от границ земельного участка с КН 23:43:0426011:4810 по ул. Бабыча, 27, и границы территории общего пользования ул. Речная, до проектируемого жилого дома можно сократить.

Вывод:

В связи с тем, что земельный участок с КН 23:43:0426011:3312, площадью 300 кв. м имеет размеры участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного жилого дома, по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Речная, 17, размещение проектируемого жилого дома с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с

- сокращением отступа до 2,30 м от границы земельного участка с КН 23:43:0426011:4810 по ул. Бабыча, 27;

- сокращением отступа до 3,0 от территории общего пользования ул. Речная,

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (участок расположен – на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории), земельный участок полностью расположен в подзонах № 3, № 5, № 6 и частично в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8 часть 1, 27,45), в III поясе ЗСО водозабора Восточный 1, частично в охранной зоне объекта электросетей, в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (номер в ЗОУИТ 23:43-6.3742).

Директор

Вед. спец.



Д.С. Зайцев

И.В. Корнет



Саморегулируемая организация Ассоциация
«ГИЛЬДИЯ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЮЖНОГО ОКРУГА»
СРО-П-039-30102009

344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, дом № 85, оф. 2-ой этаж
Тел/факс 8 (863) 210-55-06, 210-55-07, 210-55-08; e-mail: sro-grouo@mail.ru
ИНН 6164288445, КПП 616401001, ОГРН 1096100000380

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

09.03.2022 г.

№ 131

Саморегулируемая организация Ассоциация
«Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО АСС «ГПО ЮО»

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

344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, д. 85, 2 эт.,

<http://www.sro-grouo.ru/>

mailbox@sro-grouo.ru; sro-grouo@mail.ru

СРО-П-039-30102009

Выдана: МУНИЦИПАЛЬНОМУ БЮДЖЕТНОМУ УЧРЕЖДЕНИЮ «ИНСТИТУТ
ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

(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	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР; МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2310200324
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1172375034842
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, дом № 89/3

Продолжение на листе 2

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

2. Сведения о членстве юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	рег. № 186
2.2. Дата регистрации юридического лица в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	03.03.2010 г.
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение Коллегии СРО НП «ГПО ЮО» (Протокол от 03.03.2010 г. № 2)
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	03.03.2010 г.
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 осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства по договору подряда на подготовку проектной документации:

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
с 05.03.2010 г.	---	---

Продолжение на листе 3

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен **взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:**

а) первый	---	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	V	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
в) третий	---	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей
г) четвертый	---	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более

3.3. 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, заключенным 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:**

а) первый	---	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	---	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
в) третий	---	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей
г) четвертый	---	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более

4. Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации:

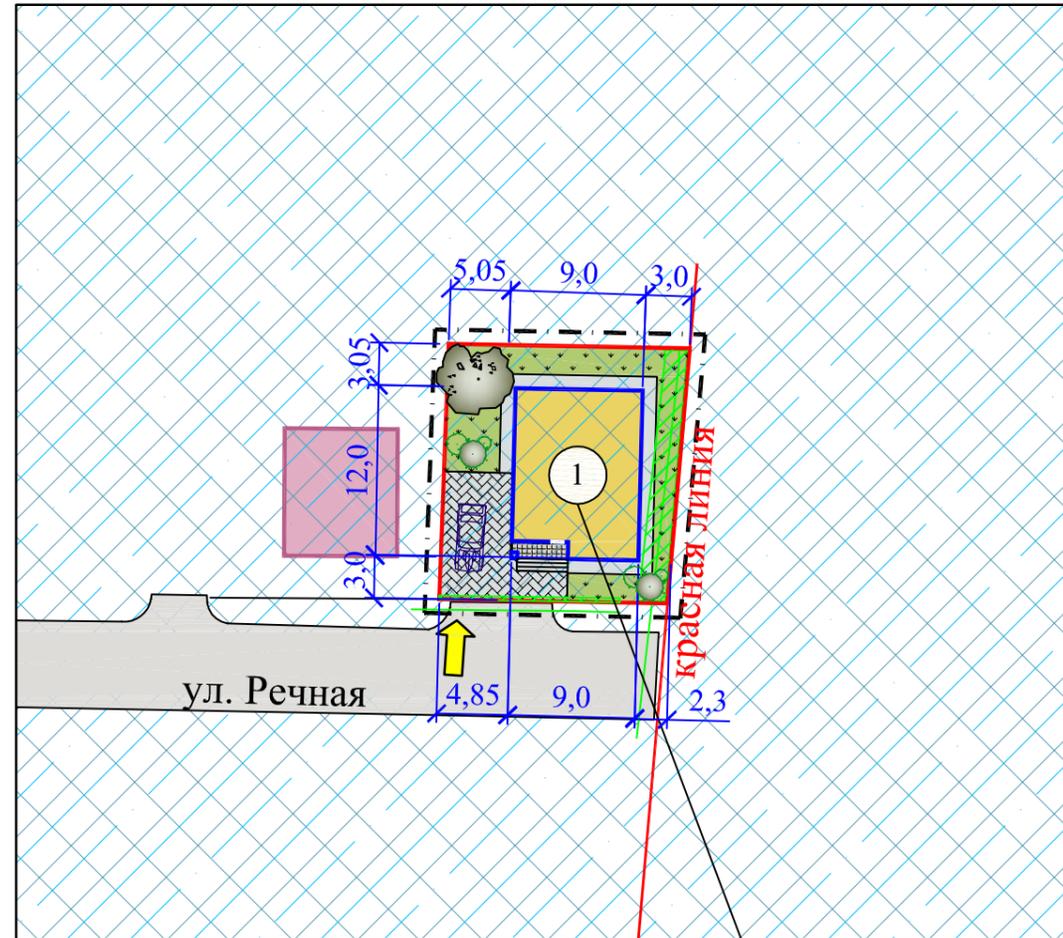
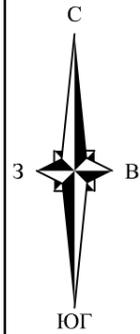
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ
М 1:500



Проектируемый двухэтажный жилой дом

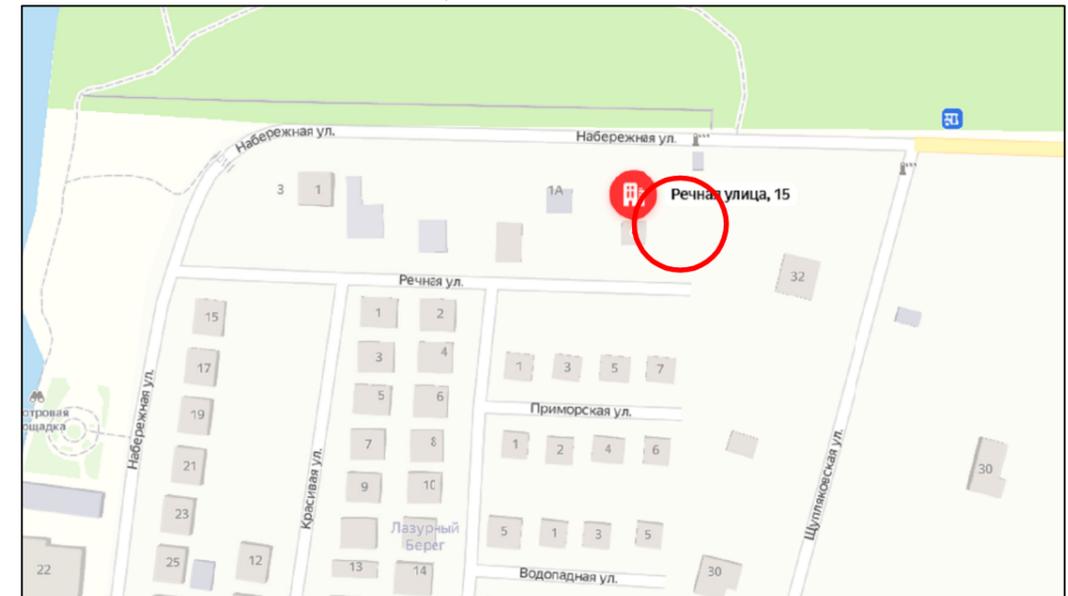
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | - граница участка | | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники |
| | - проектируемый жилой дом | | - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта |
| | - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках | | - охранный зона объекта электросетей |
| | - плиточное покрытие | | - III пояс ЗСО водозабора Восточный 1 |
| | - травяной газон | | - зона подтопления территории |
| | - парковочное место | | |

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый жилой дом	2	108,00	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	300,00	
2	Площадь застройки участка	м ²	108,00	
3	Общая площадь жилого дома	м ²	172,00	
4	Строительный объём жилого дома	м ³	756,00	
5	Максимальный процент застройки земельного участка	%	36,00	
6	Высота жилого дома	м	8,00	
7	Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных		2 -	

- 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, в редакции от 22.07.2021 № 17 п.19, земельный участок расположен в Зоне размещения садоводств - СХ-1.
- Земельный участок располагается:
 - полностью в границах 3, 5, 6-ой подзоны, частично в 4-ой подзоне, часть 18 (секторы 8 часть 1, 27,45) приаэродромной территории Краснодар (Пашковский);
 - в общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар(Центральный) (до установления приаэродромной территории);
 - III пояс ЗСО водозабора Восточный 1;
 - частично в охранный зоне объекта электросетей;
 - в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (23:43-6.3742).

116/2022-ООПРС						
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Речная, 17 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара.						
Графическое описание				стадия	лист	листов
Нач.отдела Вед. спец.				Сечь Д.Е. Корнет И.В.	П	1
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.				МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		