

ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИП БРЮХИН Р.В.

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 30.07.2020 г. № 07/02/2020-0

на № —, от —

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

площадью 305 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0409022:128 расположенного по
адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, территория
жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63 Б.

Настоящее обоснование испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 300 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0409022:128, расположенного по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, с определением отступов от границ соседних земельных участков по ул. Бородинская, 63 – а, с кадастровым номером 23:43:0409022:42 – 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 204 с кадастровым номером 23:43:0409022:52 - 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 202 с кадастровым номером 23:43:0411029:41 - 1,5 метра, разработано проектной организацией ИП Брюхин Роман Владимирович, для получения строительства индивидуального жилого дома (далее ИЖД).

Заказчик: Шарифи Э.

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

| | |
|--|------------------------|
| Площадь земельного участка | - 300,0 кв.м |
| Площадь застройки проектируемого ИЖД | - 32,0 кв.м |
| Общая площадь проектируемого ИЖД | - 29,0 кв.м |
| Строительный объем реконструируемого ИЖД | - 144,0 м ³ |
| Процент застройки земельного участка | - 11,0 % |
| Количество этажей: | - 1 (один) |
| в том числе количество подземных этажей: | - 0. |
| Высота от уровня земли до отметки перекрытия верхнего этажа | - 6,0 метров |

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка (см. приложение), проектируемый ИЖД на земельном участке площадью 300 кв. м, кадастровый номер 23:43:0409022:128, по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, принят размерами в плане 6,6м * 4,5м * 1,5м * 1,0м * 3,3м * 3,5м * 1,8м * 2,0 м, с определением отступов от границ соседних земельных участков по ул. Бородинская, 63 – а, с кадастровым номером 23:43:0409022:42 – 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 204 с кадастровым номером 23:43:0409022:52 - 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 202 с кадастровым номером 23:43:0411029:41 - 1,5 метра. Реконструируемый ИЖД запроектирован с количеством этажей: 1, в том числе количество подземных этажей: 0, с высотой от уровня земли до отметки верха конька кровли 6,0 метров. Проектируемый ИЖД будет отвечать III¹ степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0², планируется Заказчиком как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

На момент подготовки обоснования на рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, объекты недвижимости - отсутствуют.

Технико-экономические показатели проектируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка (см. приложение), по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б с определением отступов от границ соседних земельных участков по ул. Бородинская, 63 – а, с кадастровым номером 23:43:0409022:42 – 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 204 с кадастровым номером 23:43:0409022:52 - 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 202 с кадастровым номером 23:43:0411029:41 - 1,5 метра, разработаны настоящим обоснованием, 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), градостроительного плана земельного участка № RU 23306000-00000000012482, от 26.07.2018 г., земельный участок площадью 300 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0409022:128, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуальной жилой застройки, по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1.

Проектируемый индивидуальный жилой дом будет размещаться на земельном участке по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива

¹ Здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов.

² Здания 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).

Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, с назначением: индивидуальный жилой дом (далее по тексту ИЖД). Размещение проектируемого объекта капитального строительства с назначением – индивидуальный жилой дом, предусмотрено в основных видах разрешенного использования данной территориальной зоны земель Ж.1.1. Статья 32. Градостроительные регламенты для различных территориальных зон.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана м.о. г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25, п. 15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0409022:128, по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, жилой массив Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, расположен в зоне застройки многоквартирными жилыми домами 4-9-16 этажей.

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности администрации М.О. г. Краснодар, земельный участок площадью 300 кв.м, кадастровый номер 23:43:0409022:128, по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, с проектируемым ИЖД полностью расположены:

в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории;

в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.

Транзитные инженерные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок – отсутствуют.

Земельный участок частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций: кабеля связи, канализации, водопровода, ЛЭП.

Размещение проектируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0409022:128, по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, жилой массив Пашковский, ул. Бородинская, 63Б в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории, 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 проектируемого ИЖД в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, зоне ограничений от химического загрязнения возможно, с запретом: размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и

минеральных удобрений, накопителей промстоков. Выполнять строительно-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Проектируемый индивидуальный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, не входит в границы охранной зоны инженерных коммуникаций: кабеля связи, канализации, водопровода, ЛЭП.

Согласно пункта 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.

Назначение проектируемого объекта капитального строительства - индивидуальный жилой дом, его технико-экономические показатели с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, жилой массив Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, соответствуют градостроительным регламентам, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1., (п. 1.1.3, ст. 32 ПЗЗ).

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 (комментарий ст. 48 Гр.К.Р.Ф. «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, (в ред. Решения городской Думы Краснодара от 22.12.2016 N 30 п.6, от 20.07.2017 № 40 п. 17).

Проектируемый ИЖД на земельном участке по ул. Бородинская, 63Б, в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1, планируется Заказчиком, как индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи, не является объектом общественного назначения, подготовка проектной документации, в том числе расчет автостоянок для хранения 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 одноквартирные Правила проектирования актуализированная редакция СНиП 31-02-2001", раздел 1 СП, п. 3 "Термины, определения и сокращения", предусматривается в жилых одноквартирных домах размещение автостоянок (гаражи-стоянки) - помещение встроенное, пристроенное, встроено-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 надземной 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 с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка (см. приложение), при размещении проектируемого ИЖД, по ул. Бородинская, 63Б, 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 22.08.2013г., № 52 п.б., 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 (см. приложение), с планируемыми отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, технико-экономические показатели проектируемого индивидуального жилого дома, отступы от границ соседних земельных участков, существующих жилых домов и хозяйственных построек, в том числе расположенных на соседних земельных участках - соответствуют требованиям, предъявляемым к индивидуальным жилым домам, согласно СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, "СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.

Так как площадь 300 кв.м, земельного участка по ул. Бородинская, 63Б меньше минимальной (мин. площадь 600 кв.м), процент застройки земельного участка 11% существенно меньше допустимого (до 50%) процента застройки земельного участка, а также конфигурация границ земельного участка - являются неблагоприятными для застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, для проектирования ИЖД, строительства и безопасного проживания - требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка с определением отступов от границ соседних земельных участков по ул. Бородинская, 63 - а, с кадастровым номером 23:43:0409022:42 - 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 204 с кадастровым номером 23:43:0409022:52 - 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 202 с кадастровым номером

23:43:0411029:41 - 1,5 метра, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

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), земельный участок по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1.

Согласно статьи 32 ПЗЗ Градостроительные регламенты для различных территориальных зон, разделу 1. Жилые зоны, подразделу 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 (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

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.

Вместе с тем, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 300 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0409022:128, расположенного по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, возможно на основании п. 1 ст. 40 Гр. К РФ, так как площадь рассматриваемого земельного участка площадь 300 кв. м, по ул. Бородинская, 63Б меньше минимальной (мин. площадь по ПЗЗ 600 кв. м), является неблагоприятной для застройки.

В соответствии с п. 1 ст. 27 ПЗЗ, «При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих

Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках».

При строительстве объектов капитального строительства требуется соблюдение обязательных нормативных пожарных, санитарных отступов проектируемого ИЖД от существующих жилых домов и хозяйственных сооружений расположенных на соседних земельных участках по ул. Бородинская, 63; 63-а, ул. им. Евдокии Бершанской, 198/1; 202 с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

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 для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями на земельном участке по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, 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 результате установленных неблагоприятных характеристик земельного участка, а именно, площади 300 кв. м – меньше минимальной, требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ соседних земельных участков по ул. Бородинская, 63 – а, с кадастровым номером 23:43:0409022:42 – 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 204 с кадастровым номером 23:43:0409022:52 - 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 202 с кадастровым номером 23:43:0411029:41 - 1,5 метра.

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка (см. приложение), с определением отступов от границ соседних земельных участков по ул. Бородинская, 63 – а, с кадастровым номером 23:43:0409022:42 – 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 204 с кадастровым номером 23:43:0409022:52 - 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 202 с кадастровым номером 23:43:0411029:41 - 1,5 метра требуется для строительства 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 300 кв. м земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409022:128, расположенного по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б -

является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями.

Выявленные неблагоприятные характеристики земельного участка по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б препятствуют строительству ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ соседних земельных участков по ул. Бородинская, 63 – а, с кадастровым номером 23:43:0409022:42 – 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 204 с кадастровым номером 23:43:0409022:52 - 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 202 с кадастровым номером 23:43:0411029:41 - 1,5 метра, с соблюдением требований по минимальной площади, размерам помещений, расстановки необходимого набора мебели, инженерного оборудования, согласно требований 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 300 кв. м с кадастровым номером 23:43:0409022:128, расположенного по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, с определением отступов проектируемого ИЖД от границ соседних земельных участков по ул. Бородинская, 63 – а, с кадастровым номером 23:43:0409022:42 – 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 204 с кадастровым номером 23:43:0409022:52 - 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 202 с кадастровым номером 23:43:0411029:41 - 1,5 метра, 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).24.06.2009г.
3. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 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 "Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий".
9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01.2.2.1/2.1.1. «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. Санитарные правила и нормы».

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. Ген. План М 1:500.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

Выводы:

Площадь земельного участка 300 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0409022:128 расположенного по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б меньше минимальной – является неблагоприятной для застройки, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ соседних земельных участков по ул. Бородинская, 63 – а, с кадастровым номером 23:43:0409022:42 – 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 204 с кадастровым номером 23:43:0409022:52 - 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 202 с кадастровым номером 23:43:0411029:41 - 1,5 метра, строительство 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 возможным, 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 подтверждается возможность получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 300 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0409022:128 расположенного по адресу: Краснодарский край, М.О. г. Краснодар, территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63Б, с определением отступов от границ соседних земельных участков по ул. Бородинская, 63 – а, с кадастровым номером 23:43:0409022:42 – 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 204 с кадастровым номером 23:43:0409022:52 - 1,5 метра, по ул. им. Евдокии Бершанской, 202 с кадастровым номером 23:43:0411029:41 - 1,5 метра, с соблюдением минимально допустимых отступов проектируемого индивидуального жилого дома от существующих жилых домов и хозяйственных построек, в том числе расположенных на соседних земельных участках, 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 (в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, охранных зон кабеля связи, водопровода, канализации, ЛЭП), для строительства индивидуального жилого дома.

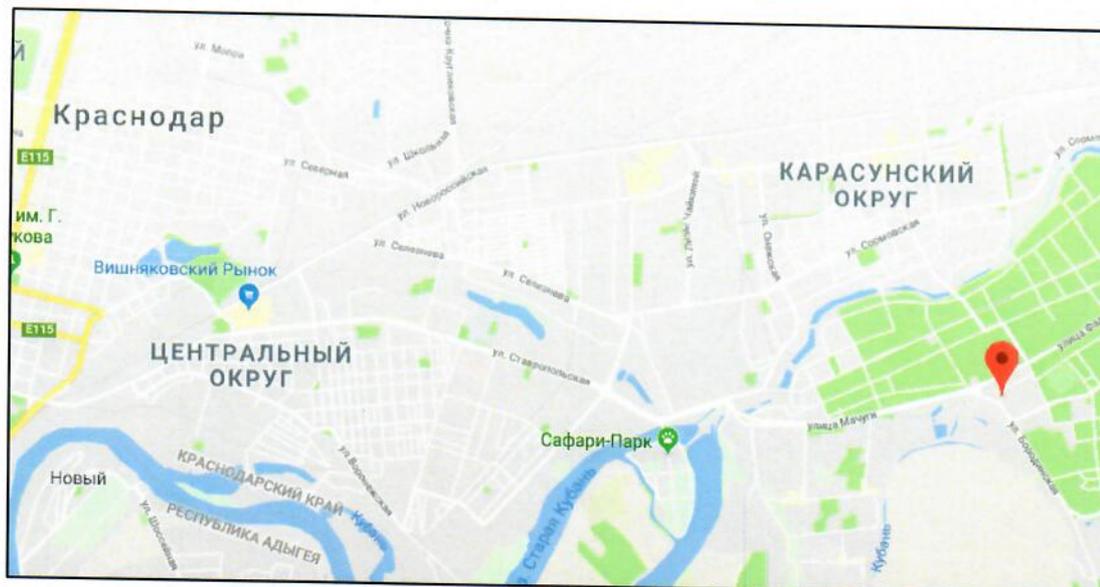
Руководитель



М.П.

ИП Брюхин Р.В.

Ситуационный план



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

| Номер по порядку | Показатель | Ед. изм | Количество |
|------------------|--|----------------|------------|
| 1 | Площадь земельного участка | м ² | 300,0 |
| 2 | Площадь застройки проектируемого ИЖД | м ² | 32,0 |
| 3 | Общая площадь проектируемого ИЖД | м ² | 29,0 |
| 4 | Строительный объем проектируемого ИЖД | м ³ | 144,0 |
| 5 | Процент застройки земельного участка | % | 11,0 |
| 6 | Количество этажей в том числе подземных этажей | | 1 0 |
| 7 | Высота от уровня земли до отметки конька кровли | м | 6,0 |

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
территория жилого массива Пашковский, ул. Бородинская, 63 Б.

Заказчик: Шарифи Э.

Строительство одноэтажного индивидуального жилого дома
выполняется в 1 этап.

ВЫПИСКА
из реестра членов саморегулируемой организации

13.07.2020

(дата)

13-07-20-00144

(номер)

Ассоциация проектировщиков Южного округа

АПЮО

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 | |

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 |
| 30.01.2018 | Не имеет права | Не имеет права |

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 двадцать пять миллионов рублей |
| б) второй | Нет | Не превышает пятьдесят миллионов рублей |
| в) третий | Нет | Не превышает триста миллионов рублей |
| г) четвертый | Нет | Составляет триста миллионов рублей и более |

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, 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 | Нет | Не превышает двадцать пять миллионов рублей |
| б) второй | Нет | Не превышает пятьдесят миллионов рублей |
| в) третий | Нет | Не превышает триста миллионов рублей |
| г) четвертый | Нет | Составляет триста миллионов рублей и более |

4. Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ

4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ

Генеральный директор

О. Н. Котанчян

О. Н. Котанчян





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.

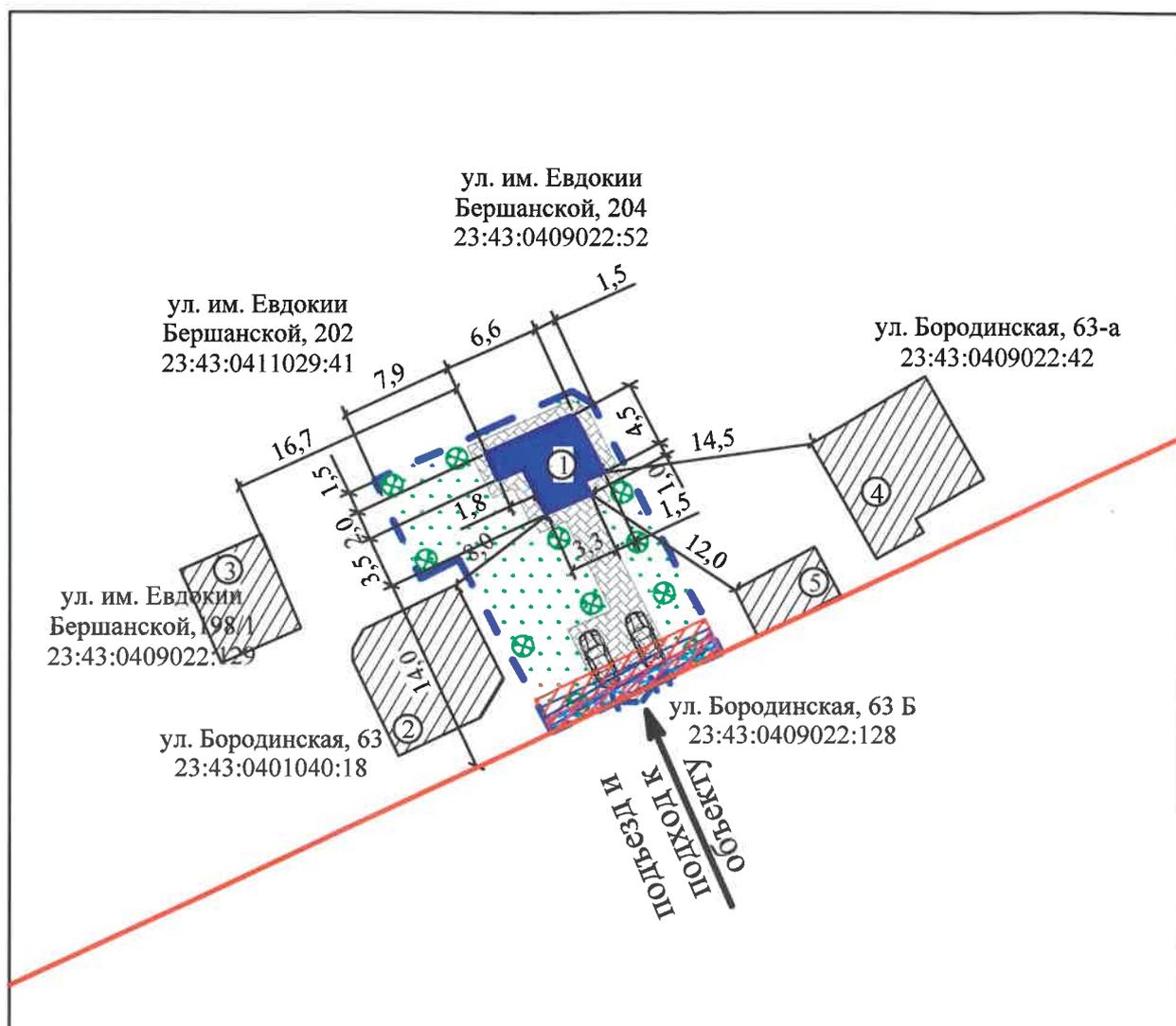
Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-061649.



С.А. Кононыхин

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



| Номер по порядку | Наименование | Кол-во этажей |
|------------------|--|---------------|
| 1 | Проектируемый ИЖД по ул. Бородинская, 63 Б | 1 |
| 2 | Существующий ИЖД по ул. Бородинская, 63 | 2 |
| 3 | Существующая хозпостройка по ул. им. Евдокии Бершанской, 198/1 | 1 |
| 4 | Существующий ИЖД по ул. Бородинская, 63-а | 1 |
| 5 | Существующая хозпостройка по Бородинская, 63-а | 1 |

Условные обозначения

| | | | | | | | |
|--|--|--|------------------------|--|--|--|----------------------------|
| | Граница земельного участка | | Плиточное покрытие | | Охранная зона водопровода | | Охранная зона канализации |
| | Красная Линия | | Низкорослые кустарники | | Подъезд и подход к объекту | | Охранная зона кабеля связи |
| | Проектируемый жилой дом | | Травяной газон | | Машинно-место для автомобиля среднего класса | | Охранная зона ЛЭП |
| | Существующие жилые дома и хозпостройки | | | | | | |

Границы зон с особыми условиями использования территории:

Земельный участок и проектируемый ИЖД полностью расположены: в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар - Центральный", в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.

Проектируемый ИЖД не входит в охранные зоны кабеля связи, канализации, водопровода, ЛЭП.