

## 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 23.07.2020 № 04/2020-3

на № \_\_\_\_\_, от \_\_\_\_\_

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы).

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы), разработано проектной организацией ИП Брюхин Роман Владимирович для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 406 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, для строительства индивидуального жилого дома (далее по тексту ИЖД).

Заказчик: Кириленко А.Г.

Согласно требований Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», (далее по тексту ФЗ №384-ФЗ) Главы 1 статьи 3 Сфера применения Федерального закона, пункту 1 Объектом технического регулирования Федерального закона являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

Согласно Главы 2. ФЗ №384-ФЗ Общие требования безопасности зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), статьи 10, пункта 1 Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

В целях определения соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, исследованиями настоящего заключения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, объектов капитального строительства нет.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение) Заказчиком планируется строительство ИЖД размерами в плане 12,3 м \* 21,0 метр, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского – 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, для строительства индивидуального жилого дома.

ИЖД запроектирован с количеством этажей: 2, в том числе количеством подземных этажей: 0, высотой от уровня земли до отметки конька кровли 9,0 метров. Проектируемый ИЖД будет отвечать III<sup>1</sup> степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0<sup>2</sup>, планируется Заказчиком как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

При проектировании и строительстве зданий, требуется соблюдение ст. 27 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6, «При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 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».

Кроме того, при проектировании ИЖД, объекта функционального назначения - Ф1.4 (многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные) надлежит соблюдение требований предъявляемых к ИЖД по минимально допустимым размерам, площади жилых и нежилых помещений, с обеспечением размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования п. 6.1 СП 55.13330.2016, СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил, обеспечивающего соблюдение Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Установлено, что площадь 406 кв. м, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 - меньше минимальной (мин. площадь по ПЗЗ 600 кв. м), при проектировании ИЖД с соблюдением обязательных пожарных, санитарных отступов от существующих жилых домов, в том числе расположенных на соседних земельных участках по ул. им. Луначарского, 21, ул. Волжская, 17, является неблагоприятной для застройки, так как препятствуют строительству ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический

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

<sup>2</sup> 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).

регламент о безопасности зданий и сооружений», без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра.

Неблагоприятные для застройки характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0401088:26 - площадь 406 кв. м меньше минимальной (мин. площадь по ПЗЗ 600 кв. м), без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра препятствует строительству, безопасной эксплуатации планируемого ИЖД с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках по ул. им. Луначарского, 21, ул. Волжская, 17.

Целью настоящего заключения является определение соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 406 кв. м, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы), с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, для строительства индивидуального жилого дома.

#### **1. По соблюдению требований ограничения использования земельного участка установлено.**

Согласно сведений ПЗЗ земельный участок площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: индивидуальное жилищное строительство, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, 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 26.01.2012 № 25, п. 15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар», сведений № 29/3947-1 от 16.04.2020 г., земельный участок площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 расположен в зоне малоэтажной индивидуальной застройки.

Земельный участок, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, с проектируемым ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, полностью расположены:

на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории;

на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, с границей временной охранной зоны, согласно закона Краснодарского края от 17.08.2000 г. № 313-КЗ.

Земельный участок по ул. Волжская, 15, частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы.

Земельный участок с проектируемым ИЖД по ул. Волжская, 15, частично расположены в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

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

Размещение проектируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 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 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 строительные 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 теплотрассы.

Размещение проектируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 на территории городища «ТЭЦ» 5757, возможно, при условии выполнения требований действующего законодательства, согласно письма Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, от 06.09.2019г. № 78-19-11061/19.

Согласно ч.3 п.1 ст.5.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения

сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Согласно ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ, на территории объекта культурного наследия со значительными нарушениями культурного слоя наиболее целесообразной формой археологических полевых исследований являются археологические наблюдения специалистом-археологом за ходом земляных работ.

В связи с расположением земельного участка по ул. Волжская, 15, на территории памятника археологии с нестратифицированным культурным слоем, в интенсивно застроенной части города, в соответствии с требованиями действующего законодательства, при проведении земляных работ необходимо:

- все виды земляных и строительных работ на земельном участке на территории объекта археологического наследия производить только под наблюдением специалиста-археолога;

- о начале проведения земляных работ и привлекаемой для проведения археологического наблюдения специализированной организации (специалисте-археологе) сообщить государственному органу по охране памятников в письменном виде не позднее 10-ти дней до начала работ (тел./факс (861) 268-32-23);

- в случае обнаружения в ходе наблюдения специалистом археологических участков памятника с сохранившимся (стратифицированным) культурным слоем, либо конструктивных составляющих объекта археологического наследия (погребений, материковых ям, конструкций и др.), для их исследования необходимо выполнить археологические раскопки в соответствии со ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ.

Все вышеуказанные работы будут проведены за счет средств Заказчика.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, для строительства индивидуального жилого дома - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы), для строительства индивидуального жилого дома.

## **2. По соблюдению противопожарных норм установлено.**

Проектируемый ИЖД на земельном участке площадью 406 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26, с проектируемым ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), принят размерами в плане 12,3 м \* 21,0 метр, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, для строительства индивидуального жилого дома. ИЖД запроектирован с количеством этажей: 2, в том числе количеством подземных этажей: 0, высотой от уровня земли до отметки конька кровли 9,0 метров. Проектируемый ИЖД будет отвечать III<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов.

степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0<sup>4</sup>, относится к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные).

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0401088:26, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, на момент подготовки заключения объекты капитального строительства - отсутствуют.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), проектируемый ИЖД (инв. № 1) будет располагаться относительно существующих жилых домов, и хозяйственных сооружений расположенных на соседних земельных участках на расстоянии:

- до существующего жилого дома (инв. № 2) на соседнем земельном участке по ул. им. Луначарского, 21 на расстоянии 8,0 метров;

- до существующего жилого дома (инв. № 3) на соседнем земельном участке по ул. Волжская, 17 на расстоянии 8,0 метров;

Руководствуясь "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), согласно раздела 5.3. Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные), противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать по табл. № 2 (см. свод правил).

Кроме того, согласно СП 4.13130.2013., в случаях, не предусмотренных подразделом 5.3. (Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные) при организованной малоэтажной застройке), необходимо руководствоваться требованиями раздела 4 указанного СП (Общие требования пожарной безопасности), подразделом 4.3 (Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности и принимаются в соответствии с таблицей 1 п.р. 4.3. СП 4.13130.2013.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), отступы проектируемого ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15:

- до существующего жилого дома (инв. № 2) на соседнем земельном участке по ул. им. Луначарского, 21 на расстоянии 8,0 метров;

- до существующего жилого дома (инв. № 3) на соседнем земельном участке по ул. Волжская, 17 на расстоянии 8,0 метров, возможно, так как указанные существующие жилые дома соответствуют IV степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1, С2 (см. табл. 1;2 СП4.13130.2013).

Таким образом, схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с планируемым местом размещения проектируемого магазина по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, для строительства индивидуального жилого дома - соответствует требованиям технических регламентов

<sup>4</sup> 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).

Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы), для строительства индивидуального жилого дома.

### **3. По соблюдению санитарных норм установлено.**

Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), с размещением проектируемого двухэтажного ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0401088:26, с проектируемым ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, для строительства индивидуального жилого дома - соответствует требованиям "СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.

Вместе с тем, без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, строительство индивидуального жилого дома с планируемыми технико-экономическими показателями с соблюдением требований нормативов по минимальной площади и размерам жилых и нежилых помещений, с обеспечением размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования, пожарных норм, согласно п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 не представляется возможным.

При размещении на земельном участке по ул. Волжская, 15 проектируемого ИЖД требуется соблюдение минимальных санитарных отступов от существующих жилых домов, в том числе расположенных на соседних земельных участках, согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, В районах усадебной и садово-дачной застройки, расстояния от окон жилых помещений, до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6,0 метров, с учетом требований норм 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", СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", 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.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), расстояние от проектируемого ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, до существующих жилых домов ул. Волжская, 17, ул. им. Луначарского, 21 будет составлять более 6,0 метров, что соответствует требованиям «СП 42.13330.2016».

Таким образом, схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), с планируемым местом

размещения проектируемого ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра соответствует требованиям СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, В районах усадебной и садово-дачной застройки, требованиям 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", СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", требованиям технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы), для строительства индивидуального жилого дома.

#### **4. По соблюдению градостроительных норм установлено.**

Согласно схеме земельного участка, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), земельный участок с кадастровым номером 23:43:0401088:26 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, проектируемый ИЖД, с планируемыми технико-экономическими показателями, соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар): для территориальной зоны застройки Ж.1.1, согласно ст. 32 п. 1.1.3, ПЗЗ, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6.

Вместе с тем, площадь 406 кв.м земельного участка с кадастровым номером 23:43:0401088:26 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15 меньше минимальной (минимальная площадь по ПЗЗ 600 кв.м), согласно предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков п. 1.1.3 ст. 32 ПЗЗ.

Исследованием установлено (см. схему земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства), что площадь 406 кв. м является неблагоприятной для застройки, так как по величине – меньше минимальной (по ПЗЗ 600 кв.м), что препятствует строительству ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением обязательных минимальных отступов от существующих жилых домов, в том числе расположенных на соседних земельных участках, без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра.

Получение отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, для строительства индивидуального жилого дома обеспечивает строительство ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, в 3 поясе зоны

санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы), возможно при условии получения положительного заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утверждения постановления администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, на основании ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

#### 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 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
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.
2. Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

**Выводы:**

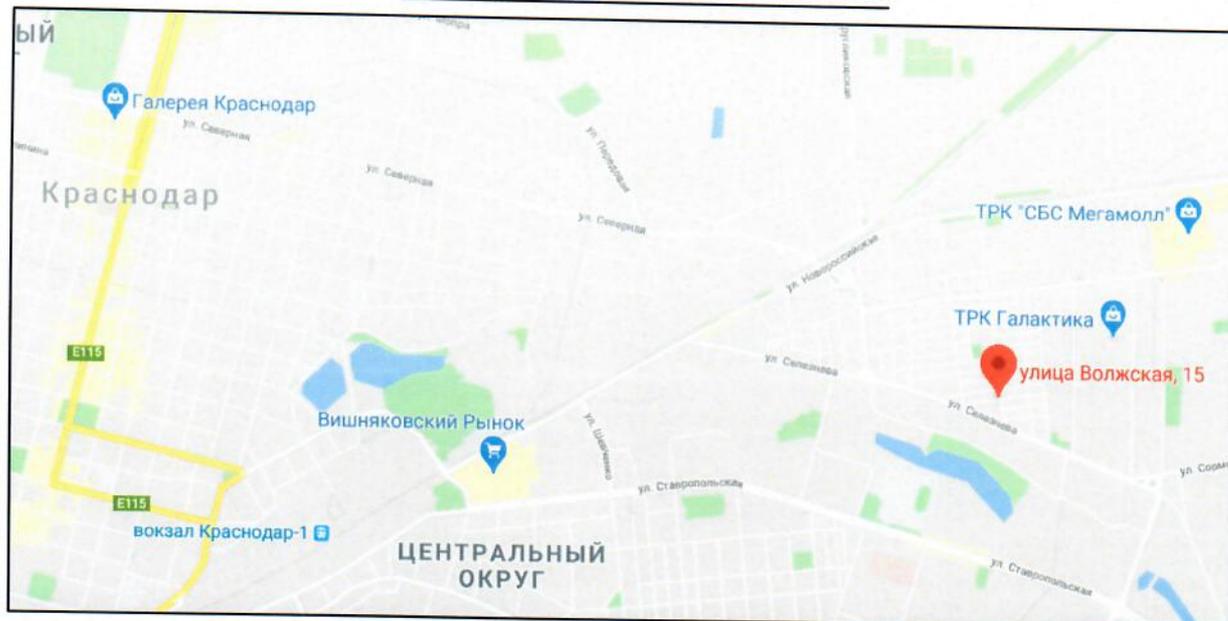
Настоящим заключением подтверждается соответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 406 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401088:26 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15, с определением процента застройки земельного участка – 64%, отступов от фасадных границ земельного участка: по ул. им. Луначарского - 0,9 метра, по ул. Волжская – 0,9 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, на территории памятника археологии: городище «ТЭЦ» 5757, в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы), для строительства индивидуального жилого дома.

Руководитель



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 <sup>2</sup>	406,0
2	Площадь застройки проектируемого ИЖД	м <sup>2</sup>	258,0
3	Общая площадь проектируемого ИЖД	м <sup>2</sup>	464,4
4	Строительный объем проектируемого ИЖД	м <sup>3</sup>	2322,0
5	Процент застройки земельного участка	%	64,0
6	Количество этажей в том числе подземных этажей		2 0
7	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	9,0

Схема земельного участка по адресу:  
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,  
Карасунский внутригородской округ, ул. Волжская, 15.

Заказчик: Кириленко А.Г.

Строительство двухэтажного 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://apufo.ru/> apuforu@yandex.ru

**СРО-П-195-15092017**

выдана Индивидуальный предприниматель Брюхин Роман Владимирович

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
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
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
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

*С. А. 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](http://www.nopriz.ru), e-mail: [info@nopriz.ru](mailto: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.

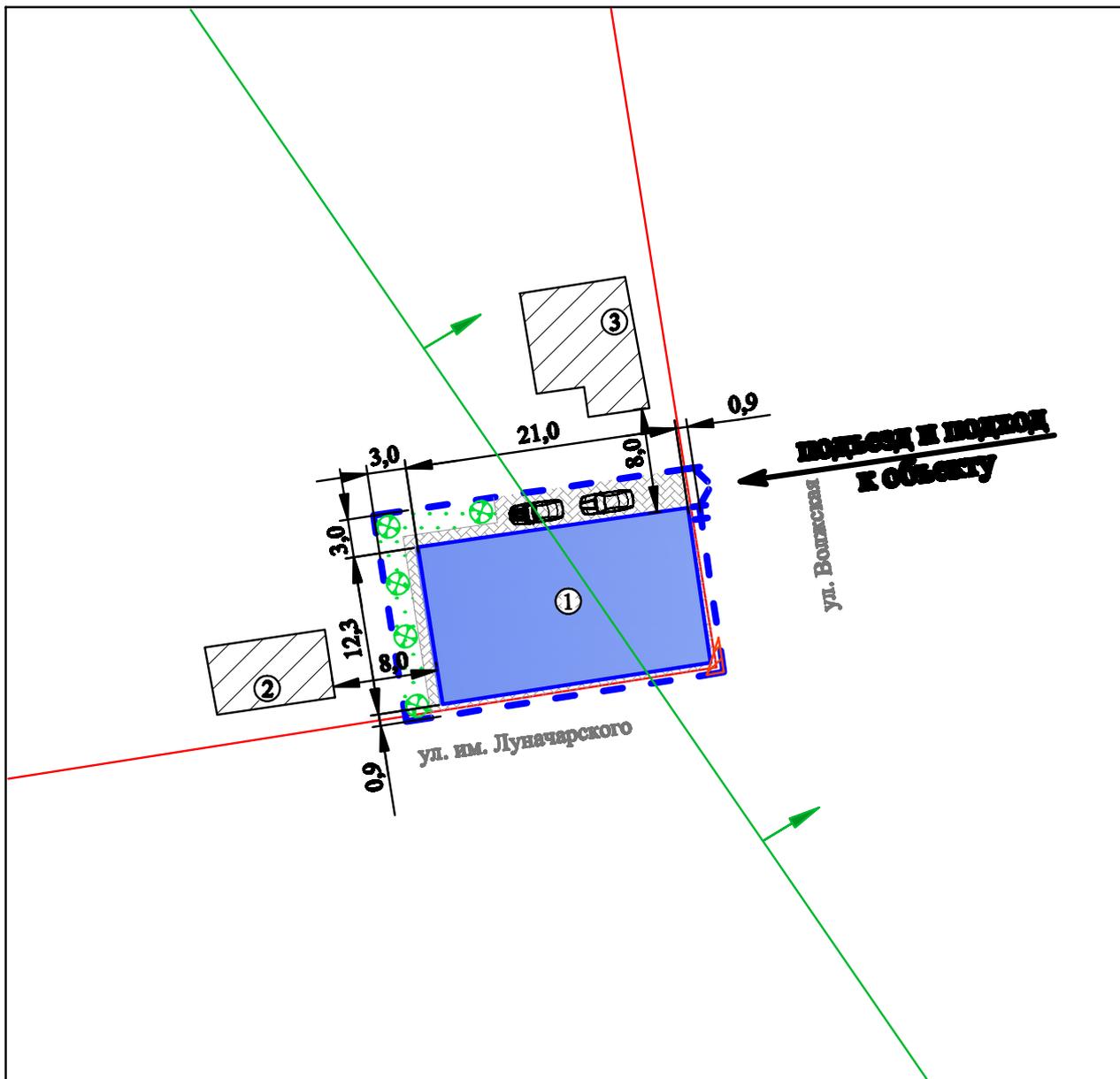
Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-061649.

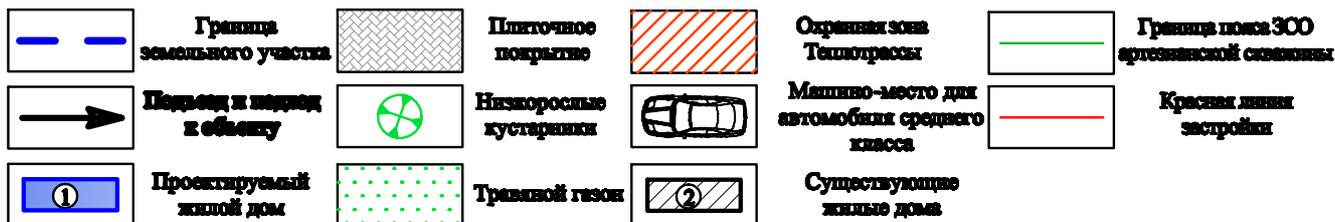


С.А. Кононыхин

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



Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	Проектируемый двухэтажный ИЖД по ул . Волжская, 15	2
2	Существующий ИЖД по ул . им. Луначарского, 21	1
3	Существующий ИЖД по ул . Волжская, 17	1



## Границы зон с особыми условиями использования территории:

Земельный участок с проектируемым ИЖД по ул . Волжская, 15, полностью расположен: на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромной территории ; на территории памятника археологии : городище «ТЭЦ» 5757.

Земельный участок по ул . Волжская, 15, частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций теплотрассы , в 3 поле зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

Земельный участок с проектируемым ИЖД по ул . Волжская, 15, частично расположен в 3 поле зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

Проектируемый ИЖД не входит в охранную зону инженерных коммуникаций теплотрассы .