

Российская Федерация  
Республика Адыгея  
ООО проектный институт  
**“АДЫГЕЯГРАЖДАНПРОЕКТ”**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория аэродрома "Краснодар Центральный" и аэропорта и аэродрома гражданской авиации; охранный зона сетей газопровода низкого давления)

г.Краснодар, поселок Лорис, ул.Рязанская, 32.

г. Майкоп  
2022г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка

Планируемый объект капитального строительства магазин товаров повседневного спроса на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0415008:697 площадью 703 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: г.Краснодар, поселок Лорис, ул.Рязанская, 32.

Заключение выдано проектной организацией ООО Проектный институт "Адыгеягражданпроект".

Целью настоящего заключения является: определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, а именно:

1. Отступ 0 м с северо-западной стороны участка;
2. Отступ 0 м с западной стороны участка;
3. Отступ 0 м с юго-восточной стороны участка;
4. Отступ 0 м с восточной;
5. Процент озеленения – 7 %;
6. Процент застройки – 71 %.

с кадастровым номером 23:43:0415008:697 площадью 703 м<sup>2</sup> по адресу Краснодарский край, г. Краснодар, п. Лорис, ул. Рязанская, 34, в том числе в части соблюдения требования технических регламентов: Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009г. №384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Сводов правил, СНиПов, с учетом особых условий использования территорий, содержащие информацию о предполагаемом уровне(и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

Исходя из графического материала (схема земельного участка на топографической съемке) поясняем следующее:

#### Идентификация здания согласно со ст.4 Федерального закона №384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":

- 1) назначение - здание магазина;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность- не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и

эксплуатация здания или сооружения - не принадлежит;

- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - сейсмичность 7 баллов;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - ФЗ.1;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей –не имеется;
- 7) уровень ответственности - нормальный.

Для планируемого строительства здания магазина, несущие конструкции должны соответствовать требованиям, предъявляемым к конструкциям зданий III степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности должен соответствовать С0. Вход в здание предусмотрен с ул. Рязанская. На участке предусмотрено расположение 9 парковок, в том числе 1 для МГН. Для проезда на парковку предусмотрен проезд с ул. Рязанская. Предусмотрено озеленение территории.

Минимальные противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями должны составлять 6 м. Исходя из представленного графического материала, расстояния до существующих объектов капитального строительства составляет более 6 м.

Подъезд пожарных автомобилей к проектируемому зданию предусмотрен с ул. Рязанская и внутривортовой территории.

Расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет обеспечить объемно -планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции.

Земельный участок частично попадает в охранную зону газопровода низкого давления. Размещение объекта капитального строительства на земельном участке определено с учетом охранной зоны газопровода низкого давления, получены технические условия от 15.06.2022г № ТУ(ПГ)/1621-04/2022/78 о переносе сетей газопровода низкого давления.

Объекты историко-культурного наследия на территории земельного участка не значатся, участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения (Приказ администрации Краснодарского края № 26 - КН от 01.03.2019 г.).

Проектируемая территория не подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций.

Особо охраняемые природные территории на проектируемом земельном участке не размещаются.

Сведения об объектах федерального и регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодара (Центральный). Статья 37 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории

муниципального образования город Краснодар».

Земельный участок полностью расположен в подзоне №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1). Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха  $H=186.00\text{м}$  в Балтийской системе высот 1977 года; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958.

Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1,25,43). Ограничения: 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне  $H=70.00\text{ м}$  в Балтийской системе высот 1977г.; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,03 МГц, 329 МГц-335 МГц, 740-1215 МГц, 2700 МГц-2900 МГц, 26500 МГц-40000 МГц; 4) Размещение любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВ филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по предоставлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958.

Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. Ограничения использования

объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность воздушных судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать максимальную абсолютную отметку верха 186.00 м в Балтийской системе высот 1977г. и максимальные абсолютные отметки верха, установленные в границах подзоны №3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; 4) Ограничения не распространяются на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов при условии не нарушения безопасности полетов (наличии декларации промышленной безопасности). Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 №Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958.

Земельный участок полностью расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водоемы, реки, болота; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; выпас скота. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 №Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04;

письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин. Зона ограничений от химического загрязнения. Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 17.10.2008 №124. Запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважины проектируемого водозабора. Зона ограничений от химического загрязнения. Приказ министерства природных ресурсов Краснодарского края «Об утверждении проекта зон санитарной охраны и установлении границ и режимов зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО «Стройэлектросевкавмонтаж» от 27.04.2016 № 532, письмо министерства природных ресурсов Краснодарского края от 28.04.2016 № 202-7604/16-06.1. Запрещается: выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; бурить скважины и производить новое строительство, при обязательном согласовании с Управлением Роспотребнадзора.

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 радио технических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов 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 полетов 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 должны осуществляться при условии согласования размещения 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.

### **ВЫВОД:**

Исходя из представленного графического описания, расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, определено с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка

1. Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодара (Центральный).
2. Земельный участок полностью расположен в подзоне №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1).
3. Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1,25,43).
4. Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
5. Земельный участок полностью расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.
6. Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин
7. Охранная зона сетей газопровода низкого давления.
8. Охранная зона сетей газопровода среднего давления

Приложение:

- 1.Выписка из реестра саморегулируемой организации №257 от 07.07.2022г.  
СРО-П-203-08112018

Директор

ООО Проектный институт

«Адыгеягражданпроект» 08.07.2022г



Киселев Ю.В.

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

07.07.2022

(дата)

298

(номер)

### Союз проектных организаций "ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ" (Союз "ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ")

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,  
осуществляющих подготовку проектной документации

(вид саморегулируемой организации)

Юридический адрес – 125080, Москва, Волоколамское шоссе, дом 1, стр.1, помещение VII  
<http://sro-pgp.ru>, E-mail: [iso@proektcenter-sro.ru](mailto:iso@proektcenter-sro.ru)

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта  
в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)

СРО-П-203-08112018

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Обществу с ограниченной ответственностью Проектный институт "Адыгегражданпроект"

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя – физического лица  
или полное наименование заявителя – юридического лица)

| 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 | Общество с ограниченной ответственностью Проектный институт "Адыгегражданпроект"<br>ООО Проектный институт "Адыгегражданпроект" |
| 1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)  | 0105039380  |
| 1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)                | 1030100530570   |
| 1.4. Адрес места нахождения юридического лица   | 385020, Республика Адыгея,<br>г. Майкоп, ул. Патриса Лумумбы, д.106   |
| 1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)   |   |
| <b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>   |   |
| 2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации  | 061   |
| 2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)                         | 27.03.2019  |
| 2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации   | 04.03.2019<br>Протокол Совета № 19  |
| 2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)   | 27.03.2019  |
| 2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)   | —   |
| 2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации  | —   |

Копия  
Вернее  
Сделано

| Наименование  |   | Сведения   |
|---|---|--|
| <b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>   |   |  |
| 3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить): |   |  |
| в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)   | в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) | в отношении объектов использования атомной энергии |
| 27.03.2019  | 27.03.2019  | —  |

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

|              |  |
|--------------|--|
| а) первый    | —  |
| б) второй    | —  |
| в) третий    | V не превышает 300 (Триста) миллионов рублей   |
| г) четвертый | —  |
| д) пятый *   | —  |
| е) простой * | в случае если член саморегулируемой организации осуществляет только снос объекта капитального строительства, не связанный со строительством, реконструкцией объекта капитального строительства |

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

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 (нужное выделить):

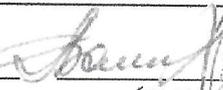
|              |  |
|--------------|--|
| а) первый    | —  |
| б) второй    | —  |
| в) третий    | V не превышает 300 (Триста) миллионов рублей |
| г) четвертый | —  |
| д) пятый *   | —  |

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

**4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:**

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

\* указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия

Генеральный директор  
Союза "ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ"  Л.Н. Вахтангова  
(должность уполномоченного лица) (подпись) (инициалы, фамилия)



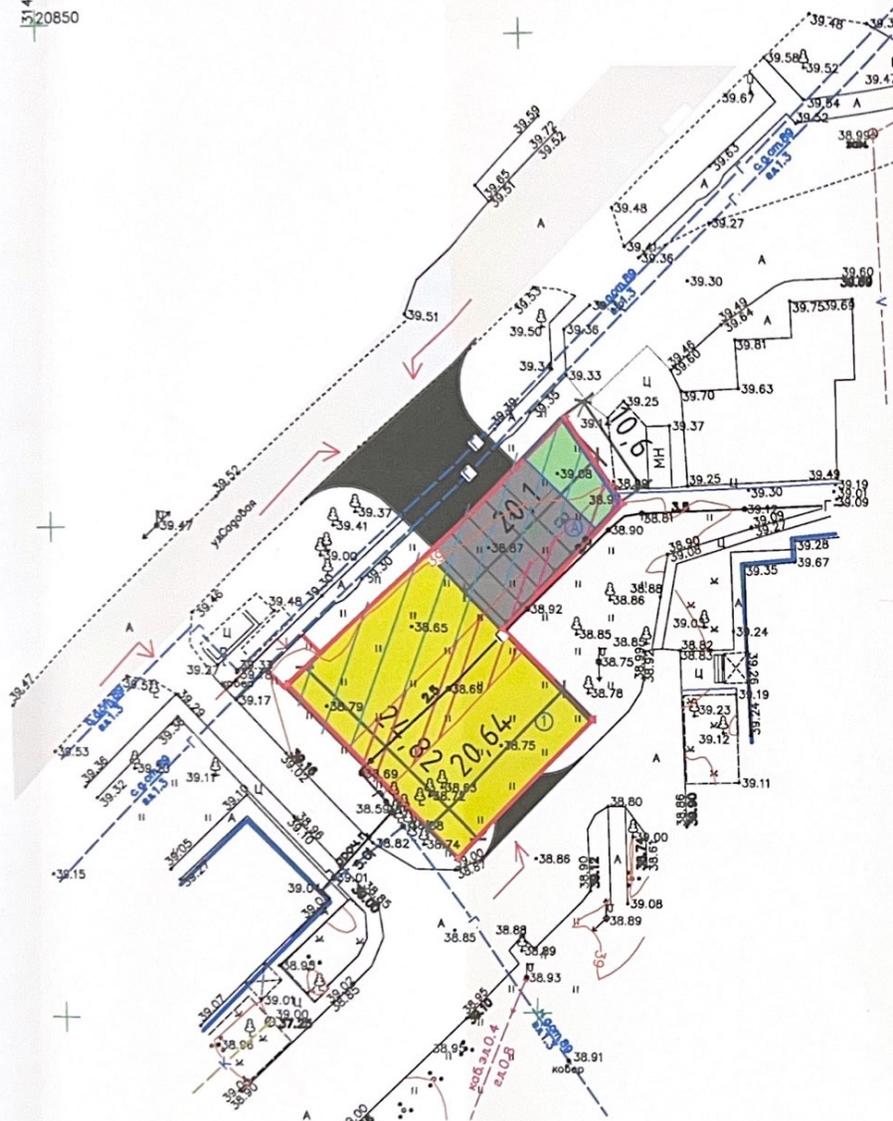
*Соня Верно*  
*Ступ*

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
2 (Два) листа



# Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

31450  
20850



## Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

| Номер на плане         | Этажность | Количество |     | Площадь, м <sup>2</sup> |       |                  |       | Строительный объем, м <sup>3</sup> |       |
|------------------------|-----------|------------|-----|-------------------------|-------|------------------|-------|------------------------------------|-------|
|                        |           | квартир    |     | застройки               |       | общ. нормируемая |       | здания                             |       |
|                        |           | Здания     | Все | здания                  | всего | здания           | всего | здания                             | всего |
| 1                      | 1         | 1          |     | 496                     |       |                  |       |                                    |       |
| Плоскостные сооружения |           |            |     |                         |       |                  |       |                                    |       |
| A                      |           |            |     |                         | 160   |                  |       |                                    |       |

## Технико-экономические показатели земельного участка

| Наименование             | Ед. изм.       | Кол-во | %   | Прим. |
|--------------------------|----------------|--------|-----|-------|
| Площадь участка по ГПЗУ  | м <sup>2</sup> | 703    | 100 |       |
| Площадь застройки        | м <sup>2</sup> | 496    | 71  |       |
| Площадь твердых покрытий | м <sup>2</sup> | 158    | 23  |       |
| Площадь озеленения       | м <sup>2</sup> | 49     | 7   |       |

- ### Условные обозначения
- граница участка
  - зона застройки
  - Зона парковки. Покрытие из асфальтобетона
  - покрытие из асфальтобетона за границей ЗУ
  - Газон
  - Проезды и подходы к планируемому ОКС
  - Граница ОКС
  - Охранная Зона Газопровода среднего давления
  - Охранная Зона Газопровода низкого давления

|          |       |      |       |         |  |  |                                 |      |        |
|----------|-------|------|-------|---------|--|--|---------------------------------|------|--------|
|          |       |      |       |         | г.Краснодар, поселок Лорис, ул.Рязанская, 32 |  |                                 |      |        |
| Изм.     | Колуч | Лист | № док | Подпись | Дата   |  |                                 |      |        |
| Разраб.  |       |      |       |         |  | Схема планировочной организации земельного участка | Стадия                          | Лист | Листов |
| Начомд.  |       |      |       |         |  |  | п                               |      |        |
| ГИП      |       |      |       |         |  |  | ООО ПИ<br>"АДЫГЕЯГРАЖДАНПРОЕКТ" |      |        |
| Н.контр. |       |      |       |         |  |  |                                 |      |        |

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0415008:697 площадью 703 м<sup>2</sup>, процент застройки-71% .  
 Земельный участок полностью расположен в зоне приаэродромной территории аэродрома "Краснодар Центральный" и аэропорта и аэродрома гражданской авиации (до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации)  
 Земельный участок попадает в охранную зону сетей газопровода низкого и среднего давления.