

**ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"
ООО АСК "ПРОЕКТ"**

350915, Краснодарский край, Г.О. ГОРОД КРАСНОДАР, СТ-ЦА ЕЛИЗАВЕТИНСКАЯ,
СНТ КАВКАЗ, УЛ ЯГОДНАЯ, Д. 21 ИНН 2311343893; КПП: 231101001; ОГРН
1232300001911, дата регистрации: 18.01.2023г.

от 24.07.2023г. № 01/07/2023-0.

на № — от —

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

площадью 601 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский
внутригородской округ, ул. Жуковского, 65.

Настоящее обоснование разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ" для получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 601 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, с определением отступов от земельных участков по ул. Жуковского, 63 – 1,0 метр, по проезду 3-й им. Достоевского, 18/1 – 0,8 метра, по проезду 3-й им. Достоевского, 20 – 1,0 метр, по ул. Жуковского, 67 – 1,0 метр, для строительства индивидуальных жилых домов.

Заказчик: Суслин А.А.

1. Техничко-экономические показатели предполагаемого к строительству объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Площадь земельного участка	- 601,0 кв. м
Площадь застройки планируемого ИЖД № 1	- 83,2 кв. м
Полезная площадь планируемого ИЖД № 1	- 117,0 кв. м
Объем планируемого ИЖД № 1	- 584,0 м ³
Площадь застройки проектируемого ИЖД № 2	- 81,9 кв. м
Полезная площадь планируемого ИЖД № 2	- 116,5 кв. м
Объем планируемого ИЖД № 2	- 582,0 м ³
Общая площадь застройки	- 165,1 кв. м
Процент застройки земельного участка	- 27,5 %
Количество этажей ИЖД №1 ИЖД № 2	- 2 (два)
в том числе количество подземных этажей:	- 0
Высота от уровня земли до отметки конька кровли	- 8,5 м

Согласно Схематическому изображению планируемых объектов капитального строительства (см. Приложение), на земельном участке площадью 601 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, планируется строительство двух, двухэтажных индивидуальных жилых домов (далее ИЖД).

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, на момент подготовки настоящего обоснования объекты капитального строительства отсутствуют.

2. Сведения о разрешённом использовании земельного участка по Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (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.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана М.О. г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144027:7, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30.01.2007г. № 19 п. 6, в редакции утвержденной РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту - ПЗЗ), сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности земельный участок площадью 601 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Земельный участок площадью 601 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0144027:7, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, с планируемыми ИЖД полностью расположены:

- в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар (Центральный)»;
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47);
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 при условии соблюдения следующих ограничений;
- в зоне ограничения от объектов связи высотой выше 8,5 метров (владелец ОАО «Мегафон».

Частично земельный участок расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода, канализации, ЛЭП, красной линии застройки;

Размещение планируемых ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, с определением отступов от земельных участков по ул. Жуковского, 63 – 1,0 метр, по проезду 3-й им. Достоевского, 18/1 – 0,8 метра, по проезду 3-й им. Достоевского, 20 – 1,0 метр, по ул. Жуковского, 67 – 1,0 метр, возможно:

В приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар (Центральный)» - до установления приаэродромной территории.

В границах подзоны № 3, ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Высота не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха $H=186,0$ м в Балтийской системе высот 1977 года; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения;

В границах подзоны № 4, 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха $H=90,0$ м – $95,0$ м в Балтийской системе высот 1977 года; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот: 0,03 МГц-300 МГц, 329МГц-335МГц, 740-1215 МГц, 2700МГц - 2900МГц, 26500МГц-40000МГц; 4) См. полные ограничения в решении.

В границах подзоны № 5, ограничения: 1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997г. № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха $186,00$ м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; 4) См. полные ограничения в решении.

В границах подзоны № 6 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 ограничения: 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; допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выпаса скота

Планируемый объект (инв. № 1) не входит в охранную зону инженерных коммуникаций водопровода, объект (инв. № 2, см. Приложение) частично входит в охранную зону инженерных коммуникаций водопровода по письменному согласованию коммунальной службы, полученному Заказчиком до начала строительства ИЖД.

Планируемые объекты (инв. № 1, 2, см. Приложение) не входят в охранные зоны инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, канализации, ЛЭП, красной линии застройки.

По рассматриваемому земельному участку проходит транзитный газопровод.

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 22.08.2013 г., № 52 п.6., 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 Схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства Техничко-экономические показатели (см. Приложение), параметры объектов: высота, количество этажей, процент застройки, отступы от фасадной границы земельного участка по ул. Жуковского, 65 - соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки Ж-1.

Вместе с тем, неблагоприятные для строительства ИЖД характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, состоящие в критической конфигурации границ земельного участка, препятствуют строительству объектов с планируемыми технико-экономическими показателями, с определением отступов от земельных участков по ул. Жуковского, 63 – 1,0 метр, по проезду 3-й им. Достоевского, 18/1 – 0,8 метра, по проезду 3-й им. Достоевского, 20 – 1,0 метр, по ул. Жуковского, 67 – 1,0 метр, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", СНиПов, требований ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар (Центральный)» до установления приаэродромной территории; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода, канализации, ЛЭП, в зоне ограничения от объектов связи (владелец ОАО «Мегафон»); в границах красной линии застройки). Получение разрешения на испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка для строительства ИЖД возможно, в случае наличия у земельного участка неблагоприятных характеристик.

3. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с описанием неблагоприятных характеристик земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного Кодекса РФ (далее - Гр. К 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 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту ПЗЗ), земельный участок площадью 601 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144027:7, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: индивидуальное жилищное строительство, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих

объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Площадь земельного участка 601 кв. м с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65 соответствует минимальной площади земельных участков (600 кв. м) по ПЗЗ. Параметры планируемых ИЖД: площадь застройки, высота, количество этажей, отступы от фасадной границы земельного участка соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Вместе с тем, согласно Схематическому изображению планируемых объектов капитального строительства (см. Приложение) критическая конфигурация границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65 препятствует размещению ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от земельных участков по ул. Жуковского, 63 – 1,0 метр, по проезду 3-й им. Достоевского, 18/1 – 0,8 метра, по проезду 3-й им. Достоевского, 20 – 1,0 метр, по ул. Жуковского, 67 – 1,0 метр, 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».

При проектировании объектов индивидуального жилищного строительства требуется соблюдение минимальной площади, размеров помещений, обеспечение размещения в них 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, для обеспечения требований пункта 1 статьи 10 главы 2 Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», чтобы при проживании и пребывании человека не возникало вредного воздействия в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

Согласно пункта 1 статьи 19 ПЗЗ (Основные требования к застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории муниципального образования город Краснодар), «п.п. 3) при размещении зданий, строений и сооружений

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

Для проектирования, строительства и безопасной эксплуатации ИЖД на земельном участке по ул. Жуковского, 65, с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, пунктом 6.1 требуется обеспечение ИЖД минимальной нормативной площадью и размерами помещений, с учетом расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования.

Критическая конфигурация границ земельного участка, препятствует размещению ИЖД без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от земельных участков по ул. Жуковского, 63 – 1,0 метр, по проезду 3-й им. Достоевского, 18/1 – 0,8 метра, по проезду 3-й им. Достоевского, 20 – 1,0 метр, по ул. Жуковского, 67 – 1,0 метр, с соблюдением требований СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ", свода правил обеспечивающего соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» - является характеристикой неблагоприятной для строительства магазина с планируемыми технико-экономическими показателями.

Таким образом, получение испрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, с определением отступов от земельных участков по ул. Жуковского, 63 – 1,0 метр, по проезду 3-й им. Достоевского, 18/1 – 0,8 метра, по проезду 3-й им. Достоевского, 20 – 1,0 метр, по ул. Жуковского, 67 – 1,0 метр, требуется для обеспечения соблюдения 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", пункта 1 статьи 19 ПЗЗ.

Установленные неблагоприятные характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, а именно, критическая конфигурация границ земельного участка, без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от земельных участков по ул. Жуковского, 63 – 1,0 метр, по проезду 3-й им. Достоевского, 18/1 – 0,8 метра, по проезду 3-й им. Достоевского, 20 – 1,0 метр, по ул. Жуковского, 67 – 1,0 метр, препятствуют строительству ИЖД с соблюдением требований по минимальной площади, размерам помещений, с учетом 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 22.07.2008 г. №123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", пункта 1 статьи 19 ПЗЗ.

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка определено, что критическая конфигурация земельного

участка площадью 601 кв. м с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65 - является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями.

Схематическое изображение планируемых объектов капитального строительства (см. Приложение) на земельном участке 601 кв. м с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, с определением отступов от земельных участков по ул. Жуковского, 63 – 1,0 метр, по проезду 3-й им. Достоевского, 18/1 – 0,8 метра, по проезду 3-й им. Достоевского, 20 – 1,0 метр, по ул. Жуковского, 67 – 1,0 метр, для строительства ИЖД - соответствует требованиям п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ", 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», пункту 1 статьи 19 ПЗЗ.

Список используемой литературы:

1. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с изменениями).
2. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
3. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
4. Градостроительный кодекс РФ.
5. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями).
6. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденные РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19.

Выводы:

Критическая конфигурация границ земельного участка площадью 601 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с определением отступов от земельных участков по ул. Жуковского, 63 – 1,0 метр, по проезду 3-й им. Достоевского, 18/1 – 0,8 метра, по проезду 3-й им. Достоевского, 20 – 1,0 метр, по ул. Жуковского, 67 – 1,0 метр, препятствует проектированию, строительству и безопасной эксплуатации планируемых объектов с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», составляет неблагоприятные характеристики рассматриваемого земельного участка, в соответствии ч. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, является основанием для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка подтверждается возможность получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 601 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0144027:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65, с определением отступов от земельных участков по ул. Жуковского, 63 – 1,0 метр, по проезду 3-й им. Достоевского, 18/1 – 0,8 метра, по проезду 3-й им. Достоевского, 20 – 1,0 метр, по ул. Жуковского, 67 – 1,0 метр, 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 военного аэродрома «Краснодар (Центральный)» до установления приаэродромной территории; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, кабеля связи, водопровода, канализации, ЛЭП, в зоне ограничения от объектов связи (владелец ОАО «Мегафон»); в границах красной линии застройки), для строительства ИЖД.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"

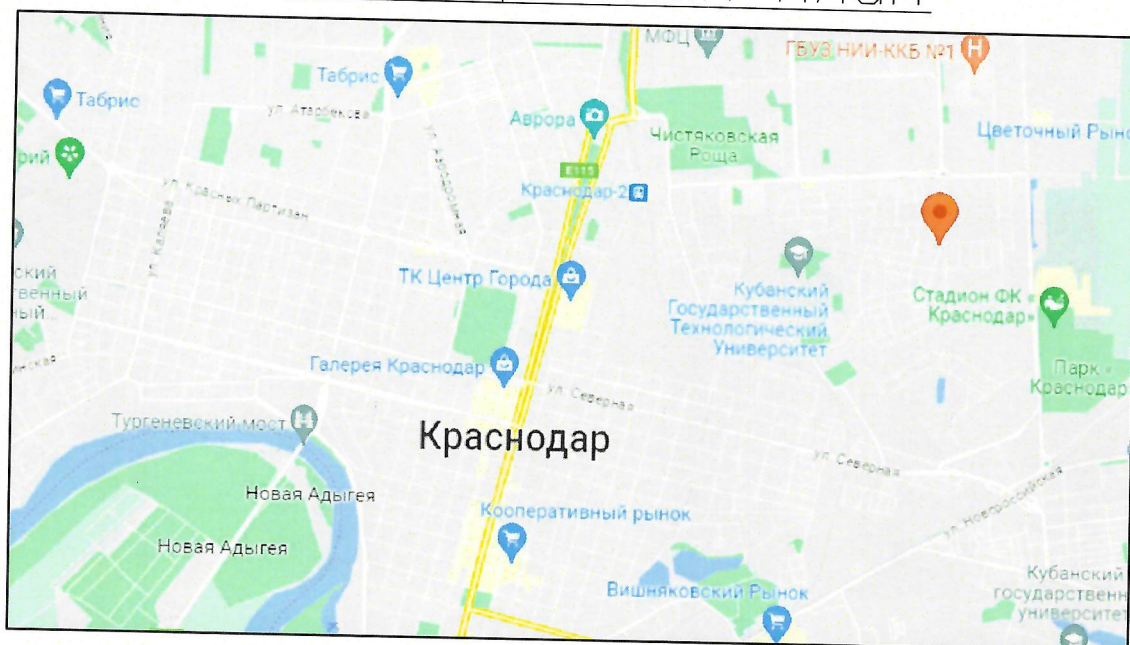


Брюхин Р.В.

Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.
2. Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

Ситуационный план



Технико-экономические показатели объектов капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	601,0
2	Площадь застройки планируемого ИЖД №1	м ²	83,2
3	Общая площадь планируемого ИЖД №1	м ²	117,0
4	Строительный объем планируемого ИЖД №1	м ³	584,0
5	Площадь застройки планируемого ИЖД №2	м ²	81,9
6	Общая площадь планируемого ИЖД №2	м ²	116,5
7	Строительный объем планируемого ИЖД №2	м ³	582,0
8	Общая площадь застройки	м ²	165,1
9	Процент застройки земельного участка	%	27,5
10	Количество этажей ИЖД №1 и ИЖД №2 в том числе подземных этажей		2 0
11	Высота от уровня земли до отметки конька кровли ИЖД №1 и ИЖД №2	м	8,5

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Прикубанский внутригородской округ, ул. Жуковского, 65.

Строительство двухэтажных объектов капитального строительства выполняется в 1 этап.

2311343893-20230722-2037

(регистрационный номер выписки)

22.07.2023

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью АРХИТЕКТУРНО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1232300001911

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2311343893
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью АРХИТЕКТУРНО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО АСК ПРОЕКТ
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350915, Россия, Краснодарский край, ст-ца Елизаветинская, снт Кавказ, ул. Ягодная, д. 21
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектировщиков Южного округа (СРО-П-195-15092017)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-195-002311343893-0510
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	27.01.2023
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 27.01.2023	Нет	Нет





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.

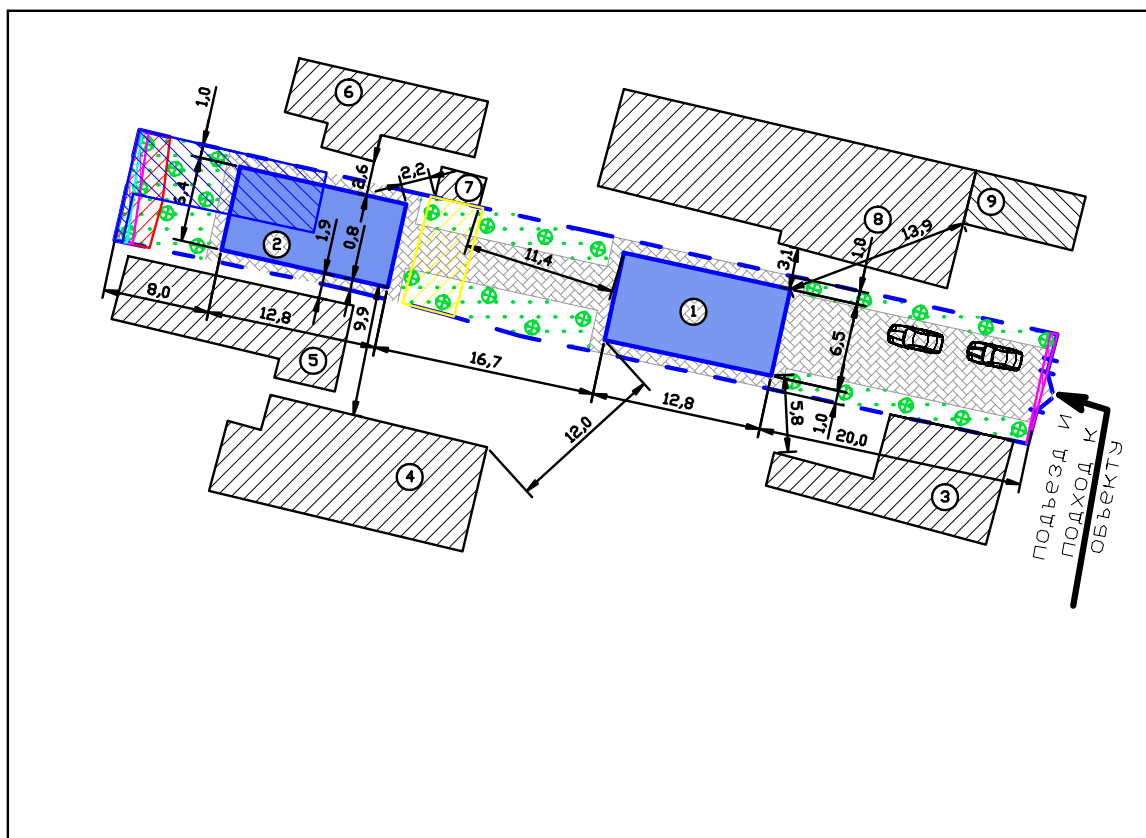
Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-061649.

С.А. Кононыхин



Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства.



Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	Планируемый двухэтажный ИЖД №1 по ул. Жуковского, 65	2
2	Планируемый двухэтажный ИЖД №2 по ул. Жуковского, 65	2
3	Существующий ИЖД по ул. Жуковского, 63	1
4	Существующий ИЖД по проезд 3-ий им. Достоевского, 18	1
5	Существующий ИЖД по проезд 3-ий им. Достоевского, 18/1	1
6	Существующий ИЖД по проезд 3-ий им. Достоевского, 20	1
7	Существующая хозяйственная постройка по проезд 3-ий им. Достоевского, 20	1
8	Существующее нежилое здание по ул. Жуковского, 67	1
9	Существующий ИЖД по ул. Жуковского, 67	1

Условные обозначения

	Граница земельного участка		Плиточное покрытие		Охранная зона водопровода		Машино-место для автомобиля среднего класса
	Подъезд и подход к объекту		Охранная зона газопровода		Охранная зона канализации		Существующие ИЖД и хозяйственные постройки на соседних участках
	Планируемые жилые дома		Охранная зона кабеля связи		Охранная зона ЛЭП		Низкорослые кустарники
							Травяной газон

Зоны с особыми условиями использования территории:

Земельный участок с планируемым объектом полностью расположен в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар (Центральный)» – до установления приаэродромной территории;

– в зоне ограничения от объектов связи 000 «СвязьПроект и ЗМИ» Кавказский филиал ОАО «МегаФон»;

– подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пащковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);

– подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пащковский) часть 12 (секторы 6, часть 29, 47);

– подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пащковский) часть 1;

– подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пащковский) часть 1;

– в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, кабеля связи, водопровода, канализации, ЛЭП, красной линии застройки;

Планируемый объект не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций газопровода, канализации, ЛЭП, кабеля связи, красной линии застройки.

Планируемый объект входит в охранные зоны инженерных коммуникаций водопровода, по письменному согласованию коммунальной службы – до начала строительства. ИЖД будет высотой 8,5м, входит в зоны ограничения от объектов связи 000 «СвязьПроект и ЗМИ» Кавказский филиал ОАО «МегаФон».

По рассматриваемому земельному участку проходит транзитный газопровод.