

**Российская Федерация**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«ЮГ ГЕО Альянс»**

Регистрационный номер члена СРО Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики» от 15.01.2018 № 292

Заказчик: Бородавка К.А.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о соответствии запрашиваемого отклонения  
от предельных параметров разрешённого строительства земельного  
участка с кадастровым номером 23:43:0206043:13, расположенного по  
адресу: Краснодарский край,  
город Краснодар, Западный внутригородской округ,  
улица Коллекторная, 13  
требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений  
использования (3 пояс зоны санитарной охраны артезианских  
скважин (реестровый номер: 79082/450, 7986/515, 79079/449),  
водоохранная зона реки Кубань (200метров), зона подтопления  
территории город Краснодар при половодьях и паводках реки Кубань  
однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет),  
зона ограничения от объектов связи ПАО «Мегафон», охранный зона  
ВЛ-0,4 кВ ТП-591, охранные зоны водопровода и газопровода, общая  
приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар  
(Центральный) (до установления приаэродромной территории))

Генеральный директор

Е.В.Захаров



г. Краснодар

22.06.2022

В ООО «ЮГ ГЕО Альянс» обратился гражданин Бородавка Кирилл Анатольевич с заявлением о подготовке заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить расположение боковых граней реконструируемого индивидуального жилого дома с отступом:

- 1,0 метра от границы земельного участка с северо-западной стороны;
- 2,6 метра от границы земельного участка по ул. Косогорной, 32;
- 2,08 метра от территории общего пользования с юго-восточной стороны;
- 1,65 метра от границы земельного участка по улице Коллекторной/Косогорной, 15/34.

требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (реестр:79082/450, 7986/515, 79079/449), в водоохранной зоне реки Кубань (200 метров), в зоне подтопления территории город Краснодар при половодьях и паводках реки Кубань однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет), частично расположен в зоне ограничения от объектов связи ПАО «Мегафон»; в охранных зонах: ВЛ-04 кВ ТП-591, газопровода, водопровода, в зоне общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Коллекторная, 13.

Бородавка К.А. зарегистрировано право собственности от 29.11.2021 и сделана запись государственной регистрации № 23:43:0206043:13-23/254/2021-2, документ основания — договор купли-продажи от 27.11.2021. Установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости с 29.11.21 360 месяцев номер регистрации: 23:43:0206043:13-23/254/2021-3.

Данный земельный участок имеет вид разрешённого использования — индивидуальное жилищное строительство, который является одним из основных видов (код 2.1) в зоне Ж.1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами (Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённые решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6).

Цель работы.

Разработка заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка (3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин (реестр:79082/450, 7986/515, 79079/449), водоохранная зона реки Кубань (200 метров), зона подтопления территории город Краснодар при половодьях и паводках реки Кубань однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет),

зона ограничения от объектов связи ПАО «Мегафон» (для строений высотой до 7,3 метров отсутствует) охранные зоны: ВЛ-04 кВ ТП-591, газопровода, водопровода, общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)), расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Коллекторная, 13.

На вышеуказанном земельном участке площадью 439 кв.м с кадастровым номером 23:43:0206043:13 определить размещение одноэтажного индивидуального жилого дома с отступом:

- 1,0 метра от границы земельного участка с северо-западной стороны;
- 2,6 метра от границы земельного участка по ул. Косогорной, 32;
- 2,08 метра от территории общего пользования с юго-восточной стороны;
- 1,65 метра от границы земельного участка по улице Коллекторной/Косогорной, 15/34.

Идентификация здания согласно ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- 1) назначение – индивидуальный жилой дом;
- 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 технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – расчетная сейсмичность площадки – 7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность – класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.4;
- 6) наличие помещения с постоянным пребыванием людей – для постоянного проживания людей;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

Согласно пункту 7.9.СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники).

Согласно п. 4.13 СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к

объемно-планировочным и конструктивным решениям» возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев) (устное согласие собственников смежных земельных участков получено, они проинформированы о реконструируемом объекте строительства (см. обоснование Бородавка К.А.).

Согласно информационному письму МЧС России от 04.09.2020 № 43-6900 «О порядке применения свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» положение части 4 статьи 16.1 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» определено, что неприменение стандартов и (или) сводов правил, включенных в перечень документов в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов, не может оцениваться как несоблюдение требований технических регламентов. В этом случае допускается применение предварительных национальных стандартов Российской Федерации, стандартов организаций и (или) иных документов для оценки соответствия требованиям технических регламентов. Одновременно сообщается, что при отступлениях от нормативных требований пожарная безопасность объекта защиты достигается выполнением требований Технического регламента и обеспечением величины пожарного риска в пределах допустимых значений. Подъезд пожарных машин к проектируемому индивидуальному жилому дому предусмотрен с улицы Коллекторной. Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках, а также, предусмотрена высота проектируемого дома с учетом высоты объектов на соседних участках.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение реконструируемого индивидуального жилого дома позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СП 52 13330 2016 Естественное и искусственное освещение, актуализированная редакция СНиП 23-05-85».

Согласно представленной схеме земельного участка, разработанной на топографической съемке в масштабе 1:500 (Краснодарский центр ТИ и КР Южного филиала АО «Росинвентаризация-Федеральное БТИ») в феврале 2022 года, на территории рассматриваемого земельного участка

расположены индивидуальный жилой дом (КН 23:43:0206043:40) и хозяйственные постройки.

Согласно СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (таблица 1, п. 20) предельно-допустимые и допустимые уровни звукового давления, уровни звука эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума в помещениях жилых и общественных зданий и шума на территории жилой застройки не должны превышать 75 дБ., реконструируемый индивидуальный жилой дом не превышает допустимых уровней звукового давления.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для реконструируемого здания, на участке строительства по вышеуказанному адресу не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206043:13 полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (79082/450, 7986/515, 79079/449).

Зона ограничения от химического загрязнения. Запрет размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений. Выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» п. 3.2.2.4 реконструируемый индивидуальный жилой дом не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод.

Бородавка К.А. разъяснено, что перед началом любых строительных работ на его участке по улице Коллекторной, 13 им должно быть получено в обязательном порядке согласование с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Он обязуется это выполнить (обоснование Бородавка К.А.).

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206043:13 расположена охранная зона электрических сетей ВЛ-04 кВ ТП-591.

В границы охранной зоны электрических сетей реконструируемый объект не входит.

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Кубань (200 метров). Водоохранная зона реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станции Елизаветинской муниципального образования город Краснодар. В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, в границах водоохранной зоны запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организациями; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставляемых им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта и в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах». В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом на рассматриваемом земельном участке будет возведен в соответствии с требованиями Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, он не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод, для подъезда личного транспорта на земельном участке КН 23:43:0206043:13 предусмотрено твердое покрытие (бетонированная площадка), кроме того будущей реконструкцией дома и благоустройством участка предусмотрены мероприятия направленные для обеспечения охраны водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод..

Земельный участок полностью расположен в зоне подтопления территории город Краснодар при половодьях и паводках реки Кубань однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет). Запрещается: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В соответствии с «СП 104.13330.2016 Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (утвержден Приказом Минстроя России 16.12.2016 № 964/пр., (далее — Приказ) к системе инженерной защиты территории от затопления и подтопления относятся сооружения различного назначения, объединенные в единую систему, обеспечивающую инженерную защиту. В качестве основных средств инженерной защиты территорий предусматривается обвалование, искусственное орошение поверхности территории, регулирующие сооружения и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, систематические дренажные системы, локальные дренажи и другие защитные сооружения.

Согласно п. 9.6 пп. 9.6.1 Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, в качестве основных средств инженерной защиты от затопления и подтопления следует в соответствии с СП !);.13330.2016 предусматривать:

-обвалование территорий со стороны реки, водохранилища и другого водного объекта;

- искусственное повышение рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;

- аккумуляцию, регулирование, отвод поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушений земель.

Для защиты от подтопления следует применять:

- дренажные системы;

- вертикальную планировку территорий с организацией поверхностного стока, прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования и регулирование уровня режима водных объектов.

Инженерная защита осваиваемых территорий должна предусматривать образование единой системы территориальных и локальных сооружений и мероприятий.

В силу подпункта 9.6.2 Приказа, при устройстве инженерной защиты от затопления следует определять целесообразность и возможность одновременного использования сооружений и систем инженерной защиты в целях улучшения водообеспечения и водоснабжения, эксплуатации промышленных и коммунальных объектов, а также в интересах энергетики, транспорта, добычи полезных ископаемых, сельского, лесного, рыбного и охотничьего хозяйств, мелиорации, рекреации и охраны природы, предусматривая в проектах возможность создания вариантов сооружений инженерной защиты многофункционального назначения.

Решение задач комплексного и устойчивого развития территории населенных пунктов, включая зоны с особыми условиями использования, в перечень которых входят зоны потенциального (катастрофического) затопления и подтопления отнесено к компетенции органов местного самоуправления.

Заказчиком, при реконструкции жилого дома, планируются локальные мероприятия по инженерной защите: устройство конструкций фундаментов с усилением планировки земельного участка, устройства дренажной системы с организацией поверхностного стока, исключающих возможность повреждения объекта и территории от возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамически опасном объекте).

Рассматриваемый земельный участок частично расположен в зоне ограничения от объектов связи ПАО «Мегафон»: санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки для строений высотой до 7,3 метров отсутствует.

Проектируемый одноэтажный жилой дом имеет высоту 6,7 метров, что является ниже 7,3 метра.

На земельном участке с КН 23:43:0206043:13 расположены охранные зоны газопровода и водопровода. Проектируемый объект капитального строительства в указанные охранные зоны не входит.

Вышеуказанный земельный участок, расположен в зоне общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Здание реконструируемого индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативного воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не создаёт помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

**Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции одноэтажного индивидуального жилого дома, в связи с невозможностью его размещения на**

рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, учитывая площадь земельного участка меньше минимальной, сложную конфигурацию земельного участка, что препятствует его эффективному освоению, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации расположение боковых граней проектируемого одноэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206043:13 с планируемым отклонением от предельных параметров от границ земельного участка по адресу: город Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Коллекторная, 13 определив отступ:

- 1,0 метра от границы земельного участка с северо-западной стороны;
- 2,6 метра от границы земельного участка по ул. Косогорной, 32;
- 2,08 метра от территории общего пользования с юго-восточной стороны;
- 1,65 метра от границы земельного участка по улице Коллекторной/Косогорной, 15/34,

определено с соблюдением технических регламентов, запрашиваемое отклонение от предельных параметров соответствует СНИПам и ограничениям использования земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территорий (в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (реестр:79082/450, 7986/515, 79079/449), в водоохранной зоне реки Кубань (200 метров), в зоне подтопления территории город Краснодар при половодьях и паводках реки Кубань однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет), частично расположен в зоне ограничения от объектов связи ПАО «Мегафон»; в охранных зонах: ВЛ-04 кВ ТП-591, газопровода, водопровода, в зоне общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)).



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

19.07.2022

3609

Союз «Саморегулируемая организация «Краснодарские проектировщики»

Союз «СРО «Краснодарские проектировщики»

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

350033, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Суворова, д.129, помещение 25

www.sro33.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-156-06072010

выдана Обществу с ограниченной ответственностью "ЮГ ГЕО Альянс"

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 "ЮГ ГЕО Альянс" ООО "ЮГ ГЕО Альянс"
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2311151140
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1122311012856
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. 1 Мая, д. 184, литер А.
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	292
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	15.01.2018
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	15.01.2018 протокол Совета №471
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены	15.01.2018

саморегулируемой организации (число, месяц, год)

2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)

2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право 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 (дужное выделить):

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
15.01.2018	-	-

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 (дужное выделить):

а) первый	X	не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй		не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий		не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый		составляет триста миллионов рублей и более
д) пятый*		-
е) простой*		-

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

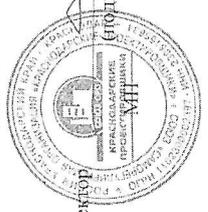
3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договорам строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (дужное выделить):

а) первый	X	не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй		не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий		не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый		составляет триста миллионов рублей и более
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 объектов капитального строительства, 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*	-

\* указывается сведения только в отношении действующей меры ограничительного воздействия



Исполнительный директор Хот Алий Гиссович

Хот Алий Гиссович  
*(Handwritten signature)*