

**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 04.12.2023г. № 01/12/2023-0 ОЗНАКОМЛЕН, СОГЛАСОВАНО:

на № -, от - Заказчик: _____

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

с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31.

Настоящее обоснование разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ" для получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, для реконструкции индивидуального жилого дома.

Заказчик: Гусева Л.Н.

 Зевачев Т. М.
(по доверенности 23/166-Н/23-2023-4-340 от 30.03.2023г.)

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

Площадь земельного участка:	- 827,0 кв. м
Площадь застройки реконструируемого ИЖД:	- 203,2 кв. м
Общая (полезная) площадь реконструируемого ИЖД:	- 138,8 кв. м
Площадь застройки сарая литер «В»	- 19,4 кв. м
Площадь застройки летней кухни (литер «Д, д»)	- 17,5 кв. м
Общая площадь застройки земельного участка (без учета площади застройки демонтируемого сарая литер «В»)	- 220,7 кв. м
Общая площадь реконструируемого ИЖД	- 186,5 кв. м
Строительный объем реконструируемого ИЖД:	- 746,0 м ³
Процент застройки земельного участка:	- 27,0 %
Количество этажей:	- 1 (один)
в том числе количество подземных этажей:	- 0
Высота от уровня земли до отметки конька (верха парапета) кровли:	- 4,8 метра
Площадь озеленения	- 482,5 кв. м
Процент озеленения	- 58,3%

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0409021:54, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, планируется реконструкция индивидуального жилого дома с кадастровым номером 23:43:0409020:29 путем возведения пристройки, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра.

ИЖД запроектирован с количеством этажей: 1, в том числе количеством подземных этажей: 0. Проектируемый объект будет отвечать III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 относится к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные).

Согласно Схеме земельного участка на топографической съемке (см. Приложение) на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0409021:54, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31 на момент подготовки обоснования расположен существующий жилой дом с кадастровым номером 23:43:0409020:29, подлежащий реконструкции путем частичного (инв. № 2б) сноса (демонтажа), возведения пристройки к сохраняемой части (инв. № 2а) жилого дома. Кроме жилого дома на земельном участке расположен сарай литер «В» подлежащий сносу (до начала проведения реконструкции), навес литер «Е» и летняя кухня литер «Д, д» (инв. № 3).

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 23:43:0409021:54, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, 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 с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54 «Для индивидуального жилищного строительства» (Код 2.1) содержится в основных видах разрешенного использования зоны застройки Ж-1.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, с реконструируемым ИЖД, полностью расположены:

-в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный);

- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (реестровый номер 23:43-6.4861);

-подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23;

-подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26;

-подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

-подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

-частично в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода;

Размещение реконструируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, возможно:

-в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) - до установления приаэродромной территории;

-в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (реестровый номер 23:43-6.4861) - с запретом размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков. Выполнять строительно-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства работ с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю;

-подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23;

-подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26;

-подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

-подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, с соблюдением требований ограничений (См. решение с полными ограничениями).

Планируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций газопровода.

Через рассматриваемый земельный участок проходит транзитный газопровод.

ИЖД по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, планируется как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

Согласно пункту 3 ст. 48 Градостроительного Кодекса РФ, Архитектурно-строительное проектирование. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи, пункт 8, п.п. «а», статьи 2. Основные понятия, применяемые в Правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, ПЗЗ). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

По смыслу п. 3 ст. 48 Градостроительного Кодекса РФ, застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к индивидуальному жилищному строительству, но при этом представления проектной документации для получения разрешения на строительство не требуется. Юридическое значение, подготовка проектной документации будет иметь только в том случае, если в результате несоответствия проектной документации требованиям технических

регламентов, материалам инженерных изысканий причинен вред жизни, здоровью физических лиц или имуществу физических или юридических лиц. В таком случае лицо, осуществлявшее подготовку проектной документации, обязано в полном объеме возместить причиненный вред (см. комментарий ст. 48 Гр.К. РФ. «Консультант плюс»).

Расчет автостоянок, парковочных мест, озеленения, элементов благоустройства, в том числе для жилых зон, регламентируются требованиями "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820), Местными нормативами градостроительного проектирования м. о. г. Краснодар, утвержденных Решением городской Думы Краснодара XXXII ЗАСЕДАНИЕ ДУМЫ 5 СОЗЫВА от 19 июля 2012 г., N 32 п.13 об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования М.О. г. КРАСНОДАР.

ИЖД планируется на земельном участке в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, как многоквартирный ИЖД для проживания одной семьи, не является объектом общественного назначения, подготовка проектной документации, в том числе расчет автостоянок для хранения личного автотранспорта на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства не требуется, (п. 3 ст. 48 Гр. К. Р.Ф.). При этом согласно "СП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные Правила проектирования актуализированная редакция СНиП 31-02-2001", раздел 1 СП, п. 3 "Термины, определения и сокращения", предусматривается в жилых многоквартирных домах размещение автостоянок (гаражи-стоянки) - помещение встроенное, пристроенное, встроенно-пристроенное, или отдельно стоящее, для хранения автомобилей, не оборудованное для их ремонта и/или технического обслуживания, кроме ручных автомоек, смотровых ям или эстакад. Автостоянки могут располагаться в надземной или подземной части здания, в том числе на открытых площадках (террасах) и на эксплуатируемых кровлях. Термины и определения автостоянок по СП 113.13330.

Кроме того, согласно Схеме земельного участка на топографической съемке (см. Приложение), Заказчиком на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31 предусмотрена парковка автотранспорта для личного пользования.

Предусматривается озеленение земельного участка, а также благоустройство прилегающей к земельному участку территории, проездов, пешеходных дорожек. Отмостку - дорожку вокруг дома принять шириной 1,0 м. Ворота и ограждения для подъезда при открывании не должны препятствовать пешеходному движению.

Озеленение земельного участка выполняется в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, санитарных норм, действующего законодательства, Правил благоустройства М.О. г. Краснодара, утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 22.08.2013 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.

Технико-экономические показатели (см. приложения), параметры планируемого объекта капитального строительства по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31: высота, количество этажей - соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства (реконструкции) территориальной зоны застройки Ж - 1.

Вместе с тем, неблагоприятные для реконструкции ИЖД характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021(54), расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, состоящие в неблагоприятной (критической) конфигурации указанного земельного участка, препятствуют строительству ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с определением отступов

от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, 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; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23; подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода).

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 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19. (далее по тексту - ПЗЗ), ст. 25. Градостроительные регламенты для различных территориальных зон, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, расположен в 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 в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, для территориальной зоны застройки Ж-1, согласно ПЗЗ:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 5000 кв. м.

1.1.1. 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 - 600 кв. м; максимальная площадь - 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах: минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 5000 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 - 600 кв. м; максимальная площадь - 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь - определена федеральными и краевыми законами; максимальная

площадь - 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.

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

2.1.1. Для гаражей:

от границ смежных земельных участков - 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети - 0 м.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков - 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети - 3 м.

2.2. 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. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

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

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 1.

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

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 5 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

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

10. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

Площадь земельного участка по ул. Дзержинского, 31, соответствует предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки Ж-1 по ПЗЗ.

Вместе с тем, согласно выписке из ЕГРН от 31.03.2023г., планируемого объекта капитального строительства по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31 (См. Приложение), рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31 имеет неблагоприятную (критическую) конфигурацию границ земельного участка (различные значения длин: фасада, задней части, центральной части земельного участка) - «неправильную» геометрическую форму (конфигурацию) границ земельного участка.

«Неправильная» геометрическая форма (конфигурация) границ земельного участка является критической, так как препятствует размещению жилого дома с планируемыми технико-экономическими показателям обеспечивающими соблюдение требований п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, обеспечивающего соблюдение 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, строительстве (реконструкции) и эксплуатации ИЖД требуется соблюдение п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, с обеспечением минимальной нормативной площади (размеров) помещений, обеспечением расстановки необходимого набора мебели, инженерного оборудования ИЖД, а также соблюдение требований СП 137.13330.2012 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования" (раздел 7 Требования к помещениям).

Характеристики рассматриваемого земельного участка (критическая конфигурация границ) являются неблагоприятными для реконструкции ИЖД с планируемыми технико-экономическими параметрами, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, препятствуют реконструкции ИЖД с обеспечением минимальной нормативной площади (размеров) помещений, с учетом расстановки необходимого набора мебели, инженерного оборудования согласно п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, с обеспечением требований доступности для инвалидов СП 137.13330.2012 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования", сводов правил, обеспечивающих соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Получение испрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, требуется для обеспечения проектирования, реконструкции и безопасной эксплуатации ИЖД с соблюдением требований п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, СП 137.13330.2012 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования", технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", СНиПов, ограничений использования земельного

участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23; подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода), для реконструкции ИЖД.

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. СП 137.13330.2012 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования".
3. СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001.
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 с кадастровым номером 23:43:0409021:54 по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, д. 31, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, препятствует проектированию, строительству и безопасной эксплуатации ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, СП 137.13330.2012 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования", сводов правил, обеспечивающих соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", составляет неблагоприятные характеристики рассматриваемого земельного участка, является основанием для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка на основании ч. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка подтверждается возможность получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, д. 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, с соблюдением требований СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, СП 137.13330.2012 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования", 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; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (реестровый номер 23:43-6.4861); подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23; подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода), для реконструкции ИЖД.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"

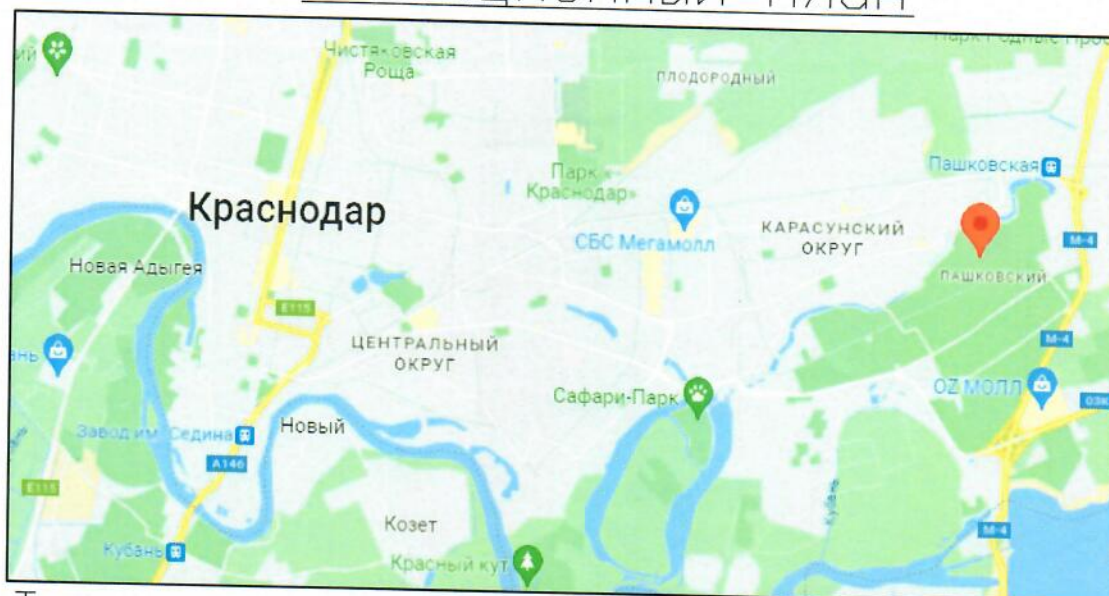


Брюхин Р.В.

Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.
2. Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

Ситуационный план



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

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	827,0
2	Площадь застройки реконструируемого ИЖД	м ²	203,2
3	Площадь застройки Сарая (литер В)	м ²	19,4
4	Площадь застройки летней кухни (литер Д,д) и навеса (литер Е)	м ²	17,5
5	Общая Площадь застройки Земельного участка	м ²	220,7
6	Общая площадь реконструируемого ИЖД	м ²	186,5
7	Строительный объем реконструируемого ИЖД	м ³	746,0
8	Процент застройки земельного участка	%	27,0
9	Количество этажей в том числе подземных этажей		1 0
10	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	4,8
11	Площадь озеленения	м ²	468,5
12	Процент озеленения	%	56,7

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31.

Реконструкция одноэтажного объекта капитального
строительства выполняется в 1 этап.

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»

2311343893-20231130-1417

(регистрационный номер выписки)

30.11.2023

(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

**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 04.12.2023г. № 02/12/2023-3

на № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23; подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода), для реконструкции индивидуального жилого дома.

Настоящее заключение разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ" для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, для реконструкции индивидуального жилого дома (далее ИЖД).

Заказчик: Гусева Л.Н.

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, пункту 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, СНиПов, ограничений использования земельного участка исследованиями настоящего заключения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее.

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31 на момент подготовки заключения согласно Схеме земельного участка на топографической съемке (см. Приложение) расположен существующий жилой дом с кадастровым номером 23:43:0409020:29, подлежащий реконструкции путем частичного (инв. № 2б) сноса (демонтажа), возведения пристройки к сохраняемой части (инв. № 2а) жилого дома. Кроме жилого дома на земельном участке расположен сарай литер «В» подлежащий сносу (до начала проведения реконструкции), навес литер «Е» и летняя кухня литер «Д, д» (инв. № 3).

Как установлено Обоснованием отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31 имеет критическую (неблагоприятную) конфигурацию.

Критическая (неблагоприятная) конфигурация границ земельного участка препятствует размещению жилого дома с соблюдением требований п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, раздела 7 (Требования к помещениям) СП 137.13330.2012 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования", обеспечивающих соблюдение технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» не представляется возможным.

При проектировании, строительстве и эксплуатации ИЖД требуется соблюдение п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (обеспечение минимальной нормативной площади (размеров) помещений, обеспечению расстановки необходимого набора мебели, инженерного оборудования ИЖД), а также требований СП 137.13330.2012 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования" (См. раздел 7 Требования к помещениям).

Характеристики рассматриваемого земельного участка (критическая конфигурация границ) являются неблагоприятными без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, для реконструкции ИЖД с планируемыми технико-экономическими параметрами, так как препятствуют обеспечению минимальной нормативной площади (размеров) помещений, расстановке необходимого набора мебели, инженерного оборудования ИЖД, согласно п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, СП 137.13330.2012 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования" сводов правил, обеспечивающих соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Целью настоящего заключения является определение соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым

номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23; подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода), для реконструкции ИЖД.

1. По соблюдению требований ограничений использования земельного участка установлено

Согласно сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности администрации М.О. г. Краснодар, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31 с проектируемым ИЖД, полностью расположены:

- в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный);
- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (реестровый номер 23:43-6.4861);
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23;
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- частично в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода; ✓

Размещение реконструируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, возможно:

- в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) - до установления приаэродромной территории;
- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (реестровый номер 23:43-6.4861) - с запретом размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков. Выполнять строительно-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства работ с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю;
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23;
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, с соблюдением требований ограничений (См. решение с полными ограничениями).

Планируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций газопровода.

Через рассматриваемый земельный участок проходит транзитный газопровод.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, с планируемыми технико-экономическими показателями, по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, д. 31 - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23; подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода), для реконструкции ИЖД.

2. По соблюдению противопожарных норм установлено.

Планируемый ИЖД по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, согласно Схеме земельного участка на топографической съемке (см. приложение) с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства принят с количеством этажей: 1, в том числе подземных этажей: 0, запроектирован Заказчиком III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0, относится к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные).

В соответствии со Схемой земельного участка на топографической съемке (см. Приложение) место размещения ИЖД (инв. № 1), по ул. Дзержинского, 31, запланировано с учетом местоположения существующих зданий, сооружений расположенных на смежных земельных участках, с соблюдением требований пожарной безопасности, в соответствии с представленным Заказчиком соответствует требованиям пожарной безопасности, согласно представленного Заказчиком «Расчета оценки возможности сокращения противопожарных расстояний (разрывов), путем определения величины падающих тепловых потоков от пламени пожара между планируемым к возведению индивидуальным одноэтажным жилым домом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0409021:54, который расположен по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31 и зданиями и сооружениями, расположенными на соседних прилегающих земельных участках» от 21.07.2023г., выданных ООО «Объединенные Противопожарные Системы» (350063, г. Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 37/11, офис 4/13, ИНН 2308228890 ОГРН 1162375003196, Генеральный директор С.А. Похилец), подтверждающим возможность сокращения исходного нормативного значения противопожарных расстояний, до расчетных, а также что противопожарные расстояния между планируемым к возведению индивидуальным жилым домом и существующими зданиями, строениями, сооружениями, в том числе расположенными на соседних земельных участках, обеспечивают нераспространение пожара, с оборудованием объекта автоматическими установками пожаротушения, кранами для внутриквартирного пожаротушения,

устройством стен планируемого объекта капитального строительства, обращенных к соседним объектам защиты до которых не выдержаны противопожарные разрывы противопожарными 1-го типа.

Таким образом, по соблюдению противопожарных норм отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра - соответствует требованиям Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СНИПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23; подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода), для реконструкции индивидуального жилого дома.

3. По соблюдению санитарных норм установлено.

Размещение планируемого ИЖД на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31 согласно Схеме земельного участка на топографической съемке (см. Приложение), с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, соответствует требованиям "СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (с изменениями).

Согласно Схеме земельного участка на топографической съемке (см. приложение), расстояние от планируемого ИЖД (инв. № 1) по ул. Дзержинского, 31 до существующих жилых домов по ул. Дзержинского, 29/1 (инв. № 5), по ул. Дзержинского, 29 (инв. № 6), по ул. Черноморская, 65 (инв. № 7) - более 6 метров, что соответствует требованиям по СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (с изменениями).

Расстояние от реконструируемого ИЖД (инв. № 1) по ул. Дзержинского, 31 до существующей на одном земельном участке хозяйстройки (инв. № 3), до существующего жилого дома по ул. Дзержинского, 33 (инв. № 8) менее 6 метров, что меньше установленного СП 42.13330.2016, но возможно, так как реконструируемый ИЖД не будет иметь окон жилых комнат обращенных в сторону указанной хозяйстройки (инв. № 3) и жилого дома (инв. № 8), при этом согласно сведений Заказчика существующий жилой дом (инв. № 8) не имеет окон жилых комнат, обращенных в сторону реконструируемого ИЖД, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016.

Учитывая вышеизложенное, реконструируемый ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31 с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра - соответствует требованиям технических регламентов Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНИПов, ограничениям использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона № 3 приаэродромной территории

аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23; подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода), для реконструкции ИЖД.

4. По соблюдению градостроительных норм установлено.

Согласно Схеме земельного участка на топографической съемке (см. приложение), с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка: площадь земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленной для территориальной зоны застройки Ж-1, согласно ст. 25 ПЗЗ, 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.

Вместе с тем, неблагоприятные характеристик земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54, по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, состоящие в критической (неблагоприятной конфигурации границ) земельного участка, препятствуют строительству и безопасной эксплуатации ИЖД с планируемыми технико-экономическими характеристиками, без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409020:21, по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации являются основанием для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства ИЖД 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».

Отступы от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра - не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства по ПЗЗ (минимальный отступ от соседних земельных участках 3 метра по ПЗЗ), но возможны, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с планируемыми технико-экономическими показателями проектируемого ИЖД по ул. Дзержинского, 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409020:21 по ул. Дзержинского, 29/1 - 0,8 метра, в установленном законом порядке.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 827 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0409021:54, по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, д. 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409020:21, по ул. Дзержинского, 29/1 -0,8 метра, возможно, при условии соблюдения указанных в настоящем заключении указаний, с соблюдением требований технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар

(Пашковский) часть 23; подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар
(Пашковский) часть 26; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар
(Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар
(Пашковский) часть 1, в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода), для реконструкции ИЖД.

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 22.07.2008г. № 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, 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 (с изменениями).

Выводы:

Настоящим заключением подтверждается соответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:54, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, р-н Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31, с определением отступов от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409021:21 по ул. Дзержинского, 29/1 – 0,8 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (реестровый номер 23:43-6.4861); подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23; подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, в охранной зоне инженерных коммуникаций газопровода), для реконструкции индивидуального жилого дома.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"

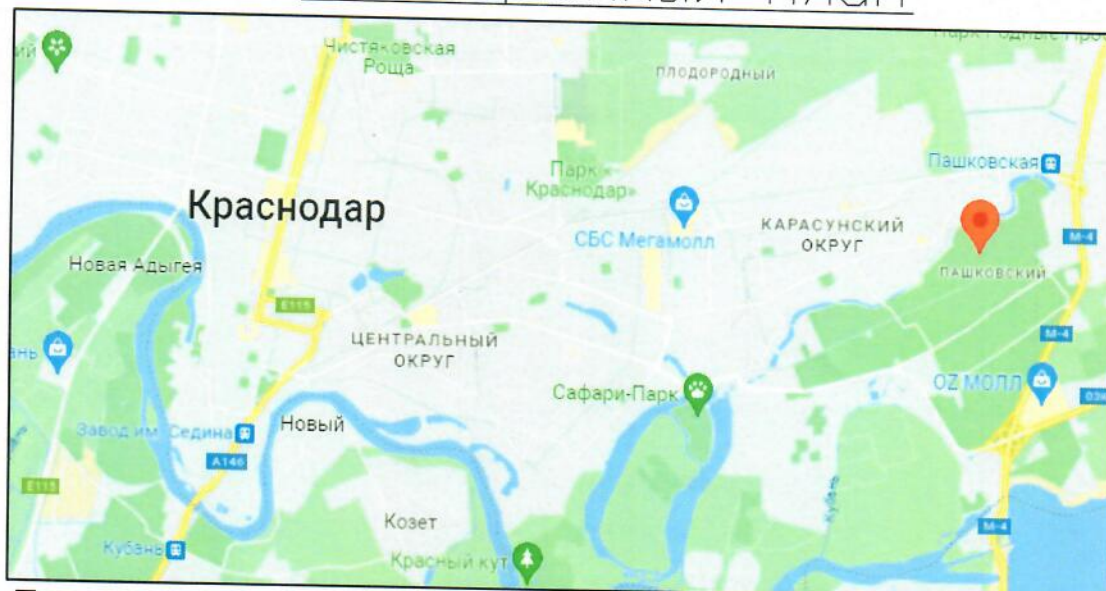
Брюхин Р.В.



Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические показатели проектируемого магазина с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.
2. Схеме земельного участка на топографической съемке М 1:500.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

Ситуационный план



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

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	827,0
2	Площадь застройки реконструируемого ИЖД	м ²	203,2
3	Площадь застройки Сарая (литер В)	м ²	19,4
4	Площадь застройки летней кухни (литер Д, д) и навеса (литер Е)	м ²	17,5
5	Общая Площадь застройки Земельного участка	м ²	220,7
6	Общая площадь реконструируемого ИЖД	м ²	186,5
7	Строительный объем реконструируемого ИЖД	м ³	746,0
8	Процент застройки земельного участка	%	27,0
9	Количество этажей в том числе подземных этажей		1 0
10	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	4,8
11	Площадь озеленения	м ²	468,5
12	Процент озеленения	%	56,7

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Карасунский внутригородской округ, ул. Дзержинского, 31.

Реконструкция одноэтажного объекта капитального
строительства выполняется в 1 этап.

The diagram is a detailed architectural site plan of a residential complex. It features several buildings labeled with numbers in circles: 1 (a large blue building), 2a (a yellow building), 2b (a yellow building), 3 (a small grey building), 4 (a small orange building), 5 (a small grey building), 6 (a hatched building), 7 (a hatched building), and 8 (a hatched building). The plan includes various dimensions in meters: 5.0, 5.2, 5.5, 10.3, 8.7, 18.5, 0.8, 9.8, 22.2, 3.4, 3.3, and 5.3. A dashed blue line indicates a boundary or path, and a green dotted area with cross symbols represents a landscaped or green space. A yellow hatched area is also present. An arrow at the bottom left points towards the complex with the text 'подъезд и подход к объекту' (entrance and approach to the object).

Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	ИЖД в реконструированном состоянии по ул. Дзержинского, 31	1
2а	Сохраняемая часть существующего жилого дома по ул. им. Дзержинского, 31	1
2б	Часть существующего жилого дома подлежащая сносу по ул. им. Дзержинского, 31	1
3	Летняя кухня (литер Д, д), навес (литер Е) по ул. им. Дзержинского, 31	1
4	Сарай (литер В) по ул. им. Дзержинского, 31	1
5	Существующий ИЖД ул. им. Дзержинского, 29/1	1
6	Существующий ИЖД ул. им. Дзержинского, 29	1
7	Существующий ИЖД ул. им. Дзержинского, 29/1	1
8	Существующий ИЖД ул. им. Дзержинского, 33	1

	Граница земельного участка		Плиточное покрытие		Машино-место для автомобиля среднего класса		Травяной газон
	Подъезд и подход к объекту		Охранная зона газопровода		Существующие ИЖС ихозпостройки на соседних участках		Низкорослые кустарники
	ИЖС в реконструированном состоянии		Сохраняемая часть существующего жилого дома		Существующие хозпостройки, подлежащие демонтажу до начала реконструкции		Часть существующего жилого дома подлежащая сносу

Земельный участок с реконструируемым ИЖД полностью расположен:

в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (реестровый номер 23:43-6.4861); подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 23; подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1,

Земельный участок частично расположен в охранный зоне инженерных коммуникаций газопровода. Реконструируемый ИЖД не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций газопровода.

Через рассматриваемый земельный участок проходит транзитный газопровод.