

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Архитектура девелопмент строительство групп»
(ООО «АДС ГРУПП»)
ИНН 2310230456 ОГРН 1222300054217,
г. Краснодар, ул Карасунская, д. 77, помещ. 11.
e-mail: adcinfo@yandex.ru

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОБЪЕКТ: ПРОЕКТИРУЕМОЕ ЗДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ,
РАСПОЛОЖЕННОЕ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
23:43:0407003:65 ПО АДРЕСУ: ГОРОД КРАСНОДАР, КАРАСУНСКИЙ
ВНУТРИГОРОДСКОЙ ОКРУГ, УЛИЦА КАРАСУНСКАЯ, 99/1**

Заявитель

В.П. Жевнеров

Главный инженер проекта

А.А. Брагин



Краснодар, 2025

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	2
1. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров	2
1.2 Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров	7
1.3 Градостроительные и природные условия	8
1.4 Обоснование соблюдения требований технических регламентов	10
1.5 Выводы	18
РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	19

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

Целью данного обоснования является получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в части:

- минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- максимального процента застройки в границах земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ «отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 г. №82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», земельный участок с кадастровым номером 23:43:0407003:65, площадью 1117 кв. м. расположен в территориальной зоне «Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами». В состав условных видов разрешённого использования зоны Ж1 включён код 4.6. «Общественное питание» со следующими градостроительными регламентами:

- минимальный размер земельного участка - 600 кв. м.;
- максимальный размер земельного участка - 5 000 кв.м;
- максимальный процент застройки- 50%;
- минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра;
- Максимальное количество надземных этажей – 3;
- Максимальное высота зданий строений, сооружений – 10м.

Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.



 Границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0407003:65

Рисунок 1 - Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар в части рассматриваемой территории

На земельном участке предусматривается строительство столовой с площадью застройки 672,46 кв.м.

Объект капитального строительства будет иметь 2 надземных этажа, высотой 9,25 метров и общей площадью 1345 кв.м. Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого здания находятся в диапазоне от 1 м до 3,70 м (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500).

Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0407003:65 равняется 1117 кв. м., а площадь застройки, с учётом проектных предложений – 672,46 кв. м., соответственно процент застройки земельного участка составит 60,2 % (см. см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500).

Расположение и объёмно-пространственное решение планируемого здания соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений, но не соответствует в части минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство, и максимального процента застройки в границах земельного участка.

Для возможности реализации мероприятий по строительству столовой необходимо осуществить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка с 50 до 60,2% и уменьшения минимальных отступов от

северной границы с 3 до 1 м, отступ от южной границы с 3 до 1,25 м, отступ от восточной границы с 3 до 1 м. (см. рисунок 2).

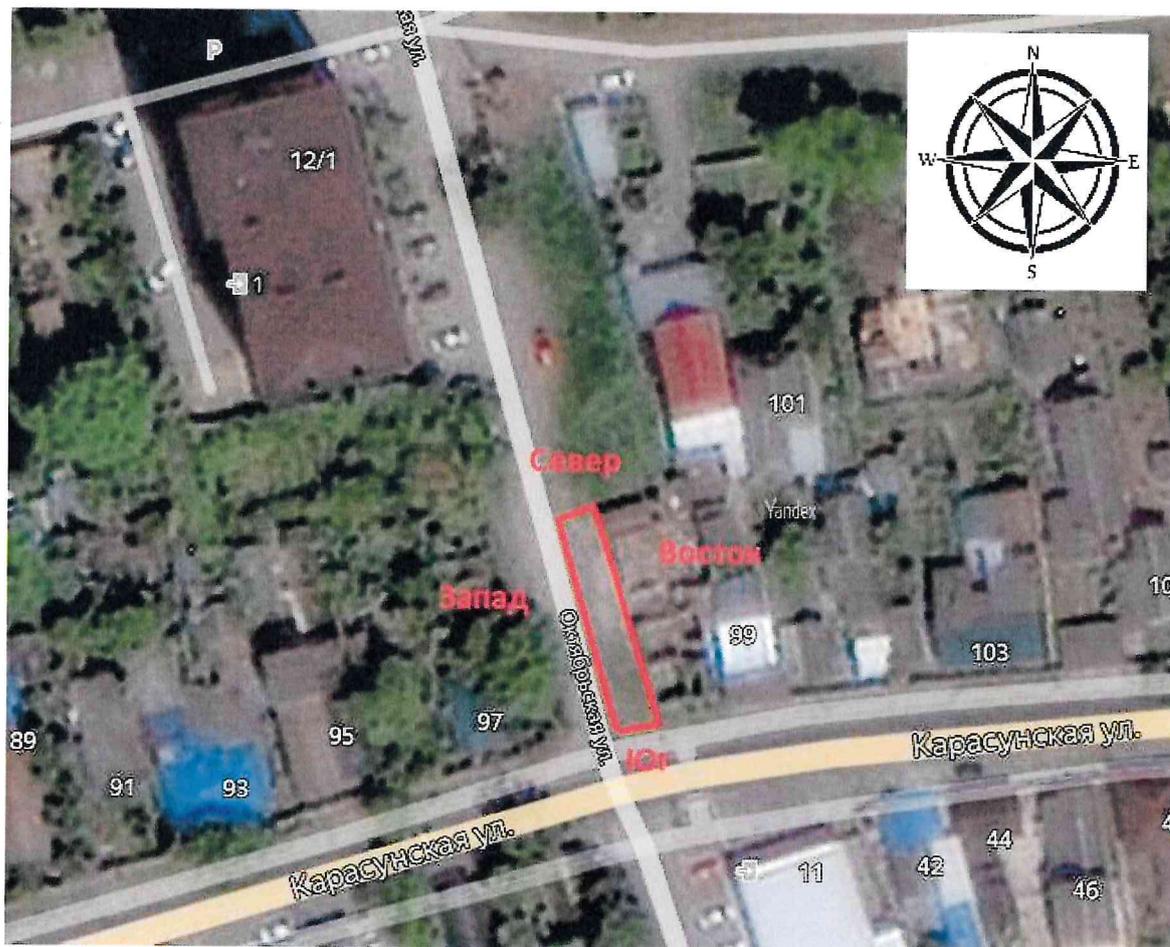


Рисунок 2 – Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов

Основные технико-экономические параметры проекта представлены в таблице 1.

№п/п	Показатель	Единица измерения	Количество
1	Общая площадь земельного участка	кв.м	1117,0
2	Общая площадь застройки	кв.м	672,46
3	Общая площадь благоустройства и дорожных покрытий	кв.м	444,54
4	Этажность	Этажей	2
5	Высотность	м	9,25
6	Процент застройки	%	60,20

8	Процент озеленения земельного участка	%	15,15
9	Кол-во подземных этажей	этажей	0

Рассматриваемый земельный участок расположен на востоке города Краснодар в жилом массиве Пашковский на расстоянии 1000 м от ул. Им В.Н. Мачуги и 4,5 км от аэропорта Краснодар (Пашковский).

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера – пустой участок; Карасунские озера;
- с запада - ул. Октябрьская, автомобильная дорога;
- с юга – ул. Карасунская, автомобильная дорога;
- с востока – ул. Карасунская, индивидуальный жилой дом.

Отрофотоплан рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.

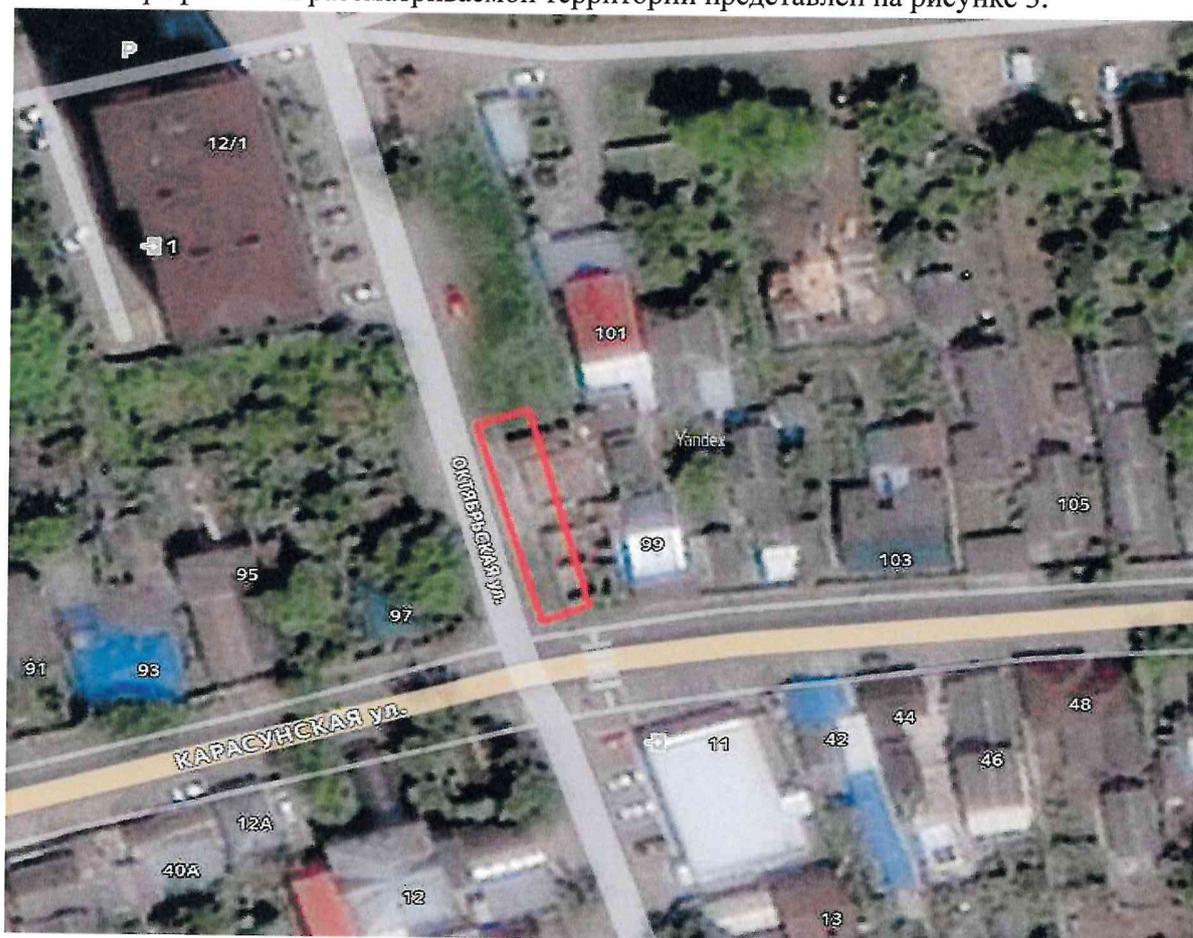


Рисунок 3 – Отрофотоплан рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояние территории представлена на рисунке 4.



Рисунок 4 – Фотофиксация существующего состояния территории

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0407003:65 имеет категорию земель «Земли населённых пунктов», вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства; бытовое обслуживание; общественное питание; обеспечение занятий спортом в помещениях». Площадь земельного участка составляет 1117 кв. м.

Рассматриваемый земельный участок покрыт растительностью и древесными насаждениями.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия. В соответствии со «Схемой развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Краснодарском крае», утвержденной постановлением главы администрации (Губернатора) Краснодарского края от 21.07.2017 № 549, указанный участок не входит в границы особо охраняемых природных территорий регионального значения.

Участок расположен на территории со сложившимися транспортными путями и развязками. Территория рассматриваемого земельного участка имеет связь с городом Краснодар и другими населенными пунктами посредством примыкания к автомобильной дороге общего пользования (Карасунская улица). Транспортная инфраструктура района строительства представлена общественным наземным транспортом. Ближайшая автобусная остановка «ул. Максима Горького» находится в 0,65 км от территории, предлагаемой к развитию.

1.2 Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров

На основании п.1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Ориентировочные линейные размеры земельного участка 78,5x14,5 метров, Технологические процессы в проектируемом здании требуют определенный набор помещений, оптимальное расположение которых достигается при ориентировочном размере здания 76x9 метров.

В связи с тем, что конфигурация земельного участка в части ширины неблагоприятна для застройки это является основанием для отклонения в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ:

Следовательно, характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0407003:65 не позволяют разместить на нем здание столовой в соответствии с предельными параметрами, которые установлены для территориальной зоны, решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 г. №82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», то есть без уменьшения размера отступов и увеличения максимального процента застройки.

В связи с вышеперечисленным для возможности размещения здания с габаритами 76x9 метров требуется увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка с 50 до 60,2% и уменьшения минимальных отступов от северной границы с 3 до 1 м, отступ от южной границы с 3 до 1,25 м, отступ от восточной границы с 3 до 1 м. (см. рисунок 5).

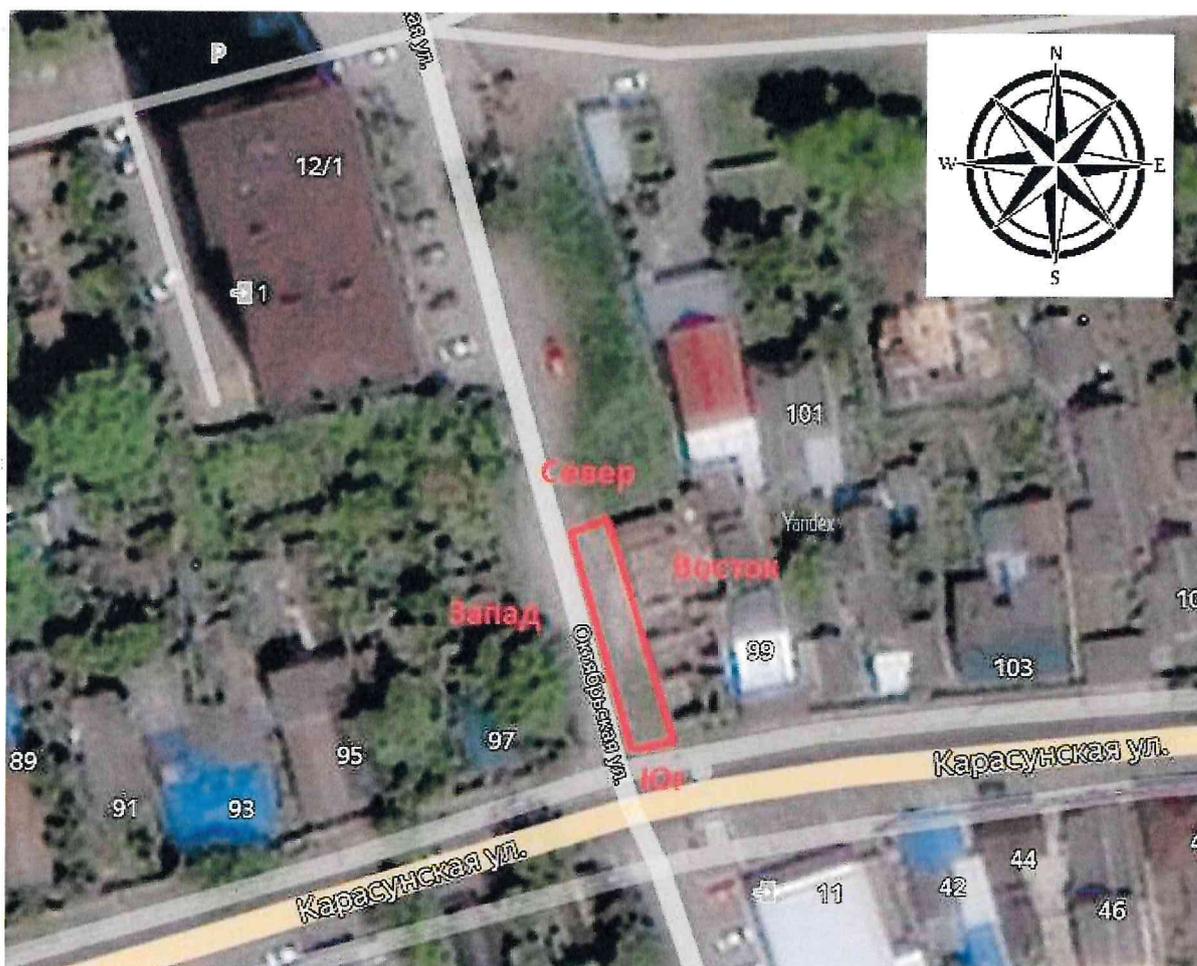


Рисунок 5 - Схема отклонения от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов

1.3 Градостроительные и природные условия

В связи с расположением земельного участка в Краснодарском крае и с учетом близости основных транспортных магистралей оптимальным вариантом развития данной территории является реализация проекта по строительству объекта общественного питания. Краснодарский край является одним из главных центров развития общественного питания в России.

В современной России общепит остается одной из самых динамично развивающихся отраслей предпринимательства. Столовая – это не только место, где удовлетворяются потребности в питании, но и действительно выгодная сфера работы для бизнесменов любого уровня, стремящихся создать успешное дело. Купить готовый бизнес в сфере столовых становится все более популярной стратегией, позволяющей извлечь выгоду из огромного количества возможностей, которые предоставляет этот сегмент предпринимательства. Внутри этой статьи мы постараемся разобрать основные аспекты, о которых нужно знать предпринимателям перед покупкой проекта или стартом собственного бизнеса с нуля.

Общепит включает в себя разнообразные форматы, от ресторанов высшей категории до уличных кафе. Среди них столовая занимает особое место. Такие заведения имеют наиболее широкую целевую аудиторию: офисные работники, студенты, сотрудники разных

предприятий и многие другие люди. Причем обычно население посещает местные столовые, которые работают на территории их предприятий. Например, в каждом офисном здании, школе или ВУЗе имеется собственная точка питания.

Для реализации проекта в части выполнения работ по разработке проектной и рабочей документации, а также для выполнения строительно-монтажных работ планируется привлечение единой профессиональной организации, специализирующейся на проектировании и строительстве «под ключ» объектов общественного питания и обладающей собственными производственными мощностями, в том числе производством необходимых строительных материалов и проектным отделом. Предполагается применение типовых проектных решений с целью оптимизации затрат на разработку проектной и рабочей документации, затрат на строительную часть, а также для максимально эффективной реализации проекта в части сокращения сроков производства строительно-монтажных работ.

Общий срок на подготовительные мероприятия и подготовку исходно-разрешительной документации для строительства составляет не более 12 месяцев, включая получение положительного заключения экспертизы проекта и разрешения на строительство, общий срок выполнения строительно-монтажных работ, в том числе получения заключения о соответствии и разрешения на ввод в эксплуатацию не более 12 месяцев с момента получения разрешения на строительство.

Таким образом, общий срок проектирования и строительства объекта общественного питания составит не более 24 месяцев. После детальной проработки технических параметров проекта и проведения переговоров со строительными партнерами возможно выполнить дополнительную оптимизацию сроков строительства при наличии экономической целесообразности.

На земельном участке предлагается строительство объекта общественного питания этажностью 2 этажа и площадью застройки 672,46 кв. м (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500»).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- от северной границы 1 м;
- от южной границы 1,25 м;
- от западной границы 3 м;
- от восточной границы 1 м.

Характеристики конструкции здания общественного питания:

- фундамент - железобетонные сваи;
- кровля односкатная, материал – сэндвич-панели;
- ограждающие конструкции, несущие конструкции (стены) – навесной вентилируемый фасад.

Въезд и выезд на территорию в западной части участка с существующего проезда, примыкающего непосредственно к проектируемому земельному участку. Покрытие проезда - асфальтобетон. Это обеспечивает хорошую транспортную и пешеходную доступность.

1.4 Обоснование соблюдения требований технических регламентов

Согласно п. 2 ст. 40 градостроительного кодекса РФ «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешения разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов». Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения предельного количества этажей, был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требованиям технических регламентов.

В рамках подготовки настоящего заключения была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным нормативно-правовым актам.

Соответствие требованиям Федерального закона № 123-ФЗ

«Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

Согласно ч. 1 ст. 6 № 123-ФЗ пожарная безопасность объекта обеспечена, если:

- 1) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184 ФЗ, и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом;
- 2) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184 ФЗ, и нормативными документами по пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты в обязательном содержит комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного Федеральным законом № 123-ФЗ и направленных на предотвращения опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара (ч. 4 ст. 5 Федерального закона № 123-ФЗ).

На основании требований ст. 5 № 123-ФЗ каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

- систему предотвращения пожара;
- систему противопожарной защиты;
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Система предотвращения пожара обеспечивается исключением условий возникновения пожаров, что достигается исключением условий образования горючей среды и (или) исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и (или) объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов, а также материалов, взаимодействие которых друг с другом приводит к образованию горючей среды;

- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях или на открытых площадках;

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и (или) взрывоопасной зоны;
- применением в конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок или других устройств, исключающих появление источников зажигания;
- применением оборудования и режимов проведения технологического процесса, исключающих образование статического электричества;
- устройством молниезащиты;
- применением искробезопасного инструмента при работе с легковоспламеняющимися жидкостями и горючими газами;
- применением устройств, исключающих возможность распространения пламени из одного объема в смежный.

Системы противопожарной защиты обеспечивают защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия, обладают надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройством систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применением систем коллективной защиты - противодымной и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемому уровню огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- устройством на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применением первичных средств пожаротушения;
- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В процессе строительства и эксплуатации, организационно-технические мероприятия обеспечивают:

- соблюдение требований пожарной безопасности, предусмотренных нормативными документами и противопожарными мероприятиями, пожаробезопасное проведение строительных и монтажных работ;
- наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;

- возможность безопасной эвакуации и спасения людей на объекте и на строительной площадке.

В соответствии с требованиями ст. 80 Федерального закона № 123-ФЗ конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения объекта защиты обеспечивают в случае пожара:

- эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность проведения мероприятий по спасению людей;
- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение объекта;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;
- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.

Для обеспечения эвакуации предусматривается:

- достаточное количество, соответствующие размеры и конструктивное исполнение эвакуационных путей и выходов, обеспечение беспрепятственного движения людей, организация и управление движением людей по эвакуационным путям;
- применение противопожарных преград, ограничивающих распространение пожара за пределы пожароопасного помещения;
- применение конструктивных и отделочных материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности.

Здание оборудовано следующими системами противопожарной защиты:

- наружный противопожарный водопровод;
- автоматическая пожарная сигнализация;
- система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- системы противодымной вентиляции;
- молниезащита;
- внутренний противопожарный водопровод;
- автоматизация и диспетчеризация систем противопожарной защиты и инженерных систем.

К мероприятиям организационно-технического характера относятся:

- организация технического обслуживания средств противопожарной защиты;
- обучение правилам пожарной безопасности обслуживающего персонала;
- разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, соблюдении противопожарного режима, действиях в случае возникновения пожара, ответственных лицах;
- разработка и отработка планов эвакуации людей на случай пожара;
- отработка взаимодействия обслуживающего персонала и пожарной охраны при тушении пожаров и т. п.

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемое здание организаций торговли имеет класс функциональной пожарной опасности ФЗ.1. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», составлена таблица 2, в которой отображены фактические и нормативные параметры противопожарных норм и требований.

Таблица 2 - Требования к пожарным проездам и противопожарным разрывам

Требование по нормам	Фактическое положение	Примечание
<p>СП 4.13130.2013 п.8.1.1 Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям и сооружениям в случае меньшей высоты, чем 18 м.</p>	<p>Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.1. Высота здания - 9,25 м. Проезд пожарных автомобилей предусмотрен, с одной стороны.</p>	<p>Соответствует требованиям</p>
<p>СП 4.13130.2013 п.8.1.4 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.</p>	<p>Высота здания - 9,25 м. Ширина проезда для пожарной техники - 3,5 м.</p>	<p>Соответствует требованиям</p>
<p>СП 4.13130.2013 п.8.1.6 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 м включительно - 5-8 метров.</p>	<p>Высота здания -9,25 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания - 5 м.</p>	<p>Соответствует требованиям</p>
<p>СП 4.13130.2013 п.8.1.7 Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.</p>	<p>Покрытия проездов для пожарной техники рассчитаны на нагрузку от пожарной техники (не менее 16 т/ось). Ширина ворот автомобильного въезда на огражденную территорию должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.</p>	<p>Соответствует требованиям</p>

Соответствие требованиям Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Отклонение от предельно допустимых параметров разрешённого строительства, установленных градостроительными регламентами в части максимального процента застройки земельного участка и минимальных отступов от границ земельных участков, не повлечёт нарушение требований технических регламентов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изм. от 02.07.2013 года). Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

1) механической безопасности;

- при условии, что строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.
- в расчетах строительных конструкций и основания будут учтены все виды нагрузок, соответствующих функциональному назначению и конструктивному решению здания.
- расчеты, обосновывающие безопасность принятых конструктивных решений зданий или сооружений, будут проведены с учетом уровня ответственности проектируемого здания - нормальный.
- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0.

2) пожарной безопасности;

- при условии, что значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут приняты I степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности будет принят С0.
- противопожарное расстояние между проектируемым и существующими зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости может быть не предусмотрено, т.к. не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники - составления плана тушения пожара), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, будет являться противопожарной Iго типа (п.4.11 СП 4.13130.2013). предусмотрены меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара.
- ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий должна составлять не менее 3,5 м.

- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.
- при условии, что здание будет разделено на пожарные отсеки.
- расположение и габариты эвакуационных выходов, расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противодымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, число, будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.
- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.
- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности зданий или сооружений в процессе их строительства и эксплуатации будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.
- расход воды на наружное пожаротушение зданий надземных автостоянок закрытого и открытого типов принимать по таблице 6 СП 8.13130.2020.

3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;

- проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий отсутствует.

4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;

- при условии, что будет предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения. Обеспечена защита от шума, от влаги.

5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;

- здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации зданий не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

6) доступности здания для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;

- на стоянке транспортных средств выделено необходимое количество машино-место для транспортных средств инвалидов (п.5.2.1 СП 59.13330.2016).
- разметка места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске будет предусмотрена размерами 6,0х3,6 м.
- места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, будут размещены вблизи входов в здания, доступные для инвалидов, не далее 50 м.

7) энергетической эффективности зданий и сооружений;

— при условии, что эффективное использование энергетических ресурсов будет обеспечено, предусмотрено оснащение зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

— в процессе строительства и эксплуатации зданий будет обеспечено отсутствие угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Соответствие требованиям иных нормативно-правовых актов

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 г. №82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», проектируемая территория полностью расположена в приаэродромной территории аэродрома Краснодар(Пашковский) подзона №3, приаэродромной территории аэродрома Краснодар(Пашковский) подзона №4, приаэродромной территории аэродрома Краснодар(Пашковский) подзона №5, приаэродромной территории аэродрома Краснодар(Пашковский) подзона №6 и в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 01.07.2017 года № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» размещение объекта капитального строительства подлежит согласованию.

По нормам инсоляции СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение» планируемый объект капитального строительства не затеняет другие объекты капитального строительства.

Проектируемый объект - здание общественного питания размещается на земельном участке, который, с одной стороны, граничит с существующими автомобильными проездами. Размещение проектируемого здания не нарушает сложившуюся транспортную структуру и не изменяет направление движения автомобильного транспорта.

Согласно СП 2.13310.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», проектируемый объект относится к III степени огнестойкости и С0 класса пожарной опасности.

В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» п. 3.2.2.4 здание общественного питания не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод. При застройке такого объекта разрешение на строительство будет выдано без сведений об установлении санитарно-защитной зоны.

1.5 Выводы

Проектируемое здание двухэтажное, кирпичное с монолитным железобетонным перекрытием.

Здание включает в себя оптимальный набор административных и подсобных помещений для предоставления услуг населению.

В связи с тем, что конфигурация земельного участка в части ширины неблагоприятна для застройки это является основанием для отклонения в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии со статьей 40 ГрК РФ несомненно улучшит условия проживания населения живущих в этом районе, решит вопрос благоустройства земельного участка и безопасности эксплуатации инженерных коммуникаций, не будет осложнять эксплуатацию объектов на смежных земельных участках.

На основании вышеизложенного ООО «АДС ГРУПП» делает вывод, что строительство столовой размером 76х9м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Карасунская, 99/1, с отклонением от предельным разрешенного строительства, с учетом выше перечисленных характеристик земельного участка, препятствующих эффективному использованию, уменьшение минимальных отступов от северной границы с 3 до 1 м, отступ от южной границы с 3 до 1,25 м, отступ от восточной границы с 3 до 1 м. и увеличением максимального процента застройки в границах земельного участка с 50 до 60,2%, не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым жилым зданием общественного питания и существующими строениями на соседних земельных участках, не расположено в охранных зонах.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиП и ограничениям использования земельного участка.

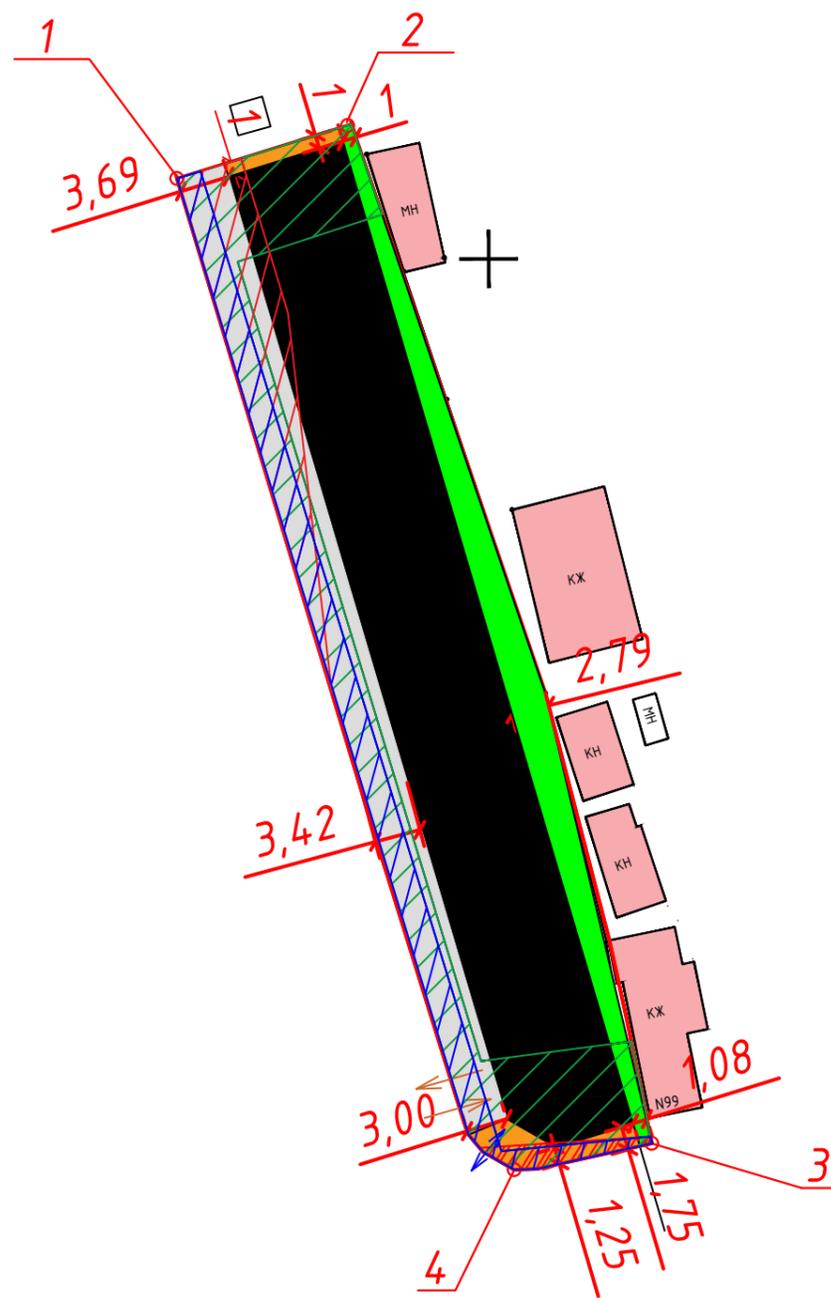
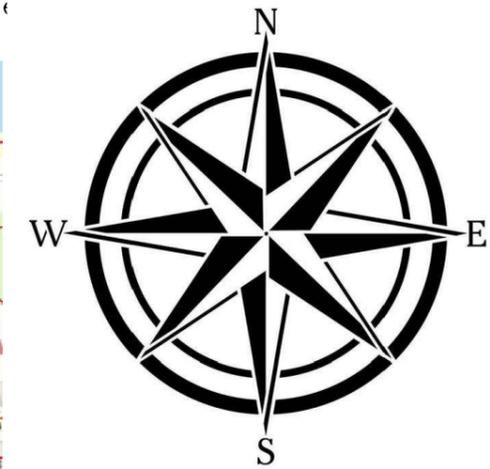
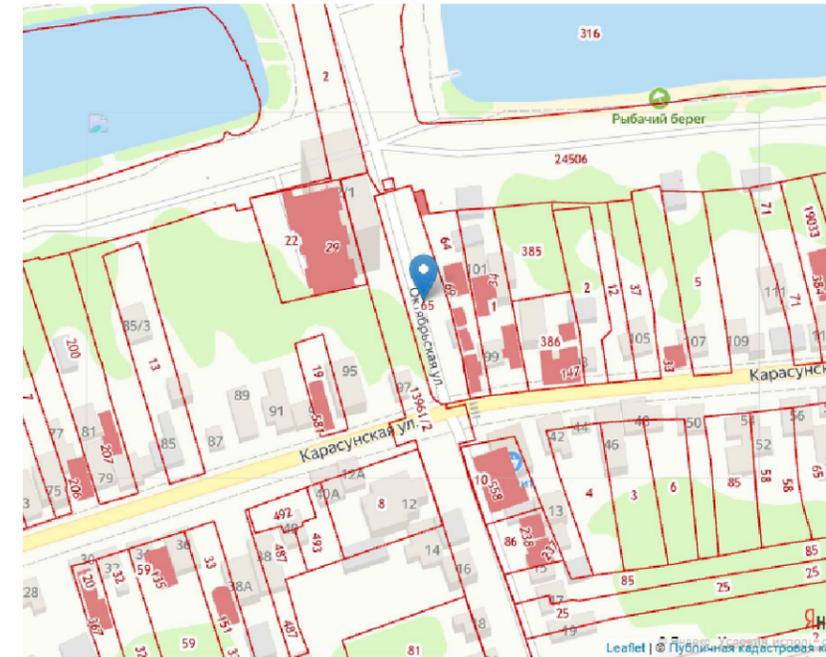
(зона охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия. зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта). подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар(Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар(Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар(Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар(Пашковский) часть 1; 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора Восточный II. Зона ограничений от химического загрязнения; Охранная зона "ВЛ-0,4 кВ ТП-531"(реестровый номер границы 23:43-6.5827); охранная зона линий электропередач, трансформаторной подстанции; охранная зона канализации, водопровода.

РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

В состав графической части заключения входит:

— Схема планируемой застройки земельного участка, М 1:500.

Схема расположения земельного участка относительно смежных расположенных земельных участков



Условные обозначения:

- Граница земельного участка
- проектируемый объект
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения земельного участка
- зона размещения парковочных мест
- зона благоустройства территории
- Охранная зона "ВЛ-04 кВ ТП-531" (реестровый номер границы 23:43-6.5827)
- Охранная зона ЛЭП, ТП
- Охранная зона канализации
- Охранная зона водопровода
- вход / выход пешеходов
- въезд / выезд на территорию

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 г. №82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар» земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. "Зона застройки индивидуальными жилыми домами".

Технико-экономические показатели			
№п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м2	1117,00
2	Площадь застройки земельного участка	м2	672,46
3	Процент застройки	%	60,20
4	Общая площадь здания	м2	1345,00
5	Строительный объем здания	м3	12441,25
6	Высота здания	м	9,25
7	Количество этажей здания		2
	в т.ч. наземных		2
	подземных		0
8	Процент озеленения земельного участка	%	15,15

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)

Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия

Земельный участок полностью расположен в подзоне №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1)

Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43)

Земельный участок полностью расположен в подзоне №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1

Земельный участок полностью расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозабора Восточный II

Земельный участок частично расположен в охранной зоне "ВЛ-0,4 кВ ТП-531" (реестровый номер границы 23:43-6.5827)

Земельный участок частично расположен в охранной зоне линий электропередач, трансформаторной подстанции

Земельный участок частично расположен в охранных зонах канализации, водопровода

					Заказчик – Жевнеров Василий Петрович			
					ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮЖЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ПЛАНИРУЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Погн.	Дата	Стация	Лист	Листов
						Раздел 2. Графическая часть	1	1
ГИП Брагин 03.25						Схема планируемой застройки земельного участка		ООО «АДС групп»
Н.контр. Иванов 03.25						М 1: 500		



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«СТРОЙСЕТЬ»

(ООО «СТРОЙСЕТЬ»)

350004, Краснодарский край, Г.О. ГОРОД КРАСНОДАР,

Г. КРАСНОДАР, УЛ Кожевенная, д. 60, кв. 8

Тел.: +7 (995) 005-50-20 e-mail: info@skstroyset.ru

ОГРН 1152308012405 ИНН 2308226565 КПП 230801001

skstroyset.ru

Заказчик – гражданин РФ Жевнеров Василий Петрович

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиП и ограничений использования земельного участка

**ОБЪЕКТ: ПРОЕКТИРУЕМОЕ ЗДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ,
РАСПОЛОЖЕННОЕ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
23:43:0407003:65 ПО АДРЕСУ: ГОРОД КРАСНОДАР, КАРАСУНСКИЙ
ВНУТРИГОРОДСКОЙ ОКРУГ, УЛИЦА КАРАСУНСКАЯ, 99/1**

Заявитель

В.П. Жевнеров

Главный инженер проекта



А.И. Мадовский

Краснодар, 2025



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙСЕТЬ»
(ООО «СТРОЙСЕТЬ»)**

350004, Краснодарский край, Г.О. ГОРОД КРАСНОДАР,
Г. КРАСНОДАР, УЛ Кожевенная, д. 60, кв. 8
Тел.: +7 (995) 005-50-20 e-mail: info@skstroyset.ru
ОГРН 1152308012405 ИНН 2308226565 КПП 230801001
skstroyset.ru

Заказчик (представитель заказчика)

Жевнеров В.П.

«25» марта 2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиП и ограничений использования земельного участка (зона охраны объектов культурного наследия, приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) подзоны № 3, 4, 5, 6; 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора Восточный II, охранная зона ЛЭП, ТП, охранная зона канализации, водопровода, Охранная зона "ВЛ-0.4 кВ ТП-531"(реестровый номер границы 23:43-6.5827))

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 1117 кв. м, кадастровый номер 23:43:0407003:65, территориальная зона «Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами». В состав условных видов разрешённого использования зоны Ж1 включён код 4.6. «Общественное питание», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Карасунская, 99/1, принадлежащего на праве собственности Жевнерову В.П.. изучено обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, а также графическое описание обоснования, подготовленные ООО «АДС ГРУПП».

При проектировании рассматриваемого объекта (Столовая) должны соблюдаться требования, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, должны соблюдаться минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Согласно п. 4.13 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение 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).

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд

пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. Октябрьская. Проектируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 г. №82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», земельный участок с кадастровым номером 23:43:0407003:65, площадью 1117 кв. м. расположен в территориальной зоне «Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами». В состав условных видов разрешённого использования зоны Ж1 включён код 4.6. «Общественное питание».

Для строительства здания общественного питания на земельном участке КН 23:43:0407003:65, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

Исходя из представленной схемы земельного участка, расположение здания общественного питания 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».

Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта). В соответствии с положениями Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

Заказчик уведомлен, что необходимо выполнять строительно-монтажные работы по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

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

Проектируемое здание общественного питания не превышает абсолютную максимальную отметку верха 186.00 в Балтийской системе высот 1977 года.

Земельный участок полностью расположен в подзоне №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43). Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 №50-П. Письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 №Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 №21/194, от 22.07.2021 № 21/1958. Ограничение использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=70.00-75.00 м в Балтийское системе высот 1977 года; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств(объектов), работающих в диапазоне частот 0,03МГц-300МГц, 329МГц-335МГц, 740-1215МГц, 2700 МГц -2900МГц, 26500 МГц -40000МГц; 4) Размещение любых объектов/сооружений, превышающих максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВД филиала «Аэронавигация ЮГА» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по предоставлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работы средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

Проектируемое здание общественного питания не угрожает безопасности полетов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов не превышает абсолютную максимальную отметку верха Н=70.00 м в Балтийской системе высот 1977 года.

Земельный участок полностью расположен в подзоне №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар(Пашковский) часть 1. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 №50-П. Письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 №Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 №21/194, от 22.07.2021 № 21/1958. Ограничение использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 №116-ФЗ, функционирование которых можем повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186.00 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные максимальные отметки верха, установленные в

границах подзоны №3: 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; 4) Ограничения не распространяются на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов при условии не нарушения безопасности полетов (наличии декларации промышленной безопасности)

Проектируемое здание общественного питания не относится к опасным производственным объектам, не превышает абсолютную максимальную отметку верха 186.00 в Балтийской системе высот 1977 года.

Земельный участок полностью расположен в подзоне №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар(Пашковский) часть 1. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 №50-П. Письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 №Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 №21/194, от 22.07.2021 № 21/1958. Ограничение использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни, подсобные хозяйства(свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды): места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водоемы, реки, болота; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выпас скота.

Здание общественного питания не относится к объектам деятельности, способствующей привлечению и массовому скоплению птиц.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозабора Восточный II. Зона ограничений от химического загрязнения. Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 14.12.2007 №68. Ограничение: очистка от твердых бытовых отходов, сброса неочищенных стоков. Владелец ООО «Краснодар Водоканал».

Содержание ограничений:

1. Необходимо выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Роспотребнадзором.
3. Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.
4. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водо-снабжения и водопроводов питьевого назначения» п. 3.2.2.4 здание общественного питания не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод. Заказчик уведомлен, что необходимо выполнять строительно-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства работ с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.

Исходя из вышеизложенного, размещение проектируемого объекта соответствует 3 поясу зоны санитарной охраны водозабора Восточный II. Зона ограничений от химического загрязнения. Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 14.12.2007 №68. Ограничение: очистка от твердых бытовых отходов, сброса неочищенных стоков. Владелец ООО «Краснодар Водоканал».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246760787 данный земельный участок имеет ограничение. Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.5827. Площадь: 15 кв.м. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160, 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, б т ч привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и

имуществу физ. или юр. лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в т ч: а) набрасывать на провода и опоры воздушных ЛЭП посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных ЛЭП; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях РУ и подстанций, открывать двери и люки РУ и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах ОЗ вводных и РУ, подстанций, воздушных ЛЭП а также в ОЗ кабельных ЛЭП; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в ОЗ подземных кабельных ЛЭП).

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 В, помимо действий, предусмотренных п. 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в т.ч. горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в ОЗ воздушных ЛЭП); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в т ч воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в ОЗ воздушных ЛЭП); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в ОЗ подводных кабельных ЛЭП); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в ОЗ воздушных ЛЭП).

10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в т ч связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в ОЗ подводных кабельных ЛЭП); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в т ч с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в ОЗ воздушных ЛЭП); ж) земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м), а также планировка грунта (в ОЗ подземных кабельных ЛЭП); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м (в ОЗ воздушных ЛЭП); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м (в ОЗ воздушных ЛЭП) или полевые с/х работы, связанные с вспашкой земли (в ОЗ кабельных ЛЭП).

Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по

документу: Охранная зона "ВЛ-0,4 кВ ТП-531"(реестровый номер границы 23:43-6.5827); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: КА2011925; Индекс: Краснодарский край, город Краснодар.

В рамках проектирования и реализации объекта будет выполнен и согласован с балансодержателем линии проект выноса сетей «ВЛ-0,4 кВ ТП-531» (реестровый номер границы 23:43-6.5827); либо получено разрешение от балансодержателей сетей о согласовании размещения объекта в охранной зоне сетей.

Согласно архивному картографическому материалу, земельный участок частично расположен в охранной зоне линий электропередач, трансформаторной подстанции. Охранная зона устанавливается в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

В рамках проектирования и реализации объекта будет выполнен и согласован с балансодержателем линии проект выноса сетей ЛЭП, ТП, либо получено разрешение от балансодержателей сетей о согласовании размещения объекта в охранной зоне сетей.

Согласно архивному картографическому материалу, земельный участок частично расположен в охранных зонах канализации, водопровода. Охранные зоны устанавливаются в соответствии с решением Краснодарского городского Совета народных депутатов исполнительного комитета от 10.04.1987 №161 «Об утверждении положений об охране подземных, инженерных сетей, наземных сооружений и геодезических знаков на территории города Краснодара».

В рамках проектирования и реализации объекта будет выполнен и согласован с балансодержателем линии проект выноса сетей канализации, водопровода из пятна застройки либо получено разрешение от балансодержателей сетей о согласовании размещения объекта в охранной зоне сетей.

На основании п.1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В связи с тем, что конфигурация земельного участка в части ширины неблагоприятна для застройки это является основанием для отклонения в соответствии со статьей 40 ГрК РФ.

Следовательно, вышеописанные характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0407003:65 не позволяют разместить на нем здание столовой в соответствии с предельными параметрами, которые установлены для территориальной зоны в соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 г. №82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», то есть без уменьшения размера отступов и увеличения максимального процента застройки.

Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, эксперт приходит к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно:

отступ от северной границы 1 м;

отступ от южной границы 1,25 м;

отступ от восточной границы 1 м;

процент застройки в границах земельного участка 60,2%, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Карасунская, 99/1, КН 23:43:0407003:65, соответствует требованиям технических регламентов, СНиП и ограничений использования земельного участка (зона охраны объектов культурного наследия, приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) подзона №3, приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) подзона №4, приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) подзона №5, приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) подзона №6, 3 пояс зоны санитарной охраны водозабора Восточный II, Охранная зона «ВЛ-0,4 кВ ТП-531» (реестровый номер границы 23:43-6.5827), охранная зона «ЛЭП, ТП», охранная зона канализации, водопровода).

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания соседних земельных участков), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. Октябрьская. Проектируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Главный инженер проекта

ООО «СТРОЙСЕТЬ»



А.И. Мадовский

2308226565-20250303-1554

(регистрационный номер выписки)

03.03.2025

(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 "СТРОЙСЕТЬ"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1152308012405

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2308226565
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙСЕТЬ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "СТРОЙСЕТЬ"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350004, Россия, Краснодарский край, Г.О. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Кожевенная, д. 60, кв. 8
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков» (СРО-П-133-01022010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-133-002308226565-1056
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	15.02.2023
	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, 15.02.2023	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский

