

**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 23.10.2023г. № 09/10/2023-0

на № _____, от _____

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

площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по
адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ,
проезд Саратовский, 9.

Настоящее обоснование разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ", для получения разрешения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 447 кв. м, кадастровый номер 23:43:0202081:13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Супрун А.В.

**1. Техничко-экономические показатели проектируемого индивидуального
жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного
строительства.**

Площадь земельного участка	- 447 кв. м
Площадь застройки планируемого ИЖД	- 155,0 кв. м
Площадь застройки существующих строений подлежащих сносу до начала строительства ИЖД	- 101,0 кв. м
Общая площадь застройки земельного участка	- 155,0 кв. м
Общая площадь планируемого ИЖД	- 225,0 кв. м
Строительный объем планируемого ИЖД	- 1360,0 м ³
Процент застройки земельного участка	- 35,0 %
Количество надземных этажей:	- 2 (два)
Количество подземных этажей:	- 0.
Высота от уровня земли до отметки конька кровли	- 9,5 метров
Площадь озеленения земельного участка	- 124,3 кв. м
Процент озеленения земельного участка	- 28,0 %

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), на земельном участке 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9 планируется строительство двухэтажного индивидуального жилого дома с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра. Индивидуальный жилой дом запроектирован с количеством этажей: 2, в том числе количеством подземных этажей: 0, высотой от уровня земли до отметки конька кровли 9,5 метров. Проектируемый ИЖД будет отвечать III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0, планируется Заказчиком как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

На рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9 на момент подготовки обоснования расположены объекты капитального строительства: существующие жилой дом (литер «А, А1, а») и хозяйственная постройка – сарай (литер «Г2»), подлежащие сносу до начала строительства планируемого ИЖД.

Так как существующие объекты капитального строительства: жилой дом (литер «А, А1, а») и хозяйственная постройка – сарай (литер «Г2») подлежат сносу, они не включаются в площадь застройки, в процент застройки земельного участка.

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.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30.01.2007 № 19 п. 6, в редакции утвержденной РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19. (далее по тексту ПЗЗ), сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности земельный участок площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: индивидуальное жилищное строительство, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж -1.

Планируемый объект капитального строительства запроектирован на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, с назначением: индивидуальный жилой дом. Индивидуальный жилой дом планируется на земельном участке с разрешенным видом использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства, данный вид разрешенного использования предусмотрен в основных видах разрешенного использования земельных участков для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж -1.

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 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно проекту планировки территории, утвержденному постановлением администрации МО г. Краснодар от 13.04.2023г. № 1545 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной улицей Одесской, проездами имени Ватутина, Саратовским в Западном внутригородском округе города Краснодара», рассматриваемый земельный участок расположен в зоне общественного центра и пешеходно-транспортного бульвара, частично в границах красной линии застройки.

Рассматриваемый земельный участок расположен:

- полностью на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный), до установления приаэродромной территории;
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1);
- частично в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины;
- частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации;

Планируемый ИЖД не входит в границы красной линии застройки, в охранные зоны инженерных коммуникаций водопровода, канализации, ЛЭП, частично входит в 3 пояс ЗСО по согласованию РОСПОТРЕБНАДЗОРА, в охрannую зону газопровода по согласованию коммунальной службы.

По земельному участку проходят транзитные инженерные коммуникации: водопровода, канализации.

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.Р.Ф. «Консультант плюс»).

Расчет автостоянок, парковочных мест, озеленения, элементов благоустройства, в том числе для жилых зон, регламентируются требованиями "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (с изменениями), Местными нормативами градостроительного проектирования утвержденными приказом от 16.04.2015 г., № 78 Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края».

ИЖД планируется на земельном участке по проезду Саратовский, 9 как многоквартирный ИЖД для проживания одной семьи, не является объектом общественного назначения, подготовка проектной документации, в том числе расчет автостоянок для хранения 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).

Вместе с тем, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), на земельном участке по проезду Саратовский, 9, Заказчиком 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.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, строительство ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, процент застройки, высота, количество этажей, отступ от фасадной границы земельного участка, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Отступы планируемого ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9 от соседних земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки Ж -1 - меньше минимальных (3 метра), установленных ПЗЗ, но возможны, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства 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 (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации, в границах красной линии застройки), для строительства индивидуального жилого дома.

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

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного Кодекса РФ Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно требованиям Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту ПЗЗ), земельный участок площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0202081:13 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1:

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%.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, для строительства индивидуального жилого дома (далее ИЖД) возможно на основании п. 1 ст. 40 Гр. К РФ, так как площадь рассматриваемого земельного участка 447 кв. м меньше минимальной (по ПЗЗ 600 кв. м) - является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями.

Площадь земельного участка 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской

округ, проезд Саратовский, 9, меньше минимальной (мин. площадь по ПЗЗ 600 кв. м), является неблагоприятной для застройки, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, строительство ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, 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» не представляется возможным.

Для обеспечения требований технических регламентов при строительстве объектов капитального строительства, в том числе, требуется соблюдение п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, обеспечение ИЖД минимальной нормативной площадью и размерами помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования.

Определено, что площадь земельного участка по ул. Саратовский, 9 меньше минимальной, без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований по минимальной нормативной площади и размеров помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования, согласно п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил, обеспечивающего соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, согласно Схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, требуется для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями с соблюдением требований минимальной нормативной площади и размеров помещений, расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования согласно п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, с соблюдением требований 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".

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка определено, что площадь 447 кв. м, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9 - является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями.

Установленные неблагоприятные характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, а именно, площадь 447 кв. м меньше минимальной (минимальная площадь по ПЗЗ 600 кв. м), препятствует строительству ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по

проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, с соблюдением требований по минимальной площади, размерам помещений, расстановки необходимого набора мебели, инженерного оборудования, согласно требований п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обеспечивающего соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства (см. приложение) на земельном участке площадь 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, для строительства ИЖД - соответствует требованиям 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».

Список используемой литературы:

1. СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обязательного применения (утв. распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р).

2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(с изменениями).

3. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".

4. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

5. Градостроительный кодекс РФ.

6. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями) ".

7. 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.

8. СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" (письмо Росаккредитации от 4 марта 2021 г. N 4513/03-МЗ).

Выводы:

Настоящим заключением подтверждается соответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации, в границах красной линии застройки), для строительства индивидуального жилого дома.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"

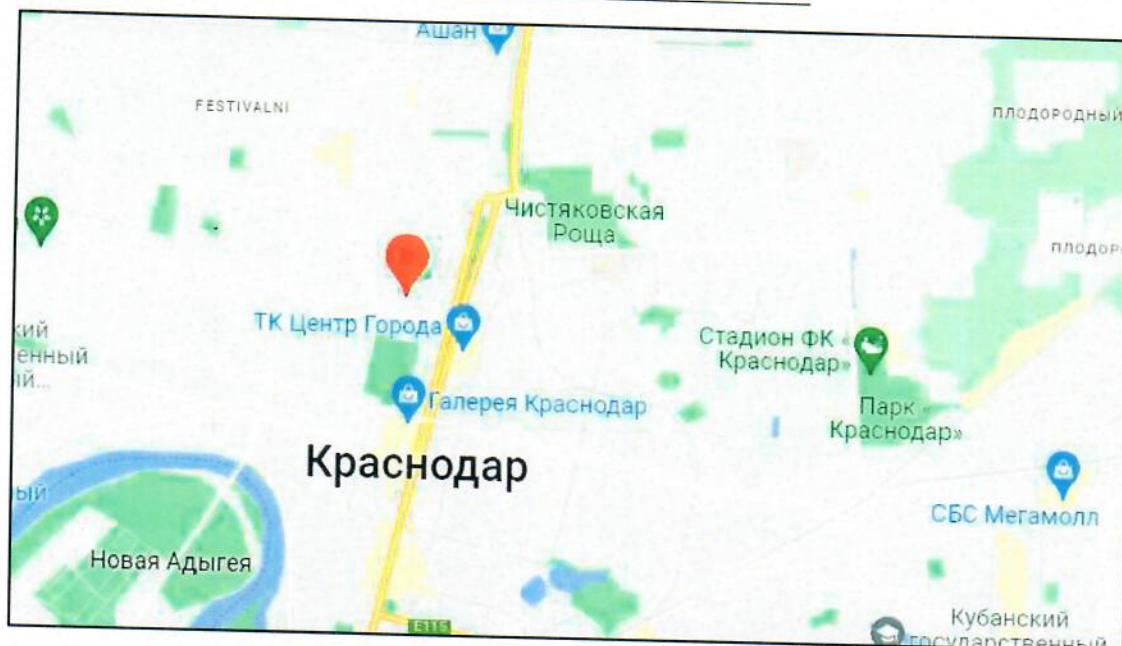


Брюхин Р.В.

Приложения:

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

Ситуационный план



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

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	447,0
2	Площадь застройки планируемого объекта капитального строительства	м ²	155,0
3	Площадь застройки существующих строений подлежащих сносу до начала строительства ИЖД (литеры "А,А1,а,Г2")	м ²	101,0
4	Площадь застройки земельного участка (без учета строений подлежащих сносу)	м ²	155,0
5	Общая площадь планируемого объекта капитального строительства	м ²	225,0
6	Строительный объем планируемого объекта капитального строительства	м ³	1360,0
7	Процент застройки земельного участка	%	35,0
8	Количество этажей в том числе подземных этажей		2
9	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	9,5
10	Процент озеленения	%	28,0
11	Площадь озеленения	м ²	124,3

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9.

Строительство двухэтажного 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»

2311343893-20231009-0832

(регистрационный номер выписки)

09.10.2023

(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 23.10.2023г. № 09/10/2023-3

на № _____, от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации, в границах красной линии застройки), для строительства индивидуального жилого дома.

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации, в границах красной линии застройки), разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ" для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Супрун А.В.

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, (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный), до установления приаэродромной территории, в охранных зонах инженерных коммуникаций канализации) исследованиями настоящего заключения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее.

Согласно Схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), на земельном участке площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, планируется строительство индивидуального жилого дома (далее - ИЖД) с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 - 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 - 1,25 метра. ИЖД запланирован с количеством этажей: 2, в том числе количество подземных этажей: 0, с высотой от уровня земли до отметки верха конька кровли 9,5 метров, будет отвечать III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0, планируется Заказчиком как многоквартирный индивидуальный жилой дом для проживания одной семьи.

На рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9 на момент подготовки обоснования расположены объекты капитального строительства: существующие жилой дом (литер «А, А1, а») и хозяйственная постройка - сарай (литер «Г2»), подлежащие сносу до начала строительства планируемого ИЖД.

Так как согласно Схематическому изображению планируемого существующие объекты капитального строительства: жилой дом (литер «А, А1, а») и хозяйственная постройка сарай (литер «Г2») подлежат сносу, они не включаются в площадь застройки, в процент застройки земельного участка.

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30.01.2007 № 19 п. 6, в редакции утвержденной РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19. (далее по тексту ПЗЗ), сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности земельный участок площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

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 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Земельный участок расположен в зоне общественного центра и пешеходно-транспортного бульвара, согласно проекту планировки территории, утвержденному

постановлением администрации МО г. Краснодар от 13.04.2023г. № 1545 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной улицей Одесской, проездами имени Ватутина, Саратовским в Западном внутригородском округе города Краснодара», в границах красной линии застройки.

Согласно ПЗЗ 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 23:43:0202081:13 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1:

Площадь земельного участка 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, меньше минимальной площади (минимальная площадь по ПЗЗ 600 кв. м) земельных участков - является неблагоприятной, так как, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, препятствует строительству и безопасной эксплуатации ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований по минимальной площади, размерам помещений, размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обязательного применения (утв. распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р).

При проектировании и строительстве зданий, в том числе индивидуальных жилых домов, требуется соблюдение пункта 1 статьи 19 ПЗЗ (Основные требования к застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории муниципального образования город Краснодар), « п.п. 3) при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках».

Кроме того, при проектировании, строительстве, реконструкции ИЖД необходимо соблюдение в том числе требований по минимальной площади, размерам помещений, размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обеспечивающего соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Согласно требованиям п. 6.1, СП 55.13330.2016, Площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования, должны быть размерами и площадью не менее установленных.

Технико-экономические показатели планируемого ИЖД, его объемно-планировочное решение, площади и размеры помещений соответствуют требованиям п. 6.1, СП 55.13330.2016, минимальным размерам, площади помещений, с обеспечением расстановки необходимого набора мебели и инженерного оборудования, при условии получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра.

Таким образом, для строительства ИЖД, с соблюдением требований п. 6.1, СП 55.13330.2016, требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требуется получение испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра.

Целью настоящего заключения является определение соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации, в границах красной линии застройки), для строительства ИЖД.

1. По соблюдению требований ограничений использования земельного участка установлено.

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка № РФ-23-2-06-0-00-2023-1102-0 от 02.06.2023 г., выданному Департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар, земельный участок площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, расположен:

- в зоне общественного центра и пешеходно-транспортного бульвара, частично в границах красной линии застройки, согласно проекту планировки территории, утвержденному постановлением администрации МО г. Краснодар от 13.04.2023г. № 1545 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной улицей Одесской, проездами имени Ватутина, Саратовским в Западном внутригородском округе города Краснодара»;

- полностью на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1);
- частично в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины;
- частично в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации.

По земельному участку проходят транзитные инженерные коммуникации: водопровода, канализации.

Размещение планируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202081:13 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, возможно:

-на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории;

-в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1), 1) С соблюдением ограничений местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне $H=110,0$ м – $114,07$ м в Балтийской системе высот 1977 года; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот: $0,03$ МГц - 300 МГц, 329 МГц - 335 МГц, 740 - 1215 МГц, 2700 МГц - 2900 МГц, 26500 МГц - 40000 МГц; 4) См. полные ограничения в решении.

Планируемый ИЖД не входит в границы красной линии застройки, в охранные зоны инженерных коммуникаций водопровода, частично входит в 3 пояс ЗСО по согласованию РОСПОТРЕБНАДЗОРА, в охранную зону газопровода по согласованию коммунальной службы.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 447 кв. м, с кадастровым номером $23:43:0202081:13$, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9 , с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – $2,0$ метра, по проезду Саратовский, 11 – $1,25$ метра, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации, в границах красной линии застройки), для строительства индивидуального жилого дома.

2. По соблюдению противопожарных норм установлено.

Проектируемый индивидуальный жилой дом на земельном участке площадью 447 кв. м, с кадастровым номером $23:43:0202081:13$, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9 , согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), принят с количеством этажей: 2 , в том числе подземных этажей: 0 , запроектирован Заказчиком III¹ степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности $С0^2$, относится к объектам класса функциональной пожарной опасности $Ф1.4$ (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные).

На рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9 на момент подготовки обоснования расположены объекты капитального строительства: существующие жилой дом (литер «А, А1, а») и хозяйственная постройка – сарай (литер «Г2»), подлежащие сносу до начала строительства планируемого ИЖД.

Так как существующие объекты капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером $23:43:0202081:13$, по проезду Саратовский, 9 : жилой дом (литер «А, А1, а») и хозяйственная постройка – сарай (литер «Г2») подлежат сносу, они не включены в площадь застройки, в процент застройки земельного участка, не учитываются при определении пожарной безопасности.

Согласно Схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства, жилой дом (инв. № 1) планируется с отступами:

¹Здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов.

²Здания и сооружения класса $С0$ являются лучшими с противопожарной точки зрения. Все конструкции здесь выполнены из негорючих материалов, которые в условиях пожара не горят, не повреждаются, не дают теплового эффекта, не образуют токсичных дымовыделений (ФЗ №123).

- от существующего жилого дома на земельном участке по проезду Саратовский, 9 (инв. № 4) - 4,1 метра;
- от существующего жилого дома на земельном участке по ул. Одесская, 9 (инв. № 5) - 8,4 метра;
- от существующего жилого дома на земельном участке по ул. Одесская, 7 (инв. № 6) - 9,17 метра;
- от существующих на земельном участке по проезду Саратовский, 7 жилого дома (инв. № 7) - 1,25 метра, от хозпостройки (инв. № 8) - 10,34 метра.

Руководствуясь "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями), согласно раздела 5.3. Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные), противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать по табл. № 2 (см. свод правил).

На основании СП 4.13130.2013, в случаях, не предусмотренных подразделом 5.3. (Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные) при организованной малоэтажной застройке), необходимо руководствоваться требованиями раздела 4 указанного СП (Общие требования пожарной безопасности), подразделом 4.3 (Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями и сооружениями) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности и принимаются в соответствии с таблицей 1 п.р. 4.3. СП 4.13130.2013.

Кроме того, согласно п. 4.13 "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями), противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются.

Отступы планируемого ИЖД (инв. №1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. проезд Саратовский, 9:

- от существующего жилого дома на земельном участке по проезду Саратовский, 9 (инв. № 4) - 4,1 метра;
- от существующего жилого дома на земельном участке по ул. Одесская, 9 (инв. № 5) - 8,4 метра;
- от существующего жилого дома на земельном участке по ул. Одесская, 7 (инв. № 6) - 9,17 метра;
- от существующих на земельном участке по проезду Саратовский, 7 жилого дома (инв. № 7) - 1,25 метра, от хозпостройки (инв. № 8) - 10,34 метра - менее нормативных противопожарных расстояний установленных СП 4.13130.2013, но возможны, на основании представленного Заказчиком «Расчета оценки возможности сокращения противопожарных расстояний (разрывов), путем определения величины падающих тепловых потоков от пламени пожара между планируемым двухэтажным индивидуальным жилым домом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9 и зданиями, сооружениями расположенными на соседних прилегающих земельных участках», выполненного специализированной организацией ООО «Объединенные Противопожарные Системы» от 19.04.2023г., содержащим сведения подтверждающие возможность сокращения нормативного значения противопожарного расстояния до фактического, за счет оборудования планируемого объекта автоматическими установками противопожарной защиты, устройства кранов для внутриквартирного пожаротушения, возведения стен объекта обращенных к

существующим соседним объектам защиты до которых не выдержаны противопожарные разрывы противопожарными (I-го типа), а также за счет обеспечения проезда и подъезда пожарной техники.

Отступы от существующих на земельном участке по проезду Саратовский, 9, жилого дома инв. № 2 (литер «А, А1, а») и хозпостройки сарая инв. № 3 (литер «Г2») не учитываются при определении соответствия пожарным нормам, так как они подлежат сносу до начала строительства планируемого ИЖД.

Таким образом, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, для строительства ИЖД - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации, в границах красной линии застройки) для строительства ИЖД.

3. По соблюдению санитарных норм установлено.

При размещении проектируемого ИЖД, с планируемыми технико-экономическими показателями, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, на земельном участке (см. приложение) площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, соблюдены требования "СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (с изменениями).

Согласно Схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), расстояние от планируемого ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, до существующих жилых домов и хозпостройки (инв. № 5, 6, 8) более 6 метров, что соответствует требованиям "СП 42.13330.2016.

Расстояния от планируемого ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, до существующих жилых домов (инв. № 4, 7) будет менее 6,0 метров, что не соответствует требованиям СП 42.13330.2016), но возможно, так как планируемый ИЖД не будет иметь окон жилых комнат, обращенных в сторону указанных существующих жилых домов, при этом существующие на соседних земельных участках жилые дома (инв. № 4, 7) согласно сведениям Заказчика не имеют окон жилых комнат, обращенных в сторону планируемого ИЖД, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016.

Отступы от существующих на земельном участке по проезду Саратовский, 9, жилого дома инв. № 2 (литер «А, А1, а») и хозпостройки сарая инв. № 3 (литер «Г2») не учитываются при определении соответствия санитарных норм, так как они подлежат сносу до начала строительства планируемого ИЖД.

Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, соответствует санитарным нормам, требованиям технических регламентов, СНиПов,

ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации, в границах красной линии застройки), для строительства индивидуального жилого дома.

4. По соблюдению градостроительных норм установлено.

Технико-экономические показатели планируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка (см. приложение) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1. согласно ПЗЗ, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021г. № 17 п. 19, в части количество этажей, процента застройки, процента озеленения, высоты ИЖД, отступа от фасадной границы земельного участка.

Вместе с тем, площадь земельного участка 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, меньше минимальной (минимальная площадь по ПЗЗ 600 кв. м) площади земельных участков, является неблагоприятной для застройки, так как без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, проектирование, строительство, эксплуатация ИЖД с соблюдением требований по минимальной площади и размерам помещений, размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» - не представляется возможным.

Отступы планируемого ИЖД от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра - меньше установленных (минимальный отступ от соседних ЗУ - 3 метра, согласно ПЗЗ) предельными параметрами разрешенного строительства, но возможны, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с планируемыми технико-экономическими показателями проектируемого ИЖД, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, в соответствии со ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, возможно, при условии соблюдения указанных в настоящем заключении рекомендаций, с соблюдением требований Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального Закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на

объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288), требований технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации, в границах красной линии застройки), для строительства индивидуального жилого дома.

Список используемой литературы:

1. СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, свода правил обязательного применения (утв. распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р).
2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(с изменениями).
3. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
4. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
5. Градостроительный кодекс РФ.
6. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями).
7. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19.
8. СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" (письмо Росаккредитации от 4 марта 2021 г. N 4513/03-МЗ).

Выводы:

Площадь земельного участка 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9 меньше минимальной, является неблагоприятной для застройки, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, строительство индивидуального жилого дома с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» не представляется возможным, является основанием согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

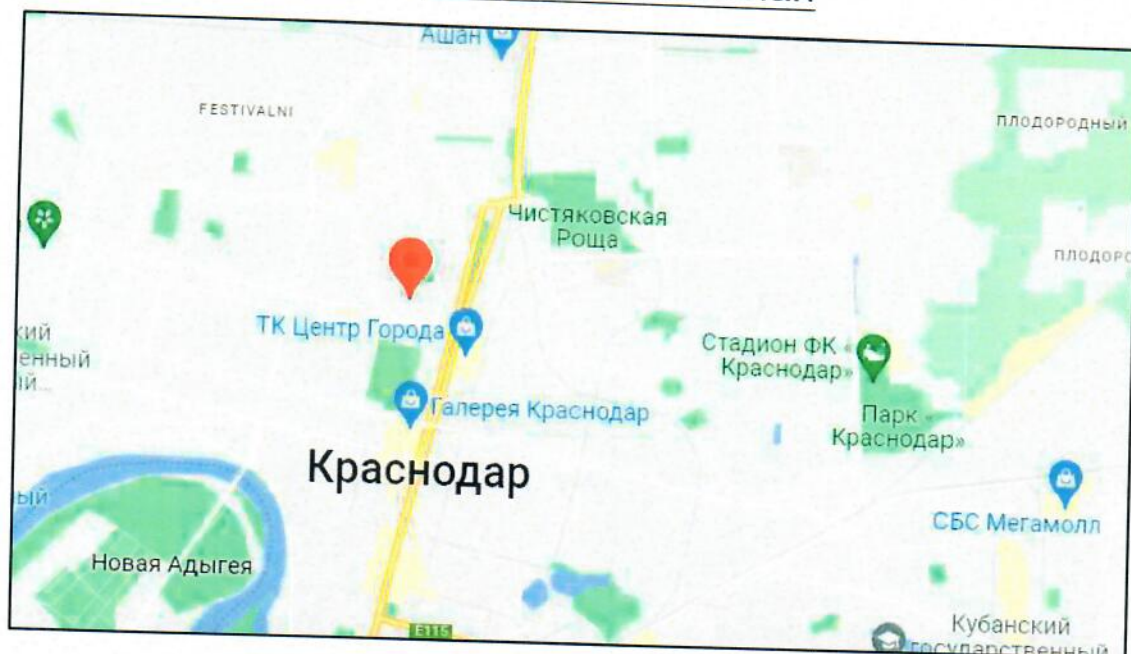
Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка подтверждается возможность получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 447 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0202081:13, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9, с определением отступов от границ земельных участков по проезду Саратовский, 7 – 2,0 метра, по проезду Саратовский, 11 – 1,25 метра, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода, канализации, в границах красной линии застройки), для строительства индивидуального жилого дома.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"



Брюхин Р.В.

Ситуационный план



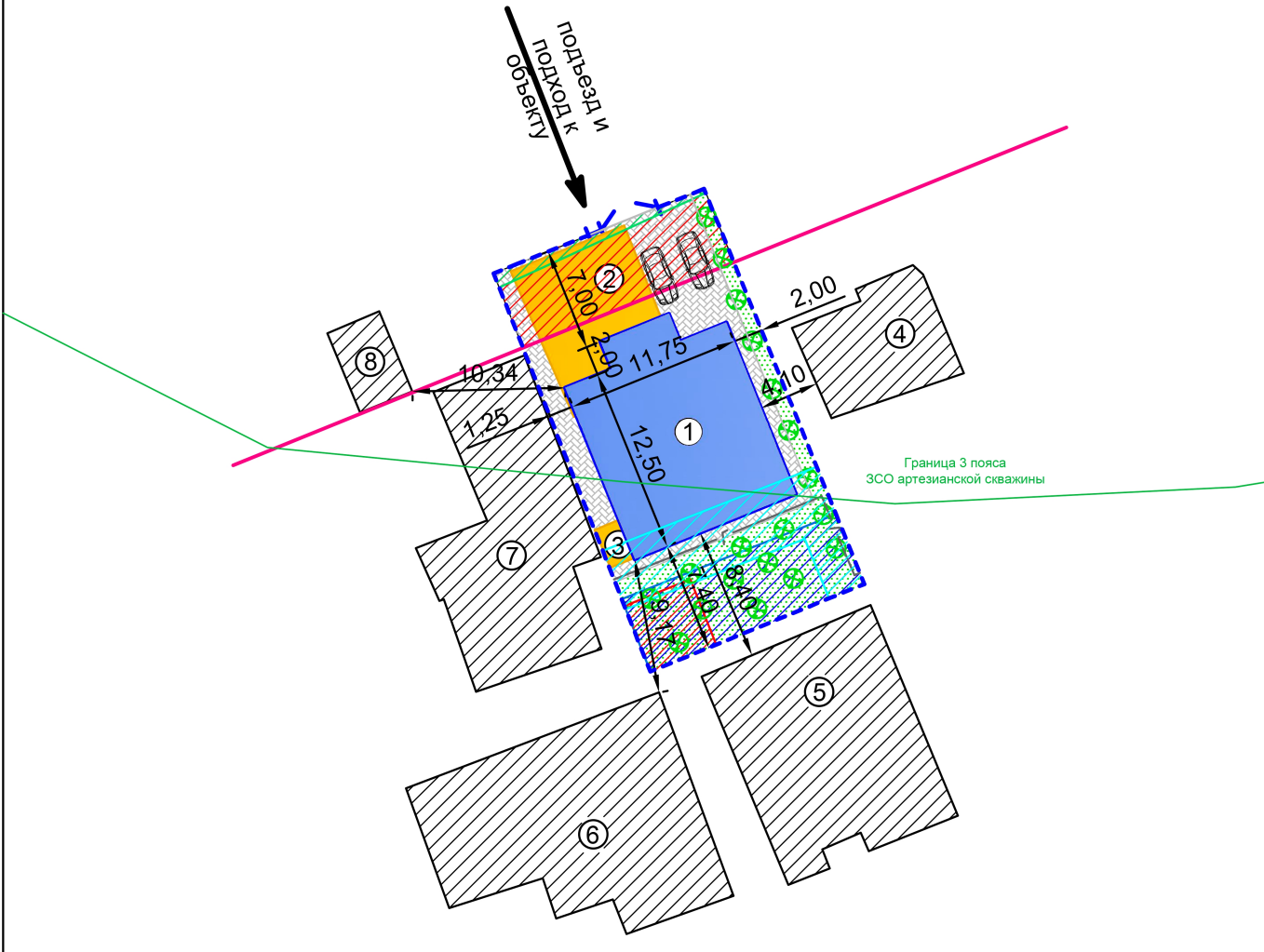
Технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	447,0
2	Площадь застройки планируемого объекта капитального строительства	м ²	155,0
3	Площадь застройки существующих строений подлежащих сносу до начала строительства ИЖД (литеры "А,А1,а,Г2")	м ²	101,0
4	Площадь застройки земельного участка (без учета строений подлежащих сносу)	м ²	155,0
5	Общая площадь планируемого объекта капитального строительства	м ²	225,0
6	Строительный объем планируемого объекта капитального строительства	м ³	1360,0
7	Процент застройки земельного участка	%	35,0
8	Количество этажей в том числе подземных этажей		2
9	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	9,5
10	Процент озеленения	%	28,0
11	Площадь озеленения	м ²	124,3

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9.

Строительство двухэтажного объекта капитального строительства
выполняется в 1 этап.

Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства



Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	Планируемый 2-х этажный ИЖД по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9	2
2	Существующий жилой дом по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9	1
3	Существующая хозпостройка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 9	1
4	Существующий незавершенный строительством ИЖД по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 7	1
5	Существующий 2-х этажный ИЖД по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Одесская, 9	2
6	Существующий 3-х этажный ИЖД по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Одесская, 7	3
7	Существующий 2-х этажный ИЖД по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 11	2
8	Существующая хозпостройка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Саратовский, 11	1

Условные обозначения

Зоны с особыми условиями использования территории:

Земельный участок с планируемым ИЖД полностью расположен:

- в приаэродромной территории Аэродрома Краснодар(Центральный);
- в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2, часть 1);
- частично в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины (ЗСО), в границах красной линии застройки.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникации газопровода, лэп, водопровода, канализации. Планируемый ИЖД не входит в границы красной линии застройки, в охранные зоны инженерных коммуникаций водопровода, канализации, ЛЭП, частично входит в 3 пояс ЗСО по согласованию РОСПОТРЕБНАДЗОРА, в охранную зону газопровода по согласованию коммунальной службы. По земельному участку проходят транзитные инженерные коммуникации: газопровода, водопровода, канализации.