

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

Адрес: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,
ул. Адыгейская Набережная, 175



Шестак Н.К.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 311 кв. м, кадастровый номер 23:43:0306027:35, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Адыгейская Набережная, 175.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306027:35, расположенный по адресу г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Адыгейская Набережная, 175, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «для индивидуального жилищного строительства» с видом использования «для индивидуального жилищного строительства»:

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 %.

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра:
индивидуальное жилищное строительство.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022), 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.

а) Характеристика земельного участка

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п. 19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», земельный участок площадью 311 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Адыгейская Набережная, 175, КН 23:43:0306027:35, расположен в территориальной зоне **Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).**

Участок площадью 311 м² под реконструкцию объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

-подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);

- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 79004/324 (23:43-6.7616);
- охранная зона газопровода низкого давления;
- охранная зона кабеля связи,
- охранная зона сети водоснабжения.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Для реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке КН 23:43:0306027:35, 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.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

Заказчику на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Адыгейская Набережная, 175, КН 23:43:0306027:35, площадью 311 кв. м.

г) Реконструкция существующего домовладения осуществляется путём объединения существующего индивидуального жилого дома и гаража, с надстройкой двух дополнительных этажей, усиливая стены существующих объектов таким образом, что необходимо получение разрешение на отклонение от предельных параметров

пользования по ул. им. Фурманова, отступом 0,8 м от территории общего пользования по ул. Адыгейская Набережная, максимальным процентом застройки – 68,7 %.

Неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ являются:

-небольшая площадь земельного участка (311 кв. м при нормативной 600 кв. м).

Небольшая площадь земельного участка (311 кв. м при нормативной 600 кв. м) не позволяет застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ реконструируемого объекта предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к реконструируемому объекту.

Параметрами отклонения для реконструируемого индивидуального жилого дома являются: отступ 1,13 м с северо-западной стороны, отступ 0,8 м от границы земельного участка по ул. им. Фурманова, 23, отступ 0,8 м от территории общего пользования по ул. им. Фурманова, отступ 0,8 м от территории общего пользования по ул. Адыгейская Набережная, максимальный процент застройки – 68,7 %.

Объемно-планировочные решения реконструируемого жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Габаритные размеры реконструируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями, с учетом обеспечения требований к энергетической эффективности и теплостойкости ограждающих конструкций.

Геометрия и габаритные размеры реконструируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Функциональное назначение реконструируемого жилого дома – для постоянного проживания одной семьи. Планировочная структура помещений для реконструируемого жилого дома разработана с учетом улучшения условий комфортного проживания семьи

заказчика и всех процессов ее жизнедеятельности - семейное общение и возможность обособления ее членов.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанного неблагоприятного фактора дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

Расположение и ориентация здания выполнены с соблюдением норм инсоляции для жилого дома и для жилых домов на соседних участках в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 и СП 52.13330.2016.

После окончания работ по реконструкции индивидуального жилого дома необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение реконструируемого индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1,13 м с северо-западной стороны, отступ 0,8 м от границы земельного участка по ул. им. Фурманова, 23, отступ 0,8 м от территории общего пользования по ул. им. Фурманова, отступ 0,8 м от территории общего пользования по ул. Адыгейская Набережная, максимальный процент застройки – 68,7 %) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого реконструируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

д) Техничко-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	311	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	213,7	
3	Процент застройки	%	68,7	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	577	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	3128	
6	Высота здания	м	15	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 3 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	30,6	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке при условии соблюдения всех требований, указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, ИП Вакула И.И. считает, что размещение реконструируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Адыгейская Набережная, 175, КН 23:43:0306027:35, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1,13 м с северо-западной стороны,

отступ 0,8 м от границы земельного участка по ул. им. Фурманова, 23,

отступ 0,8 м от территории общего пользования по ул. им. Фурманова,

отступ 0,8 м от территории общего пользования по ул. Адыгейская Набережная,

максимальный процент застройки – 68,7 %

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 36292/265, охранный зона газопровода низкого давления, охранный зона кабеля связи, охранный зона сети водоснабжения).



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

Заказчик (представитель заказчика)

Шестак Н.К.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Адрес: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Адыгейская
Набережная, 175.
КН 23:43:0306027:35

Заказчик: Шестак Н.К.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

Заказчик (представитель заказчика)

Шестак Н.К.

«1» сентября 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 36292/265, зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 79004/324 (23:43-6.7616); охранный зона газопровода низкого давления, охранный зона кабеля связи, охранный зона сети водоснабжения)

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 311 кв. м, кадастровый номер 23:43:0306027:35, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, расположенного по адресу г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Адыгейская Набережная, 175, принадлежащего на праве собственности Шестак Н.К., ИП Вакула И.И. изучено обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, а также графическое описание обоснования, подготовленные Шестак Н.К.

При проектировании рассматриваемого реконструируемого объекта (индивидуальный жилой дом) 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.

В соответствии с пунктом 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», экспертом определено следующее: «Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа».

Стены реконструируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к реконструируемому объекту осуществляется со стороны ул. им. Фурманова и ул. Адыгейская Набережная. Реконструируемый объект должен соответствовать №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Земельный участок с КН 23:43:0306027:35 площадью 311 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Адыгейская Набережная, 175, расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6.

Назначение реконструируемого здания (индивидуальный жилой дом), соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1 – Для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Статья 37 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

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

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в Н=186.00 м в Балтийской системе высот 1977 года;

2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)", 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.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48).

Ограничения:

- 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта;
- 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне И=95.00 м-100.00 м в Балтийской системе высот 1977г;
- 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,03МГц-300МГц, 329МГц-335МГц, 740- 1215МГц, 2700МГц-2900МГц, 26500МГц-40000МГц;
- 4) Размещение любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную 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 работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)", 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.

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

Ограничения 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 может 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). Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)", 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.

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

Ограничения 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. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)", 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.

Статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 02.07.2021) установлено следующее:

1) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

2) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

3) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

4) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом 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.

Земельный участок полностью расположен в:

-зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

-зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

-зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

-зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 36292/265;

-зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 79004/324 (23:43-6.7616).

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) Запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений. Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 17.10.2008 №123, 124.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом расположен в охранный зоне газопровода, охранный зоне кабеля связи, охранный зоне сети водоснабжения. Перед началом строительства требуется получение согласия на вынос коммуникаций, на сокращение охранный зоны.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом **соответствует требованиям ограничений использования земельного участка** – подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 36292/265, охранный зона газопровода низкого давления, охранный зона кабеля связи, охранный зона сети водоснабжения, зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 79004/324 (23:43-6.7616);).

На основании ст.40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации 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.

Небольшая площадь земельного участка (311 кв. м при нормативной 600 кв. м) не позволяет застройщику реализовать свое право в полном объеме.

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, подготовленных Шестак Н.К., планируемое расположение реконструируемого объекта позволяет обеспечить при реконструкции индиви-

дуального жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", а так же соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №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 № 288).

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 1,13 м с северо-западной стороны, отступ 0,8 м от границы земельного участка по ул. им. Фурманова, 23, отступ 0,8 м от территории общего пользования по ул. им. Фурманова, отступ 0,8 м от территории общего пользования по ул. Адыгейская Набережная, максимальный процент застройки – 68,7 % на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Адыгейская Набережная, 175, КН 23:43:0306027:35, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); -зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 58195/26 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 6267/76 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 72923/47 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 36292/265, зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 79004/324 (23:43-6.7616); охранный зона газопровода низкого давления, охранный зона кабеля связи, охранный зона сети водоснабжения).

Стены реконструируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к реконструируемому объекту осуществляется со стороны ул. им. Фурманова и ул. Адыгейская Набережная. Реконструируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требован

».

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша

234809659744-20230804-0928

(регистрационный номер выписки)

04.08.2023

(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:

Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

320237500231721

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	234809659744
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Вакула Инна Игоревна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353230, Россия, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сискова, д. 19
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-153-234809659744-0383
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	12.07.2021
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, 12.07.2021	Нет	Нет



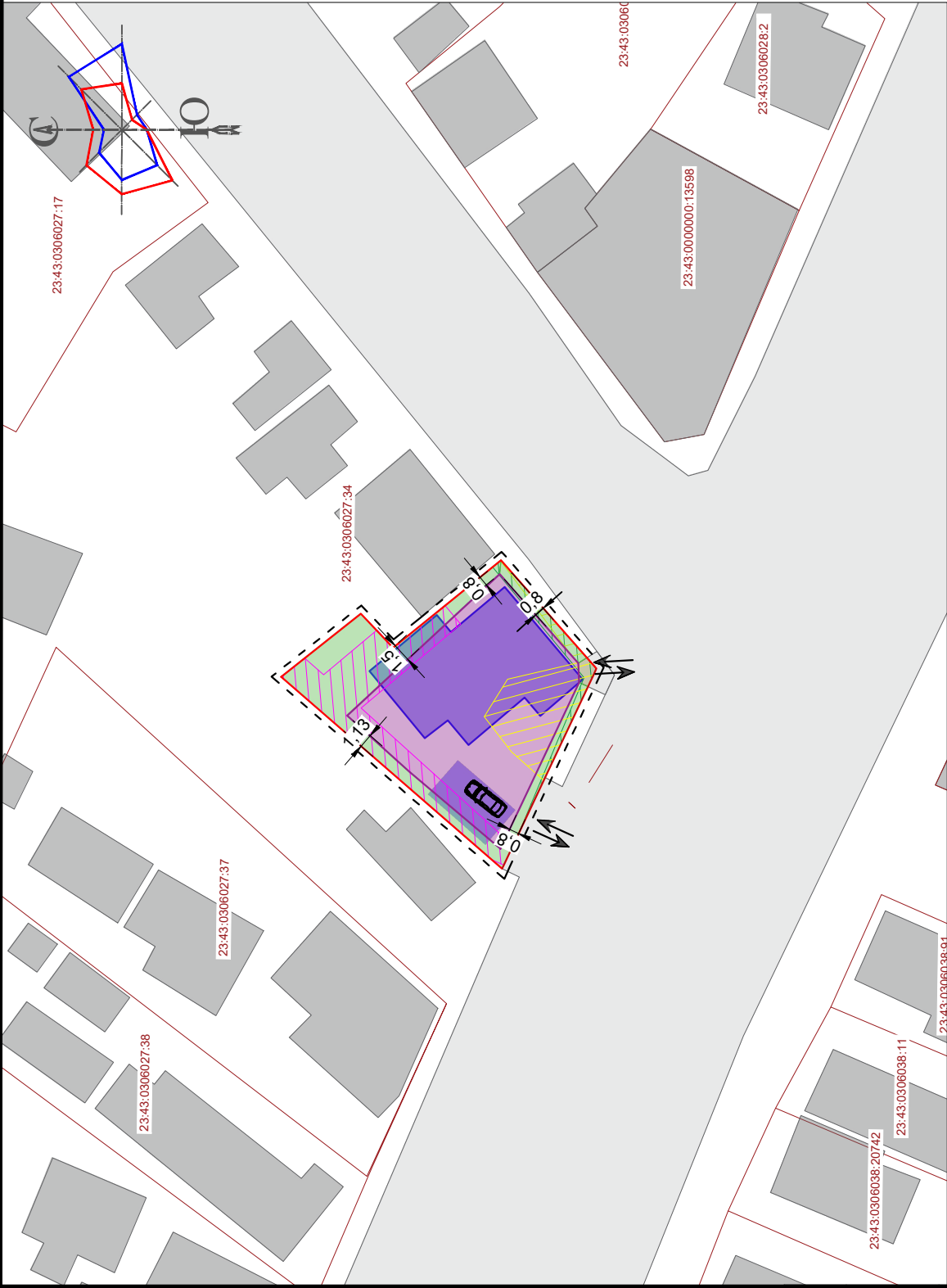
3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении 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	Нет
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	
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении 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



А.О. Кожуховский





Масштаб 1:500

Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- зона озеленения
- существующий жилой дом, подлежащий реконструкции
- тротуарная плитка
- проектируемый жилой дом
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест
- существующие здания на соседних земельных участках
- охранная зона газопровода низкого давления
- охранная зона кабели связи
- охранная зона водоснабжения

Земельный участок с КН 23:43:0306027:35 полностью расположен:

- общая приаэродромная территория Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58195/26 Центрального водозабора 000 «Краснодар Водоканал»;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №6267/76 Центрального водозабора 000 «Краснодар Водоканал»;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72923/47 Центрального водозабора 000 «Краснодар Водоканал»;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора 000 «Краснодар Водоканал»;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (в ред. от 22.07.2021 N 17 п. 19) земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами".



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м²	311	
2	Площадь застройки земельного участка	м²	213,7	
3	Процент застройки	%	68,7	
4	Общая площадь жилого дома	м²	577	
5	Строительный объем жилого дома	м³	3128	
6	Высота здания	м	15	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		3 3 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	30,6	

Проект не предусматривался, технико-экономические показатели подсчитаны ориентировочно.