

**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 28.03.2024 № 02/03/2024-0 ОЗНАКОМЛЕН, СОГЛАСОВАНО:

на № _____, от _____

Заказчик:

В.Н. Герасченко
Герасченко В.Н.

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

площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по
адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,
ул. Вишняковой, 84.

Настоящее обоснование разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ", для получения разрешения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 366 кв. м, кадастровый номер 23:43:0306012:55, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Герасченко В.Н.

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

Площадь земельного участка	- 366 кв. м
Площадь застройки планируемого ИЖД	- 130,5 кв. м
Площадь застройки существующих: навеса литер «Д» и Уборной литер «Г2»	- 22,5 кв. м
Общая площадь застройки земельного участка	- 153,0 кв. м
Общая площадь планируемого ИЖД	- 225,0 кв. м
Строительный объем планируемого ИЖД	- 1360,0 м ³
Процент застройки земельного участка	- 42,0 %
Количество надземных этажей:	- 2 (два)
Количество подземных этажей:	- 0.
Высота от уровня земли до отметки конька кровли	- 10,0 метров
Площадь озеленения земельного участка	- 100,6 кв. м
Процент озеленения земельного участка	- 27,5 %

Согласно Схеме земельного участка на топографической съемке М 1:500 (см. приложение), на земельном участке 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84 планируется строительство двухэтажного индивидуального жилого дома с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра.

Индивидуальный жилой дом запроектирован с количеством этажей: 2, в том числе количеством подземных этажей: 0, высотой от уровня земли до отметки конька кровли 10 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, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84 на момент подготовки обоснования расположены существующие сооружения вспомогательного использования – Навес литер «Д», Уборная литер «Г2».

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 30.01.2007г. № 19 п. 6 (с изменениями от 29 мая 2023 г.), (далее по тексту ПЗЗ), сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, земельный участок площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для ведения индивидуального жилищного строительства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж - 1.

Планируемый объект капитального строительства запроектирован на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с назначением: жилое, наименование: индивидуальный жилой дом. Разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0306012:55 – для индивидуального жилищного строительства, 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» (с изменениями), земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Рассматриваемый земельный участок расположен:

-ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта);

полностью:

-в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте);

-в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный);

-в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);

-в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48);

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

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

- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616);

частично:

- в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода.

По земельному участку проходят транзитные инженерные коммуникации газопровода.

Размещение планируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0306012:55 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой – 1,5 метра, возможно:

-так как согласно сведений Управления Государственной охраны объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке объекты культурного наследия включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия (в т.ч. археологического), защитные зоны, а также зоны охраны объектов культурного наследия отсутствуют (с соблюдением ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), народов Российской Федерации»);

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

-в границах подзоны № 3, с соблюдением ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Высота не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=186,0 м в Балтийской системе высот 1977 года; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения;

-в границах подзоны № 4, 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=95,0 м – 100,0 м в Балтийской системе высот 1977 года; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот: 0,03 МГц-300 МГц, 329МГц-335МГц, 740-1215 МГц, 2700МГц - 2900МГц, 26500МГц-40000МГц; 4) См. полные ограничения в решении.

-в границах подзоны № 5, ограничения: 1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997г. № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186,00 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения

распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; 4) См. полные ограничения в решении.

-в границах подзоны № 6 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 ограничения: 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; выпаса скота;

-в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616), с запретом размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

-в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте), с обеспечением инженерной защиты территории, земельного участка, планируемого объекта капитального строительства состоящей в нижеследующем.

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

В качестве основных средств инженерной защиты от затопления и подтопления в соответствии с требованиями СП 104.13330.2016 следует предусматривать:

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

- искусственное повышение рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;

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

Для защиты территорий от подтопления следует применять:

- дренажные системы;

- противофильтрационные экраны и завесы, проектируемые по СП 22.13330.2016;

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

В состав проекта инженерной защиты территории следует включать организационно-технические мероприятия, предусматривающие пропуск весенних половодий и дождевых паводков.

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

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

В рамках возложенных полномочий, утвержденных постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 19.10.2012г. № 1250 «О министерстве природных ресурсов Краснодарского края», безопасность и капитальный ремонт гидротехнических сооружений, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, а также консервацию и ликвидацию бесхозных гидротехнических сооружений обеспечивает Министерство природных ресурсов Краснодарского края.

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

Заказчиком, при строительстве ИЖД планируются локальные мероприятия по инженерной защите: устройство конструкций фундаментов с усилением узлов, элементов наружных несущих стен и других несущих конструкций, вертикальной планировки земельного участка, устройства дренажной системы с организацией поверхностного стока, исключающих возможность повреждения объекта и территории от возможного подтопления, катастрофического затопления (при аварии на гидродинамически опасном объекте). В рамках гражданского законодательства о страховании имущества, Заказчиком, после завершения строительства планируется страхование здания выставки от полного уничтожения при пожаре, а также подтопления, на полную рыночную стоимость объекта.

Планируемый ИЖД по ул. Вишняковой, 84 не входит в охранную зону инженерных коммуникаций: водопровода, ЛЭП, частично входит в охранную зону инженерных коммуникаций газопровода, по согласованию коммунальной службы до начала строительства.

Согласно пункту 3 ст. 48 Градостроительного Кодекса РФ, Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства, садовому дому.

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. 48Гр.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» (с изменениями).

ИЖД планируется на земельном участке по улице Вишняковой, 84 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 на топографической съемке М 1:500 (см. приложение), на земельном участке по ул. Вишняковой, 84, 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 на топографической съемке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, параметры ИЖД с планируемым отклонением, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 по ПЗЗ.

Вместе с тем, отступ планируемого ИЖД по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84 от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра, не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны застройки Ж -1 - меньше минимального (3 метра), установленного ПЗЗ, но возможен, 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 (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть

1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616); в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода), 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 Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30.01.2007г. № 19 п. 6 (с изменениями от 29 мая 2023 г.), земельный участок площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Согласно ПЗЗ установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении разрешенного вида использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства, 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 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного

по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, для строительства индивидуального жилого дома (далее ИЖД) возможно на основании п. 1 ст. 40 Гр. К РФ, так как площадь рассматриваемого земельного участка 366 кв. м меньше минимальной (по ПЗЗ 600 кв. м) - является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями.

Площадь земельного участка 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, 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 отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 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.

Кроме того, 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.

Настоящим Обоснованием определено, что площадь земельного участка по ул. Вишняковой, 84 меньше минимальной по ПЗЗ, без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 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, установленных 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, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, согласно Схеме земельного участка на топографической съемке М 1:500 (см. приложение), с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 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 установленных п. 6.1 СП 55.13330.2016 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ" Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, а также 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 366 кв. м, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84 - является неблагоприятной для строительства ИЖД с планируемыми технико-экономическими показателями.

Установленные неблагоприятные характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, а именно, площадь 366 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 отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра, с соблюдением требований по минимальной площади, размерам помещений, расстановки необходимого набора мебели, инженерного оборудования, установленных 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".

Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500 (см. приложение) на земельном участке площадь 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 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, утвержденные РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30.01.2007г. № 19 п. 6 (с изменениями от 29 мая 2023 г.).
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 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84 меньше минимальной, является неблагоприятной для застройки, так как без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 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 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 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 (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616); в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"

Брюхин Р.В.

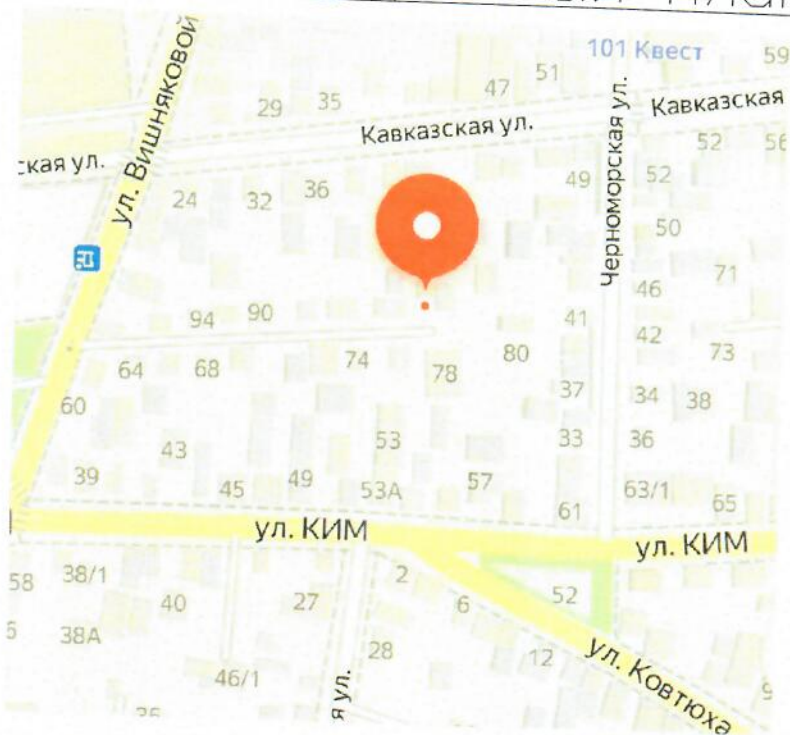


МП

Приложения:

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

Ситуационный план



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

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	366,0
2	Площадь застройки планируемого объекта капитального строительства	м ²	130,5
3	Площадь застройки существующих Навеса литер "Д" и Уборной литер "Г2"	м ²	22,5
4	Общая площадь застройки земельного участка	м ²	153,0
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	%	42,0
8	Количество этажей в том числе подземных этажей	эт	2 0
9	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	10,0
10	Площадь озеленения	м ²	100,6
11	Процент озеленения	%	27,5

Земельный участок по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84

Строительство двухэтажного объекта капитального строительства выполняется в 1 этап.

2311343893-20240324-2115

(регистрационный номер выписки)

24.03.2024

(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 28.03.2024г № 02/03/2024-3

на № _____, от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616); в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода), 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 (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616); в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода), разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ" для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой,

84, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра, для строительства индивидуального жилого дома.

Заказчик: Геращенко В.Н.

Согласно требований Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», (далее по тексту - ФЗ №384-ФЗ) Главы 1 статьи 3 Сфера применения Федерального закона, пункту 1 Объектом технического регулирования Федерального закона являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

Согласно Главы 2. ФЗ №384-ФЗ Общие требования безопасности зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), статьи 10, пункту 1 Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

В целях определения соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка, (в зоне возможного катастрофического затопления (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); при аварии на гидродинамическом объекте); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616); в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода) исследованиями настоящего заключения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее.

Согласно Схеме земельного участка на топографической съемке М 1:500 (см. приложение), на земельном участке площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой 84, планируется строительство индивидуального жилого дома (далее - ИЖД) с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра. ИЖД запланирован с количеством этажей: 2, в том числе количество подземных этажей: 0, с высотой от уровня земли до отметки верха конька кровли 10,0 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, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84 на момент подготовки обоснования расположены существующие сооружения вспомогательного использования – Навес литер «Д», Уборная литер «Г2».

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 от 29 мая 2023 г., сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, земельный участок площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для ведения индивидуального жилищного строительства, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, 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» (с изменениями), земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно ПЗЗ установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении разрешенного вида использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства, в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Площадь земельного участка 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, 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 отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 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 установленных 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 3 части 1 статьи 20 ПЗЗ «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 также необходимо соблюдение, в том числе требований по минимальной площади, размерам помещений, размещения необходимого набора мебели и инженерного оборудования установленных 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 требований 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 значений (см. п. 6.1. СП).

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 отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 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 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра.

Целью настоящего заключения является определение соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в зоне возможного катастрофического затопления (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); при аварии на гидродинамическом объекте); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616); в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода), для строительства ИЖД.

1. По соблюдению требований ограничений использования земельного участка установлено.

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка № РФ-23-2-06-0-00-2023-3051-0 от 25.12.2023 г., выданному Департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар, земельный участок площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, расположен:

-ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта);

полностью:

-в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте);

-в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный);

- в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);
- в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48);
- в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616);
частично:

- в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода. По земельному участку проходят транзитные инженерные коммуникации газопровода.

Размещение планируемого ИЖД на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0306012:55 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра, возможно:

-так как согласно сведений Управления Государственной охраны объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке объекты культурного наследия включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия (в т.ч. археологического), защитные зоны, а также зоны охраны объектов культурного наследия отсутствуют (с соблюдением ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), народов Российской Федерации»);

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

-в границах подзоны № 3, с соблюдением ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Высота не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха $H=186,0$ м в Балтийской системе высот 1977 года; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения;

-в границах подзоны № 4, 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха $H=95,0$ м – $100,0$ м в Балтийской системе высот 1977 года; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот: 0,03 МГц-300 МГц, 329МГц-335МГц, 740-1215 МГц, 2700МГц - 2900МГц, 26500МГц-40000МГц; 4) См. полные ограничения в решении.

-в границах подзоны № 5, ограничения: 1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997г. № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха $186,00$ м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; 4) См. полные ограничения в решении.

-в границах подзоны № 6 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 ограничения: 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; выпаса скота;

-в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616), с запретом размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

-в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте), с обеспечением инженерной защиты территории, земельного участка, планируемого объекта капитального строительства состоящей в нижеследующем.

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

В качестве основных средств инженерной защиты от затопления и подтопления в соответствии с требованиями СП 104.13330.2016 следует предусматривать:

- обвалование территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;
- искусственное повышение рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;
- аккумуляцию, регулирование, отвод поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.

Для защиты территорий от подтопления следует применять:

- дренажные системы;
- противофильтрационные экраны и завесы, проектируемые по СП 22.13330.2016;
- вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования и регулирование уровня режима водных объектов.

В состав проекта инженерной защиты территории следует включать организационно-технические мероприятия, предусматривающие пропуск весенних половодий и дождевых паводков.

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

При устройстве инженерной защиты от затопления следует определять целесообразность и возможность одновременного использования сооружений и систем инженерной защиты в целях улучшения водообеспечения и водоснабжения, эксплуатации промышленных и коммунальных объектов, а также в интересах энергетики, транспорта, добычи полезных ископаемых, сельского, лесного, рыбного и охотничьего хозяйств,

мелиорации, рекреации и охраны природы, предусматривая в проектах возможность создания вариантов сооружений инженерной защиты многофункционального назначения.

В рамках возложенных полномочий, утвержденных постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 19.10.2012г. № 1250 «О министерстве природных ресурсов Краснодарского края», безопасность и капитальный ремонт гидротехнических сооружений, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, а также консервацию и ликвидацию бесхозных гидротехнических сооружений обеспечивает Министерство природных ресурсов Краснодарского края.

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

Заказчиком, при строительстве ИЖД планируются локальные мероприятия по инженерной защите: устройство конструкций фундаментов с усилением узлов, элементов наружных несущих стен и других несущих конструкций, вертикальной планировки земельного участка, устройства дренажной системы с организацией поверхностного стока, исключающих возможность повреждения объекта и территории от возможного подтопления, катастрофического затопления (при аварии на гидродинамически опасном объекте). В рамках гражданского законодательства о страховании имущества, Заказчиком, после завершения строительства планируется страхование здания выставки от полного уничтожения при пожаре, а также подтопления, на полную рыночную стоимость объекта.

Планируемый ИЖД по ул. Вишняковой, 84 не входит в охранную зону инженерных коммуникаций: водопровода, ЛЭП, частично входит в охранную зону инженерных коммуникаций газопровода, по согласованию коммунальной службы до начала строительства.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616); в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома.

2. По соблюдению противопожарных норм установлено.

Планируемый индивидуальный жилой дом на земельном участке площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, согласно Схеме

земельного участка на топографической съемке М 1:500 (см. приложение), принят с количеством этажей: 2, в том числе подземных этажей: 0, запроектирован Заказчиком III¹ степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0², 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, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84 на момент подготовки обоснования расположены существующие сооружения вспомогательного использования – Навес литер «Д», Уборная литер «Г2».

Согласно Схеме земельного участка на топографической съемке М 1:500, жилой дом (инв. № 1) планируется с отступами:

- от существующих на земельном участке по ул. Вишняковой, 86: жилого дома (инв. № 4) - 1,5 метра; хозпостройки (инв. № 5) – 5,3 метра;
- от существующих на земельном участке по ул. Кавказская, 42: хозпостройки (инв. № 6) – 11,2 метра; жилого дома (инв. № 7) - 14,6 метров;
- от существующего на земельном участке ул. Кавказская, 44 жилого дома (инв. № 8) - 16,9 метров;
- от существующего на земельном участке ул. Кавказская, 46 жилого дома (инв. № 9) - 12,5 метров;
- от существующего на земельном участке ул. Вишняковой, 82 жилого дома (инв. № 10) - 8,1 метров;

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, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными 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, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84:

- от существующих на земельном участке по ул. Вишняковой, 84: Навеса литер «Д» и Уборной литер «Г2» (инв. № 4) - не нормируются согласно п. 4.13 "СП 4.13130.2013";

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 существующих на земельном участке по ул. Кавказская, 42: хозпостройки (инв. № 6) – 11,2 метра; жилого дома (инв. № 7) - 14,6 метров;
-от существующего на земельном участке ул. Кавказская, 44 жилого дома (инв. № 8) - 16,9 метров;
-от существующего на земельном участке ул. Кавказская, 46 жилого дома (инв. № 9) - 12,5 метров возможно, согласно нормативных противопожарных расстояний установленных "СП 4.13130.2013" (табл. 1, 2 СП);

-от существующих на земельном участке по улице , 86: жилого дома (инв. № 4) - 1,5 метра; хозпостройки (инв. № 5) – 5,3 метра;

-от существующего на земельном участке ул. Вишняковой, 82 жилого дома (инв. № 10) - 8,1 метров - менее нормативных противопожарных расстояний установленных СП 4.13130.2013, но возможны, на основании представленного Заказчиком «Расчета с оценкой возможности сокращения противопожарных расстояний (разрывов), путем определения величины падающих тепловых потоков от пламени пожара между планируемым к возведению двухэтажным индивидуальным жилым домом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84 и зданиями и сооружениями, расположенными на соседних прилегающих земельных участках» от 27.02.2024г., выполненного специализированной организацией ООО «Объединенные Противопожарные Системы», содержащим сведения подтверждающие возможность сокращения исходного нормативного значения противопожарных расстояний, до расчетных (фактических), а также что противопожарные расстояния между планируемым к возведению двухэтажным индивидуальным жилым домом и существующими зданиями, строениями, сооружениями, в том числе расположенными на соседних земельных участках, обеспечивают нераспространение пожара.

Таким образом, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616); в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода) 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 площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра, требования "СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (с изменениями) - соблюдены.

Согласно Схеме земельного участка на топографической съемке М 1:500 (см. приложение), расстояние от планируемого ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, до существующих жилых домов и хозпостройки (инв. № 6 - 10) более 6 метров, что соответствует требованиям "СП 42.13330.2016.

Расстояния от планируемого ИЖД (инв. № 1) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, до существующих жилых домов (инв. № 2-5) 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, хозпостроек, сооружений, при этом существующий на соседнем земельном участке жилой дом (инв. № 4) согласно сведениям Заказчика не имеет окон жилых комнат, обращенных в сторону планируемого ИЖД, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016.

Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра - соответствует санитарным нормам, требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616); в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома.

4. По соблюдению градостроительных норм установлено.

Технико-экономические показатели - параметры планируемого ИЖД с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка (см. приложение) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, 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 (с изменениями).

Вместе с тем, площадь земельного участка 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, 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 отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра, проектирование, строительство, эксплуатация ИЖД с соблюдением требований по минимальной площади и размерам помещений, размещения

необходимого набора мебели и инженерного оборудования установленных 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.

Отступ планируемого ИЖД от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 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 отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра, в соответствии со ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с определением отступа от земельного участка по ул. , 86 – 1,5 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 (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616); в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода), 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 30.01.2007г. № 19 п. 6 (с изменениями от 29 мая 2023 г.).
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 366 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0306012:55, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84, с определением отступа от земельного участка по ул. Вишняковой, 86 – 1,5 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов, требованиям ограничений использования земельного участка (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом объекте); в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории; в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5, часть 1, 30, 48); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324 (реестровый номер 23:43-6.7616) в охранных зонах инженерных коммуникаций: газопровода, ЛЭП, водопровода), для строительства индивидуального жилого дома.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"



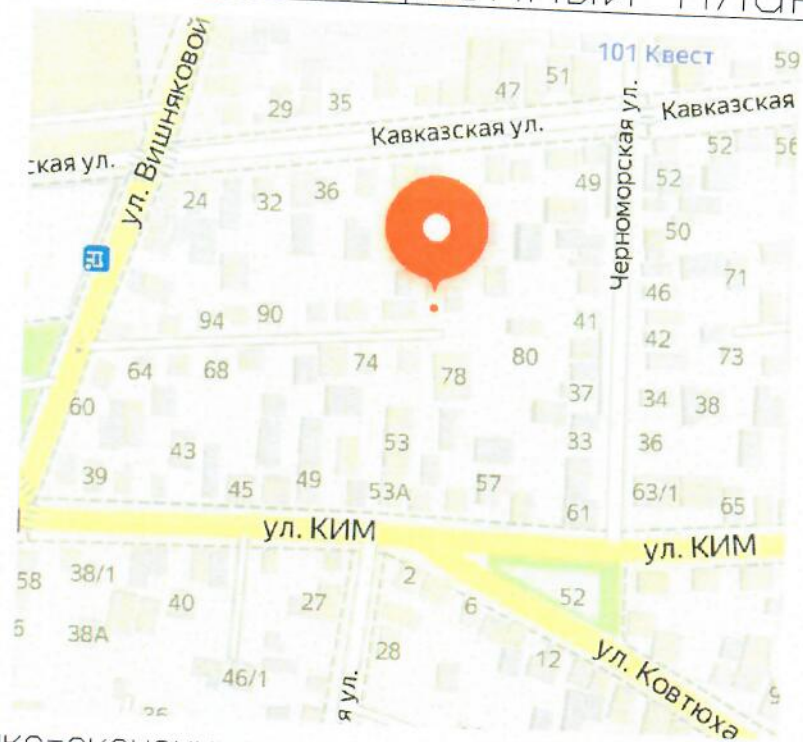
МП

Брюхин Р.В.

Приложения:

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

Ситуационный план



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

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	366,0
2	Площадь застройки планируемого объекта капитального строительства	м ²	130,5
3	Площадь застройки существующих Навеса литер "Д" и Уборной литер "Г2"	м ²	22,5
4	Общая площадь застройки земельного участка	м ²	153,0
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	%	42,0
8	Количество этажей в том числе подземных этажей	эт	2 0
9	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	10,0
10	Площадь озеленения	м ²	100,6
11	Процент озеленения	%	27,5

Земельный участок по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. Вишняковой, 84

Строительство двухэтажного объекта капитального строительства выполняется в 1 этап.

2311343893-20240324-2115

(регистрационный номер выписки)

24.03.2024

(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

[illegible]

Условные обозначения

	Граница земельного участка		Планируемый жилой дом		Низкорослые кустарники		Машинно-место для автомобиля среднего класса		Охранный зона газопровода		Охранный зона ЛЭП (электрич)
	Подъезд и подход к объекту		Плиточные		Травяной газон		Существующие ИХД и хозяйственные на соседних участках		Охранный зона водопровода		

По земельному участку проходят транзитные инженерные коммуникации газопровода.