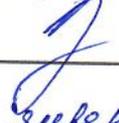


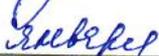


ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)


Петросян А.М.

«24»  2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №2312/21

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Аэродрома Краснодар (центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона №3 приаэродромной территории Краснодар (Пашковский) часть 29 (секторы 15, 27 часть 1, 44, 76 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26 (секторы 12 часть 1, 41); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; охранная зона газопровода; охранная зона водопровода)

10.01.2022 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 526 кв.м, кадастровый номер 23:43:0410061:15, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135, принадлежащего на праве собственности Петросян А.М., ИП Вакула И.И. было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При проектировании рассматриваемого 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».

Согласно п. 2 ст. 88 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», установлено: «Пределы огнестойкости и типы строительных конструкций, выполняющих функции противопожарных преград, соответствующие им типы заполнения проемов и тамбур-шлюзов приведены в таблице 23 приложения к настоящему Федеральному закону».

При проектировании и реконструкции пределы огнестойкости строительных конструкций должны быть определены согласно приложению №21 к Федеральному закону №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и соответствовать следующим значениям:

Выдержка из прил. 21 к ФЗ-123

Степень огнестойкости зданий, сооружений и пожарных отсеков	Предел огнестойкости строительных конструкций						
	Несущие стены, колонны и другие несущие элементы	Наружные ненесущие стены	Перекрытия междуэтажные (в том числе чердачные и над подвалами)	Строительные конструкции бесчердачных покрытий		Строительные конструкции лестничных клеток	
				настилы (в том числе с утеплителем)	фермы, балки, прогоны	внутренние стены	марши и площадки лестниц
I	R 120	E 30	REI 60	RE 30	R 30	REI 120	R 60
II	R 90	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 90	R 60
III	R 45	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 60	R 45
IV	R 15	E 15	REI 15	RE 15	R 15	REI 45	R 15
V	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется

Для обеспечения соответствия проектируемого здания классу конструктивной пожарной опасности С0 необходимо учесть следующие классы пожарной опасности строительных конструкций:

Выдержка из прил. 22 к ФЗ-123

Класс конструктивной пожарной опасности здания	Класс пожарной опасности строительных конструкций				
	Несущие стержневые элементы (колонны, фермы)	Наружные стены с внешней стороны	Стены, перегородки, перекрытия и бесчердачные покрытия	Стены лестничных клеток и противопожарные преграды	Марши и площадки лестниц в лестничных клетках
С0	К0	К0	К0	К0	К0
С1	К1	К2	К1	К0	К0
С2	К3	К3	К2	К1	К1
С3	не нормируется	не нормируется	не нормируется	К1	К3

Выдержка из прил. 23 к ФЗ-123

Наименование противопожарных преград	Тип противопожарных преград	Предел огнестойкости противопожарных преград	Тип заполнения проемов в противопожарных преградах	Тип тамбур-шлюза
Стены	1	REI 150	1	1
	2	REI 45	2	2
Перегородки	1	EI 45	2	1
	2	EI 15	3	2
Светопрозрачные перегородки с остеклением площадью более 25 процентов	1	EIW 45	2	1
	2	EIW 15	3	2
Перекрытия	1	REI 150	1	1
	2	REI 60	2	1
	3	REI 45	2	1
	4	REI 15	3	2

Согласно таблице №23 «Пределы огнестойкости противопожарных преград» Ф3-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», экспертом определено, что предел противопожарных стен 1 типа – REI 150. Преграды с максимальной границей огнестойчивости (стены REI 150), где «150» обозначает время (в мин.), в течение которого преграда способна сохранять свои огнеупорные свойства, «R» – потерю несущей способности, «E» – потерю целостности, а «I» – потерю теплоизолирующей способности конструкции.

Огнестойкость противопожарных стен 1-го типа должна быть не меньше REI 150, то есть в течение 150 минут они должны сохранять несущую способность; не менять геометрические размеры; быть абсолютно целыми по всей площади, не пропуская высокотемпературный тепловой поток, открытое пламя, токсичные дымовые газы.

Противопожарные стены 1-го типа изготавливаются из:

- кирпичей;
- блоков строительных с наполнителем из гипса, шлаковых смесей;
- панелей железобетонных сборного типа либо выполненных с помощью опалубки и стальной арматуры методом заливки.

Расстояние от проектируемого здания до существующих зданий на соседних земельных участках составляет более 6м. Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. Криничная. Проектируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Земельный участок с КН 23:43:0410061:15 площадью 526 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135, 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 проектируемого 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: для индивидуального жилищного строительства.

Согласно градостроительному плану земельного участка №РФ-23-2-06-0-00-2021-8795 от 16.12.2021 установлено следующее:

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный). 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 29 (секторы 15, 27 часть 1, 44, 76 часть 1). Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=120.00–125.00 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 26 (секторы 12 часть 1, 41). Ограничения: 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне И=60.00 м–65.00 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, скотодойни; 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.

Приказом Росавиации от 29.01.2021 N 50-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)" установлено следующее:

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.

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.

Пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

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

3) 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;

4) 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;

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

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

Проектируемый 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.

Проектируемый индивидуальный жилой дом соответствует требованиям ограничений использования земельного участка – общая приаэродромная территория Аэродрома Краснодар (центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона №3 приаэродромной территории Краснодар (Пашковский) часть 29 (секторы 15, 27 часть 1, 44, 76 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26 (секторы 12 часть 1, 41); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

Проектируемый индивидуальный жилой дом расположен вне охранной зоны газопровода.

Проектируемый индивидуальный жилой дом частично расположен в охранной зоне водопровода. Перед началом строительства получить разрешение на сокращение охранной зоны водопровода.

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 (526 кв.м при нормативной 600 кв.м), а также инженерно-геологические характеристики земельного участка (элювиальные грунты и просадочные грунты), не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме.

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных ИП Вакула И.И., планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при строительстве индивидуального 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 1,5 м от соседнего земельного участка ул. Криничная, 135/а; отступ 2,44 м от соседнего земельного участка ул. Крайняя, 2/А; отступ 2,44 м от соседнего земельного участка ул. Крайняя, 6/а, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135, КН 23:43:0410061:15, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Аэродрома Краснодар (центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона №3 приаэродромной территории Краснодар (Пашковский) часть 29 (секторы 15, 27 часть 1, 44, 76 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26 (секторы 12 часть 1, 41); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; охранный зона газопровода; охранный зона водопровода).

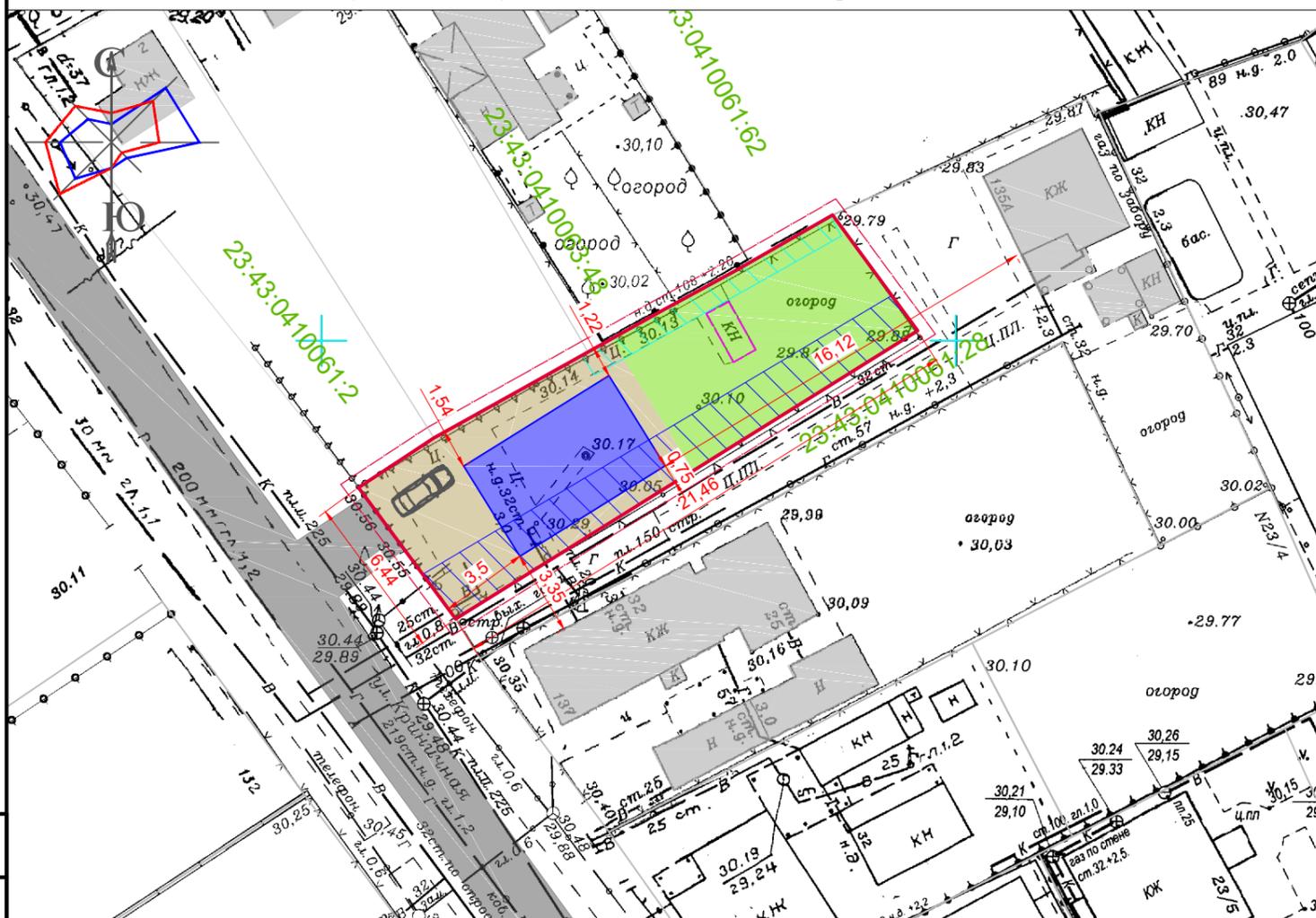
Расстояние от проектируемого здания до существующих зданий на соседних земельных участках составляет более 6м. Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны ул. Криничная. Проектируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



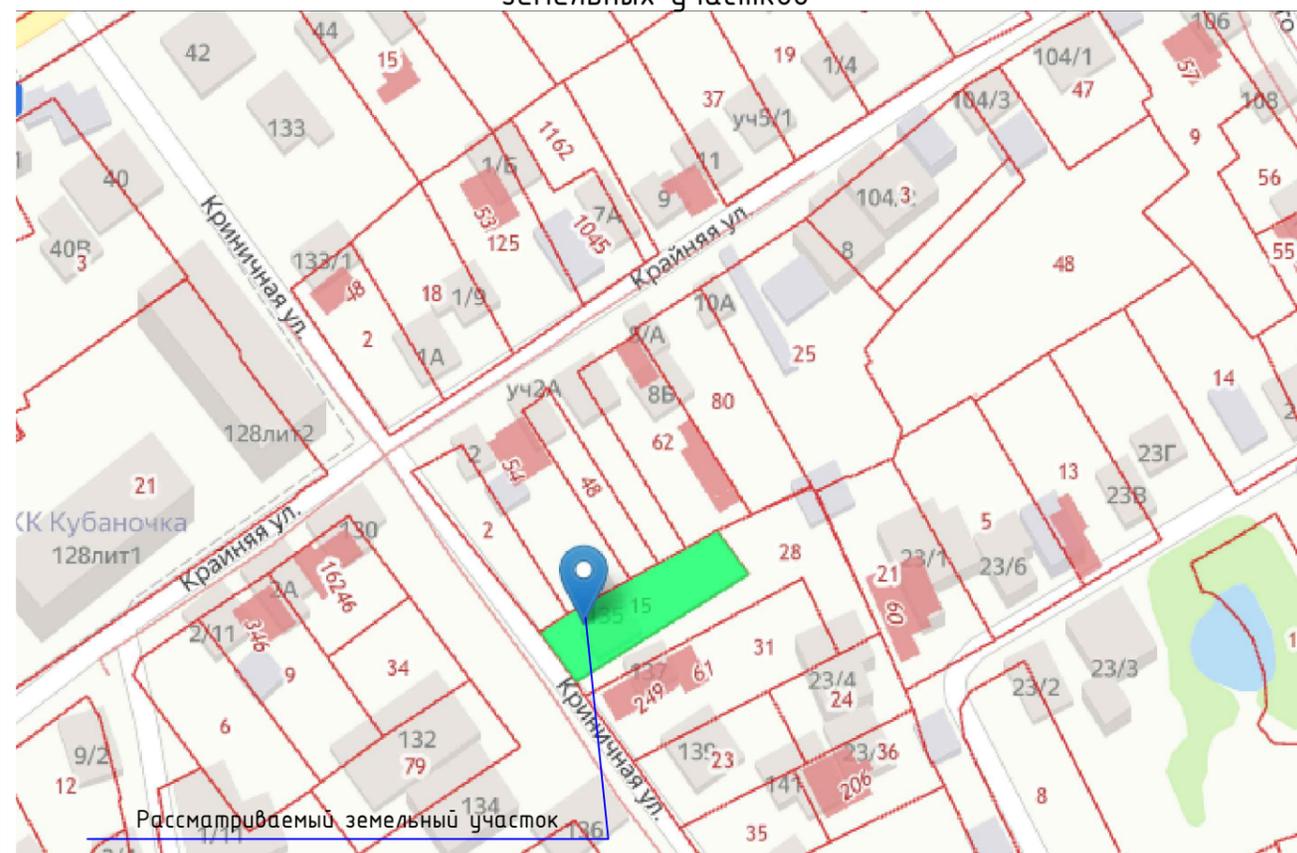
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый жилой дом
- существующие здания, строения на участке, подлежащие сносу
- существующие здания на соседних земельных участках
- охранный зона газопровода
- охранный зона водопровода
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест

Земельный участок с КН 23:43:04:10061:15 полностью расположен:
 -общая приаэродромная территория Аэродрома Краснодар (центральный) (до установления приаэродромной территории);
 -подзона №3 приаэродромной территории Краснодар (Пашковский) часть 29 (секторы 15, 27 часть 1, 44, 76 часть 1);
 -подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 26 (секторы 12 часть 1, 41);
 -подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1..

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 9 п.6 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	526	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	113	
3	Процент застройки	%	21,5	
4	Общая площадь жилого дома	м ²	176,4	
5	Строительный объем жилого дома	м ³	904	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	45,4	

Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Петросян А.М.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Криничная, 135, КН 23:43:04:10061:15

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Гапша				Схема планировочной организации земельного участка			
2312/21-ОНПР-ГП							ИП Вакула И.И.		