

**Индивидуальный предприниматель
Щербинин Ю.Д.**

350901, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Жлобы, 1/1.кв.63
тел.: +7 (861) 992-31-10 E-mail: sherbinin.yd@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и зон с особым использованием территорий, требованиям ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода НД; приаэродромная территории аэродрома «Краснодар-Центральный»).

Адрес объекта: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовая, 263

Кадастровый номер участка: 23:43:0410033:4

Заказчик: Арутюнян С.З.

г. Краснодар
2021 г.

1. Введение

Данное заключение подготовлено по заданию Заказчика на основании проекта обоснования отклонения от предельных параметров для определения соответствия испрашиваемых отклонений требованиям технических регламентов.

2. Описание объекта и площадки строительства

Площадка размещения планируемого к возведению индивидуального жилого дома расположенного на земельном участке с кадастровым номером КН: 23:43:0410033:4 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовая, 263.

Согласно, выписке из ЕГРН от 31.10.2018, земельный участок с кадастровым номером КН: 23:43:0410033:4 имеет разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства».

В соответствии с Правилам землепользования и застройки МО г. Краснодар, и сведениям ИСОГД от 15.10.2018, участок строительства расположен в территориальной зоне Ж1.1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границе города Краснодара.

Участок расположен в жилом квартале, равномерно застроенном одно- двух-этажными домами и хозяйственными постройками.

Таблица 1. Техничко-экономические показатели

| Наименование | Кол-во | Ед. изм. |
|---|--------|----------------|
| Площадь земельного участка | 627 | м ² |
| Площадь существующей застройки земельного участка | 84 | м ² |
| Площадь застройки планируемого к возведению ИЖД | 144 | м ² |
| Процент застройки земельного участка после возведения ИЖД | 31.5 | % |
| Общая площадь планируемого к возведению ИЖД | 144 | м ² |
| Строительный объем планируемого к возведению ИЖД | 1386 | м ³ |
| Количество этажей планируемого к возведению ИЖД | 1 | шт |
| В том числе подземных | 0 | шт |
| Высота планируемого к возведению ИЖД | 7 | м |

3. Описание отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО г. Краснодар минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра

Параметрами планируемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются отступы размещения проектируемого жилого дома до границ со смежными земельными участками: по ул. Почтовая, 261 – 1,5 м; по ул. Почтовая, 265 – 1,6 м.

4. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов

4.1 Описание параметра отклонения

В соответствии с требованиями пункта 1 статьи 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.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 4.2.67 Приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка может составлять не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

Параметрами планируемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства предусматриваются отступы размещения проектируемого жилого дома до границ со смежными земельными участками: по ул. Почтовая, 261 – 1,5 м;

по ул. Почтовая, 265 – 1,6 м.

Отклонение от предельных параметров обусловлено неблагоприятной инженерно- геологическими характеристиками участка, что соответствует ст.40 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12 2004 г.

Данные факторы препятствуют размещению планируемого к возведению индивидуального жилого дома с отступами в 3 м от границ смежных земельных участков, установленных Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар в качестве предельных параметров разрешенного строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара – Ж.1.1.

4.2. Обеспечение соответствия испрашиваемого отклонения техническим и строительным нормам и правилам

При размещении планируемого к возведению индивидуального жилого дома должны соблюдаться установленные законодательством минимальные нормативные противопожарные и санитарно - эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

(Противопожарные и санитарно - эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках соблюдены см. Схему генерального плана).

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», 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.».

При возведении индивидуального жилого дома пределы огнестойкости строительных конструкций должны быть определены согласно таблице № 21 Закона №123-ФЗ и соответствовать следующим значениям:

| Степень огнестойкости зданий, сооружений и пожарных отсеков | Предел огнестойкости строительных конструкций | | | | | | |
|---|--|------------------------|---|--|-----------------------|--|--------------------------|
| | Несущие стены, колонны и другие несущие элементы | Налучные несущие 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 | R120 | E30 | REI60 | RE30 | R 30 | REI120 | R60 |
| II | R90 | E15 | REI45 | RE15 | R 15 | REI90 | R60 |
| III | R 45 | E 15 | REI45 | RE15 | R 15 | REI60 | R 45 |

Для обеспечения соответствия планируемого к возведению индивидуального жилого дома классу «инструктивной пожарной опасности СО необходимо учесть следующие классы пожарной опасности строительных конструкций согласно таблице № 22 Закона №123-ФЗ и соответствовать следующим значениям:

| Класс конструктивной пожарной опасности здания | Класс пожарной опасности строительных конструкций | | | | |
|--|--|----------------------------------|--|--|---|
| | Несущие стержневые элементы (колонны, ригели, 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 |
| СО | КО | КО | КО | КО | КО |

Согласно таблице №23 Закона №123-ФЗ определено, что предел противопожарных стен 1 типа - REI 150.

Пункт 31 ст. 2 ФЗ-123 от 22.07.2008 г. гласит: «предел огнестойкости конструкции (заполнения проемов противопожарных преград) - промежуток времени от начала огневого воздействия в условиях стандартных испытаний до наступления одного из нормированных для данной конструкции (заполнения проемов противопожарных преград) предельных состояний».

В соответствии с таблицей № 10 «Пособия по определению пределов огнестойкости конструкций, пределов распространения огня по конструкциям и групп возгораемости материалов (к СНиП П-2-80)», (утв. Приказом ЦНИИСК им. Кучеренко Госстроя СССР от 19.12.1984 № 351/л, с изм. от 20.10.2006), определен предел огнестойкости для стен и перегородок из сплошных и пустотных керамических и силикатных кирпичей, для различной толщины, в часах:

- толщиной 6,5 см: 0,75 ч.;
- толщиной 12,0 см: 2,5 ч.;
- толщиной более или равной 25 см: 5,5 ч.

Таким образом, предел огнестойкости сплошной кирпичной стены, толщиной от 12 см, уже удовлетворяет требованию по пределу огнестойкости противопожарных стен 1-го типа: REI 150 (2,5ч х : I - =150мин).

Стены планируемого к возведению индивидуального жилого дома должны возводиться из кирпичной кладки в 1,5 кирпича, т.е. их толщина составляет 380 мм, которые соответственно будут являться противопожарными стенами 1-го типа.

Следовательно, считается безопасным размещение планируемого к возведению индивидуального жилого дома по отношению к строениям и сооружениям, размещенных на соседних земельных участках.

При соблюдении отступов в 3 м от границ смежных земельных участков, установленных Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар в качестве предельных параметров разрешенного строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара – Ж.1.1, ширина застройки составит 6,20 м.

Данная ширина не дает возможность для возведения энергоэффективного индивидуального жилого дома.

Согласно требований пункта 6.1 СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные» площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м²; спальни - 8 м² (при размещении ее в мансарде - 7 м²); кухни - 6 м². Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м; передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета - 0,8 м. Глубина туалета должна быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м - при открывании двери внутрь.

Минимальная ширина по расчетам здания составит: 0,5м (толщина наружной стены) + 1,7м (ширина кухонной зоны кухни-столовой) + 2,5м (ширина обеденной зоны в кухне-столовой) + 0,2м (толщина стены) + 0,9м (ширина лестницы) + 0,2м (толщина стены) + 0,8м (толщина туалета) + 0,2(толщина стены) + 1,5м (ширина ванной) + 0,5 (толщина наружной стены) м, **что обосновывает необходимость отклонения от предельных параметров в части отступов от границ земельного участка.**

Обобщая вышеизложенное, необходимо сделать вывод о том, что расстояние между наружными стенами планируемого к возведению индивидуального жилого дома, по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовая, 263 оксами и смежными земельными участками, являются обоснованной необходимостью и могут не нормироваться, при условии, что наружные стены планируемого к возведению индивидуального жилого дома будут выполнены из кирпича, предел огнестойкости которых удовлетворяет требованиям, предъявляемым к противопожарным стенам 1-го типа, проемы в стене выполнить из материалов, предел огнестойкости которых удовлетворяет требованиям, предъявляемых к противопожарным стенам 1-го типа, площадь которых не превышает 25% от площади стены.

Нотариально удостоверенное согласие правообладателей смежных земельных участков на размещение планируемого к возведению индивидуального жилого дома с отступами по 1,5 м от участков по адресу: ул. Почтовая, 261 и ул. Почтовая, 265 - позволяет подобное размещение.

При размещении планируемого к возведению индивидуального жилого дома будут обеспечены требования СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»,

Планируемый к возведению индивидуальный жилой дом не является опасным промышленным, технически сложным зданием, поэтому не представляет собой угрозу.

Размещение планируемого к возведению индивидуального жилого дома не противоречит требованиям действующих строительных норм и правил в части обеспечения необходимых объемно-планировочных и конструктивных решений соответствует санитарно-эпидемиологическим, строительным, экологическим, противопожарным нормам, не создает угрозу жизни населения.

Заключение:

Размещение планируемого к возведению индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером КН: 23:43:0410033:4 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовая, 263 с отступами от границ смежных земельных участков: по ул. Почтовая, 261 – 1,5 м; по ул. Почтовая, 265 – 1,6 м. не нарушают требования технических регламентов, СНиПов и зон с особым использованием территорий, требованиям ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода НД ; приаэродромная территории аэродрома «Краснодар-Центральный»).

Заключение по инженерно-геологическим изысканиям прилагается.

(Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодара от 02.11.2020 №29/13099-1)

VI раздел ГИСОГД-изученность природных и техногенных условий

Участок расположен на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» о необходимости согласования смотреть ст. 34 решения городской Думы-

Краснодара 30.01.2007 19п.6 “Об утверждении правил землепользования и застройки на территории МОГК” (в редакции решения городской Думы Краснодара 16.07.2018 57п.12); Центр судебных экспертиз определен выполнять исследования о возможности строительства.

Основание: решение городской Думы Краснодара XIX заседание Думы четвертого созыва от 16.07.2018 №57 п. 12 о внесении изменения в решение городской Думы Краснодара (об утверждении ПЗЗ) № 19 п. 6 от 30.01.2007, письмо Центра судебных экспертиз по Южному округу 2662 04.09.2019 (вх.29/5381 10.09.2019) о начале проведения комплексных экспертных исследований по определению возможности строительства объектов различного назначения в зонах приаэродромной территории.

Охранные зоны аэропорта и аэродрома

1. Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий.
2. Внесение изменений в настоящие Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар осуществляется с учётом ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории.
3. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования этих объектов:
 - 1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродромов экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
 - 2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;
 - 3) С федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

Индивидуальный предприниматель



Ю.Д.Щербинин

Т.С. Джигурда

28.03.2021



Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,
осуществляющих подготовку проектной документации

Некоммерческое партнерство

«Комплексное Объединение Проектировщиков»

350001, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Шевченко, 61

Регистрационный номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций:

СРО-П-133-01022010

<http://kop-sro.ru>

г. Краснодар

«18» октября 2012г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние
на безопасность объектов капитального строительства

№ 1514.01-2012-231102055206-П-133

Выдано члену саморегулируемой организации:

Индивидуальному предпринимателю Щербинину Юрию Дмитриевичу

ОГРНИП 312231121300119, ИНН 231102055206, 350901, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Жлобы, д. 1/1, кв. 63, «09» марта 1947г.

Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета Директоров Саморегулируемой
организации НП «Комплексное Объединение Проектировщиков», протокол № 143 от
«18» октября 2012г.

Настоящим Свидетельством подтверждаем допуск к работам, указанным в приложении к настоящему
Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с «18» октября 2012г.

Свидетельство без приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока действия и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного

Председатель
Совета директоров

подпись

Казибеков И. Г.

Директор

подпись

Бунина Ю. Ю.

М. П.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Свидетельству о допуске к
определенному виду или видам работ,
которые оказывают влияние на
безопасность
объектов капитального строительства
от «18» октября 2012г.

№ 1514.01-2012-231102055206-П-133

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов капитального строительства, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым, член саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Комплексное Объединение Проектировщиков» индивидуальный предприниматель Щербинин Юрий Дмитриевич имеет Свидетельство

| № | Наименование вида работ |
|----|---|
| 1. | 1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка: 1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения |
| 2. | 2. Работы по подготовке архитектурных решений |
| 3. | 3. Работы по подготовке конструктивных решений |
| 4. | 4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий: 4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения 4.2. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации 4.5. Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления |

| | |
|----|--|
| | инженерными системами |
| 5. | <p>5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:</p> <p>5.1. Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений</p> <p>5.2. Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений</p> <p>5.3. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений</p> |
| 6. | <p>6. Работы по подготовке технологических решений:</p> <p>6.1. Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов</p> <p>6.2. Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов</p> <p>6.3. Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов</p> <p>6.6. Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов</p> |
| 7. | 10. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности |
| 8. | 11. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения |
| 9. | 13. Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком) |

Индивидуальный предприниматель Щербинин Юрий Дмитриевич вправе заключать договора по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает 50 000 000 (пятидесяти миллионов) рублей.

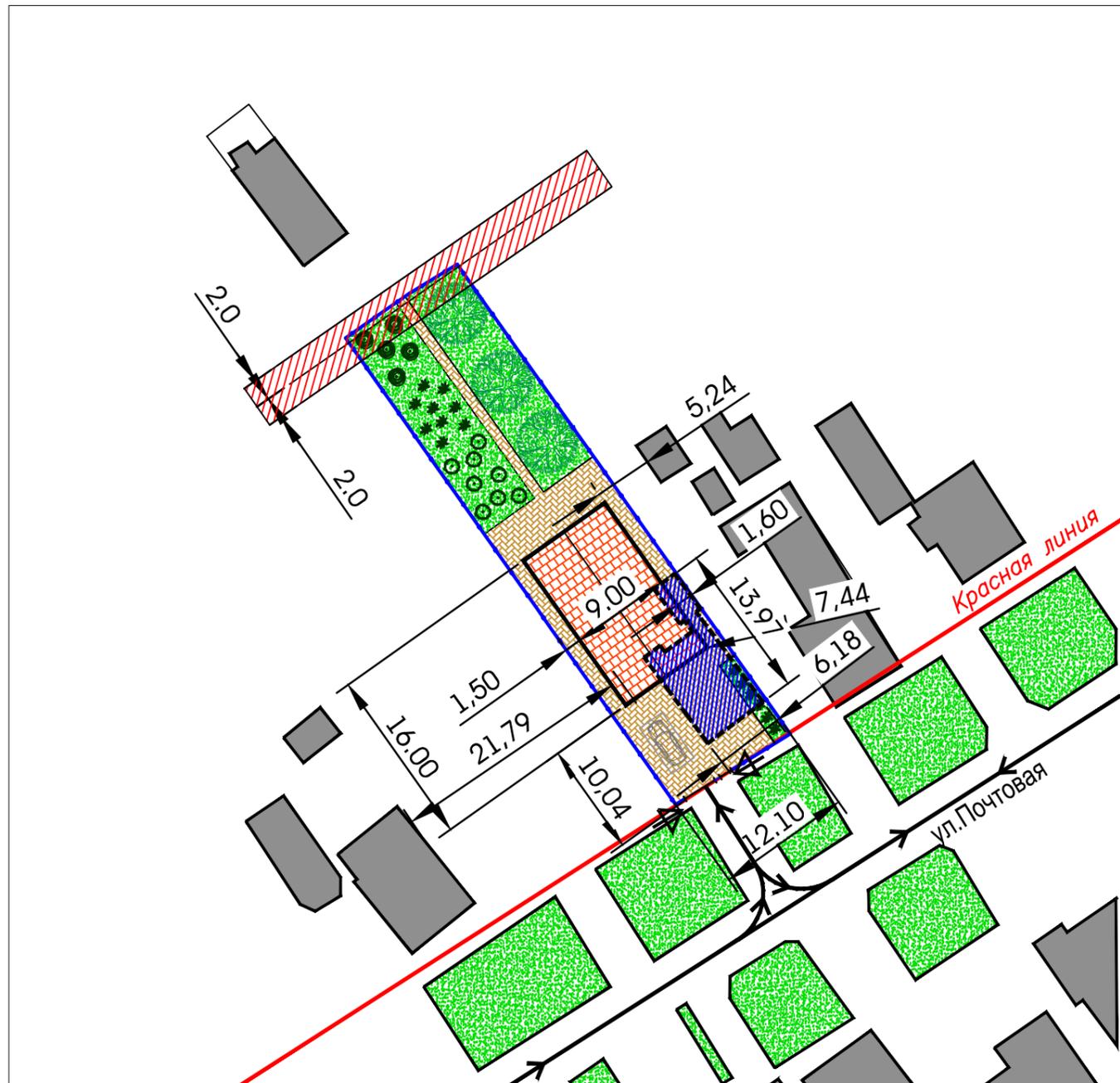
Директор



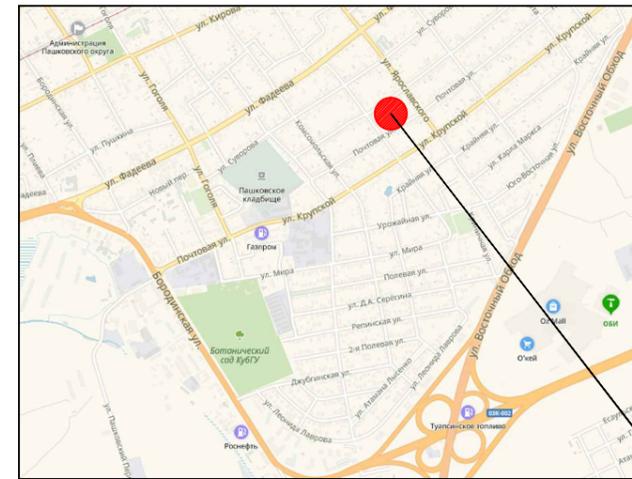
подпись

Бунина Ю. Ю.

Схема генерального плана земельного участка М 1: 500



Ситуационная схема



проектируемый участок

ТЭП

| Наименование | Кол-во | Ед.измер |
|---------------------------------------|--------|----------|
| Площадь земельного участка | 627 | м2 |
| Площадь застройки ИЖД | 198 | м2 |
| Процент застройки | 31,5 | % |
| Общая площадь проектируемого ИЖД | 144 | м2 |
| Строительный объем проектируемого ИЖД | 1386 | м3 |
| Количество этажей проектируемого ИЖД | 1 | шт |
| В том числе подземных | 0 | шт |
| Высота проектируемого ИЖД | 7 | м |

Примечание:

- 1) Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж 1.11 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара .
- 2) Приаэродромная территория аэродрома "Краснодар -Центральный", охранная зона аэропорта аэродрома гражданской авиации .
- 3) Охранная зона газопровода.

Условные обозначения

| | | | |
|--|--|--|--------------------------------------|
| | - красные линии с координатами характерных точек | | - твёрдые покрытия тротуарная плитка |
| | - ворота, калитка | | - озеленение на участке |
| | - граница земельного участка | | - твёрдые покрытия |
| | - Объекты капитального строительства | | - парковочное место |
| | - Охранная зона газопровода НД | | - подъезд транспорта |
| | - проектируемый жилой дом | | - подходы к участку |
| | - жилой дом подлежащий сносу | | |

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

| | | | | | | | | | |
|------|-------------|--------------|-------|-------|---------|--|---------------------------------|------|--------|
| | | | | | | Заявитель: Арутюнян Саик Завенович вх. № 29/15424-1 | | | |
| | | | | | | Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410033:4 Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Почтовая,263 | | | |
| Изм. | № уч | Лист | № док | Подп. | Дата | Схема генерального плана земельного участка М 1: 500 | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | | | |
| | ГАП | А.В.Моргачёв | | | 02.2021 | Схема генерального плана с обозначением места размещения дома | | 3 | |
| | Исполнитель | Кривоносов | | | 02.2021 | | | | |
| | | | | | | | ИП "Щербинин Ю.Д." Краснодар | | |