



### ЗАКЛЮЧЕНИЕ №2601/21

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; Охранная зона инженерных коммуникаций Реестровый номер: 23:43-6.1104 Учётный номер: 23.43.2.1458)

28. 01. 2021 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 361 кв.м, кадастровый номер 23:43:0204038:36, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73, принадлежащего на праве собственности Лопаткиной Л.А., организацией ООО «СК Монтажник» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При реконструкции рассматриваемого объекта (двухэтажный 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 и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 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

Для обеспечения соответствия реконструируемого 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, 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	
С0	К0	К0	К0	К0	К0	К0

Согласно таблице №23 «Пределы огнестойкости противопожарных преград» ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», экспертом определено, что предел противопожарных стен 1 типа – REI 150.

Земельный участок с КН 23:43:0204038:36 площадью 361 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара», 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 (с изменениями на 19 ноября 2020 года).

Назначение реконструируемого здания (двухэтажный жилой дом), планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке соответствует основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж.1.1 – для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

По южной границе земельного участка проходит охранный зона инженерных коммуникаций Реестровый номер: 23:43-6.1104 Учётный номер: 23.43.2.1458. Реконструируемый индивидуальный жилой дом расположен вне охранный зоны инженерных коммуникаций.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом соответствует требованиям ограничений использования земельного участка - приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный".

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 (361 кв.м при нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 73, КН 23:43:0204038:36 при реконструкции индивидуального жилого дома, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанное организацией ООО "СК Монтажник" 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).

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных организацией ООО "СК Монтажник", планируемое расположение реконструируемого объекта позволяет обеспечить при реконструкции двухэтажного индивидуального жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к теплоизоляции помещений жилых зданий по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к теплоизоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и



**3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:**

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
15.05.2020	нет	нет

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	стоимость работ по одному договору подряда на подготовку проектной документации не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй	нет
в) третий	нет
г) четвертый	нет
д) пятый <*>	нет
е) простой <*>	нет

<\*> заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	нет
б) второй	нет
в) третий	нет
г) четвертый	нет
д) пятый <*>	нет

<\*> заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

**4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:**

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)

4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ <\*>

<\*> указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия

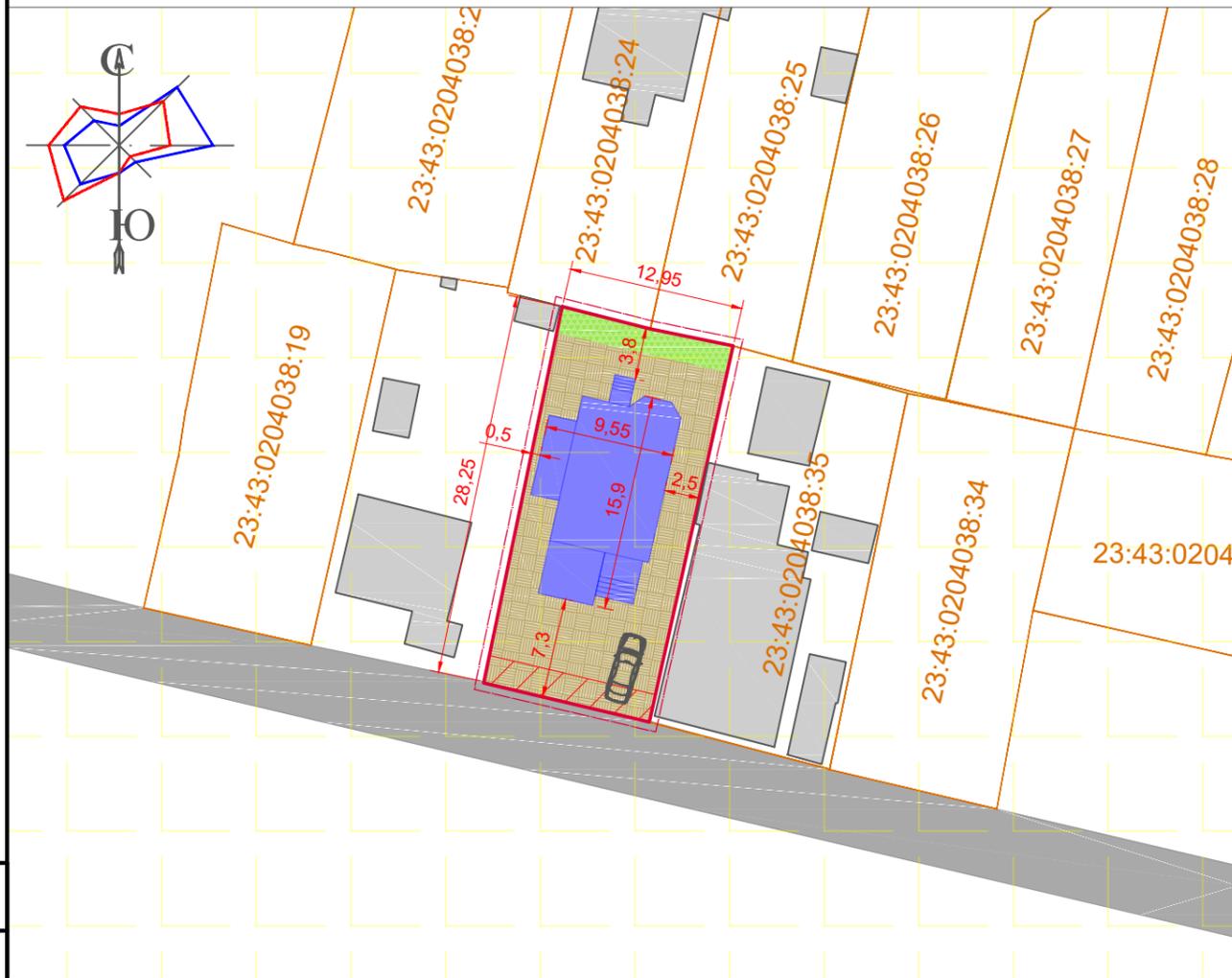
Генеральный директор  
(должность  
уполномоченного лица)



М.П.

*Конев Верис Александрович*

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



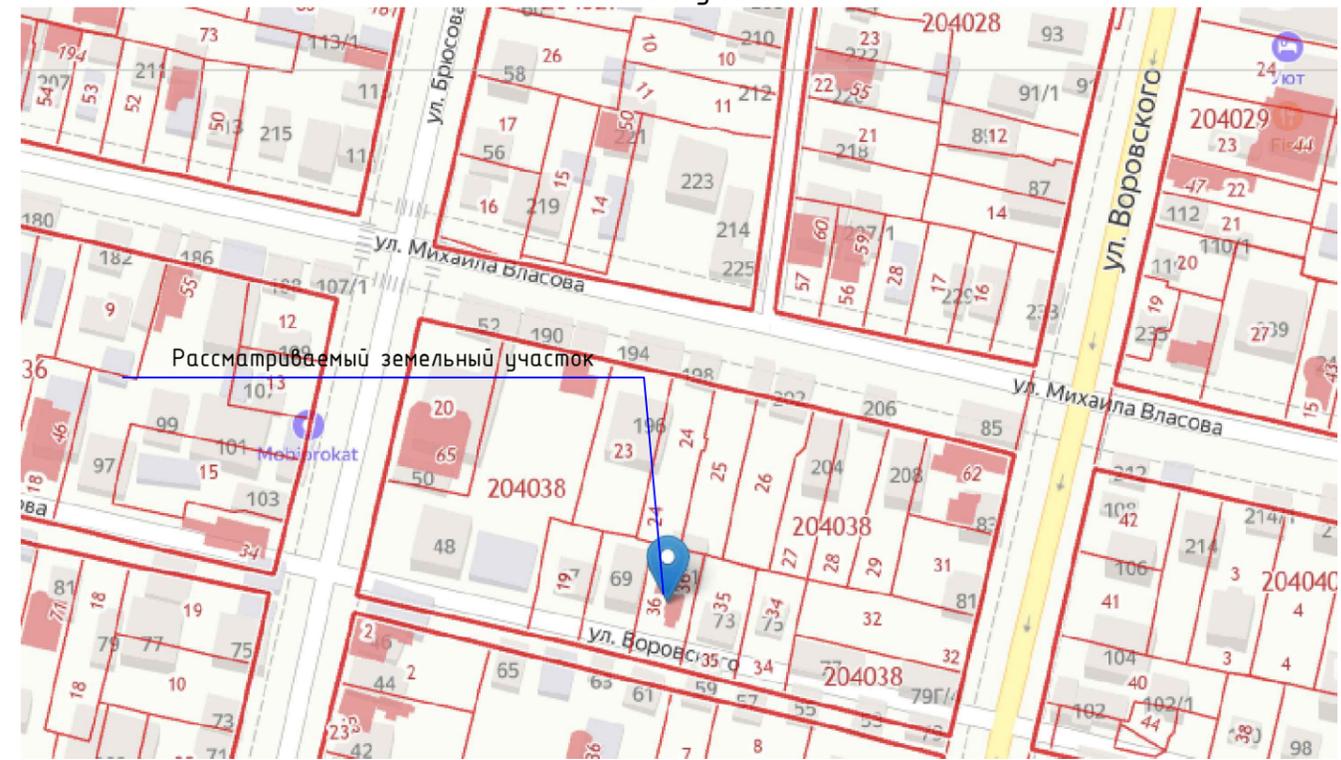
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- реконструируемый жилой дом
- зона размещения парковочных мест
- зона благоустройства участка
- зона озеленения участка
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- Охранная зона инженерных коммуникаций Реестровый номер: 23:43-6.1104 Учётный номер: 23.43.2.1458
- приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"

Примечание:

1. В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
2. Границы зон с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; Охранная зона инженерных коммуникаций Реестровый номер: 23:43-6.1104 Учётный номер: 23.43.2.1458.
3. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0204038:36	м <sup>2</sup>	361	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. реконструируемый жилой дом	м <sup>2</sup> м <sup>2</sup>	113,5 113,5	
3	Процент застройки	%	32	
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	м <sup>2</sup>	152,1	
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	м <sup>3</sup>	1248,5	
6	Высота реконструируемого здания	м	11	
7	Количество этажей реконструируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Технико-экономические показатели посчитаны по предоставленному заказчиком эскизному проекту.

Заказчик: Лопаткина Л.А.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воробьёвского, 73, КН 23:43:0204038:36

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал			Гапша			СХМ-2601/21-ОНПР-ГП			
Директор			Красильникова						
Н.контр.			Красильникова						