



Свидетельство № СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №0802/21

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.275; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.880; охранная зона газопровода; охранная зона ЛЭП)

16.04. 2021 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 356 кв.м, кадастровый номер 23:43:0202039:3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид разрешенного использования: ИЖС, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156, принадлежащего на праве долевой собственности Долгополовой Ю.Н. организацией ООО «Альфа Строй» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При проектировании рассматриваемой пристройки к индивидуальному жилому дому должны соблюдаться 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 пристройки к индивидуальному жилому дому 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 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, 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

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.

Исследование обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее:

Земельный участок площадью 356 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156, КН 23:43:0202039:3, расположен в территориальной зоне Ж.2 - Зоны застройки многоэтажными жилыми домами, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, (с изменениями на 19 ноября 2020 года).

Назначение реконструируемого индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке соответствует условно разрешенному виду использования территориальной зоны Ж.2 – для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей).

Расположение проектируемой пристройки к индивидуальному жилому дому принято с учетом ограничений использования земельного участка – приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранный зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.275; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.880.

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. Конфигурация земельного участка, а именно его неправильная трапециевидная форма препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156, КН 23:43:0202039:3 при проектировании пристройки к индивидуальному жилому дому, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанное организацией "Альфа Строй", 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 "Альфа Строй", планируемое расположение проектируемой пристройки к индивидуальному жилому дому позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий, расположенных на соседних земельных участках по 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 проектируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно: отступ 1,57 м от соседнего земельного участка ул. Аэродромная, 169; отступ 1,57 м от соседнего земельного участка ул. Аэродромная, 167; отступ 1,8 м от соседнего земельного участка проезд 1-й Пластунский, 158; без отступа от территории общего пользования проезд 1-й Пластунский; без отступа от соседнего земельного участка 1-й пр. Пластунский, д. 154, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пластунский, 156, КН 23:43:0202039:3 соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранный зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.275; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.880; охранный зона газопровода; охранный зона ЛЭП).

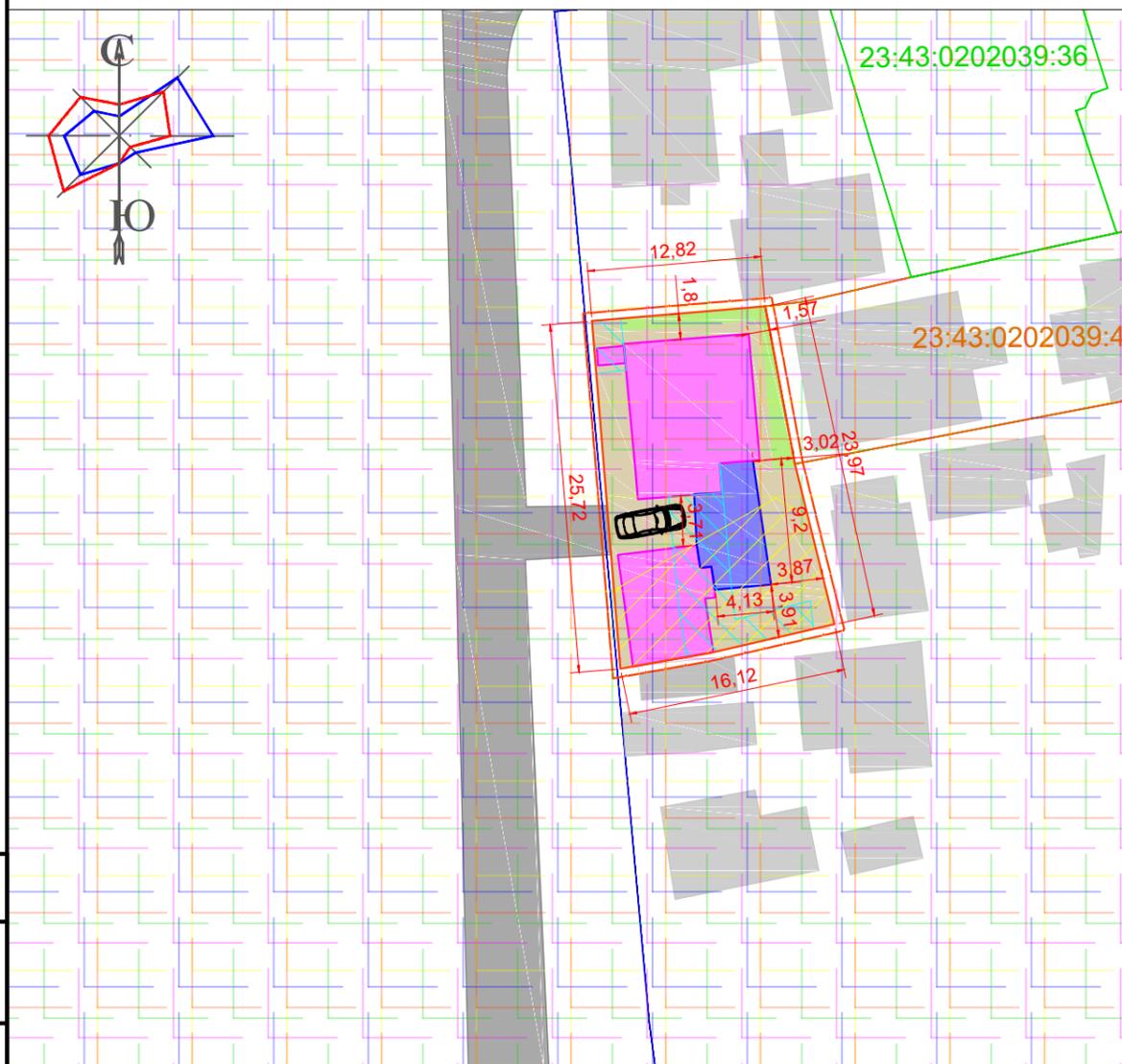
Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «АльфаСтрой»



А.С. Гапша

А.С. Гапша
8-918-43-620-6

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



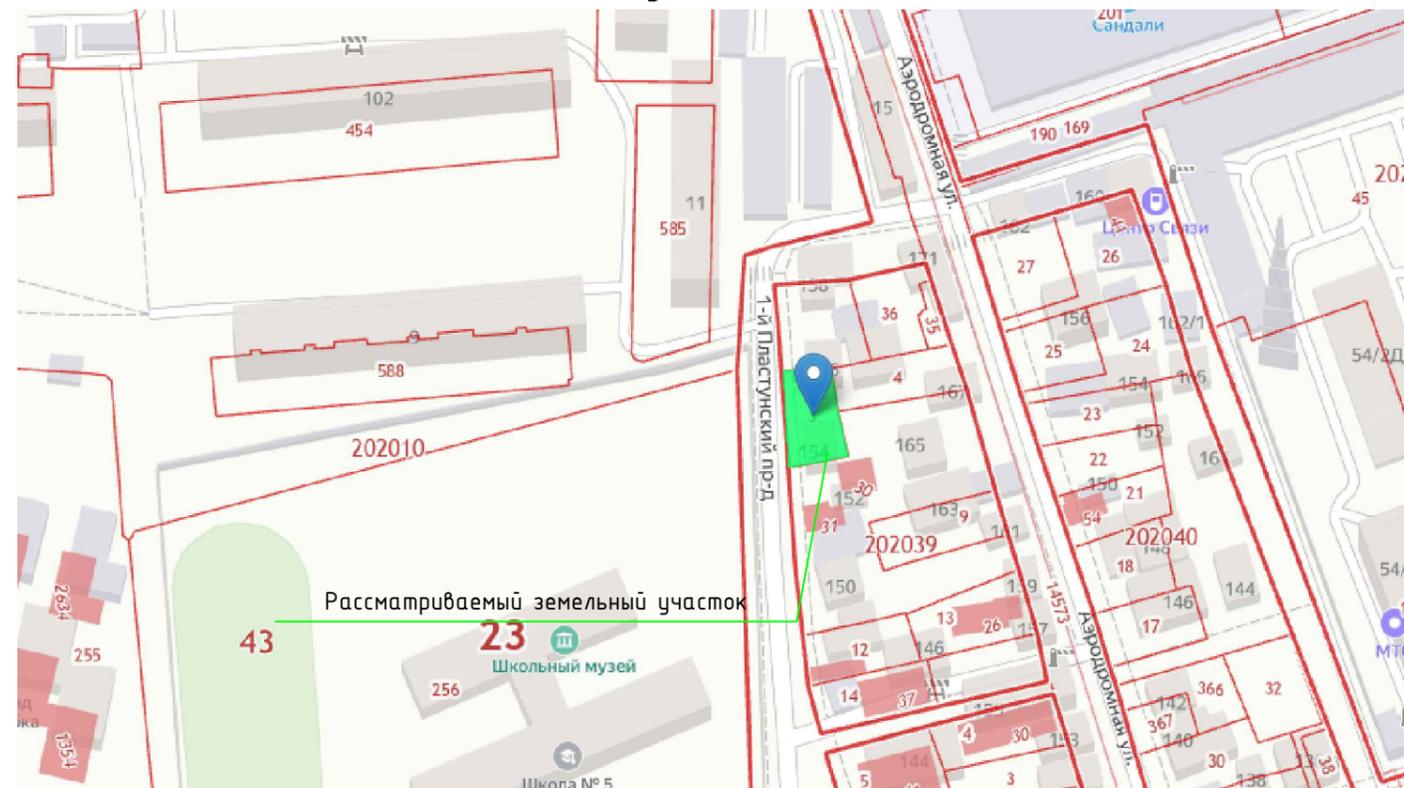
Условные обозначения

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | граница рассматриваемого земельного участка | | зона подхода, подъезда к земельному участку |
| | существующие здания, сооружения на земельном участке | | зона размещения парковочных мест |
| | проектируемая пристройка | | зона благоустройства участка |
| | существующие здания на соседних земельных участках | | зона озеленения участка |
| | приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный" | | охранная зона ЛЭП |
| | 3 пояс ЗСО артезианских скважин | | охранная зона газопровода н.д. |
| | охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории | | |
| | Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.275 | | |
| | Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.880 | | |

Примечание:

- 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.2 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.275; Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Реестровый номер: 23:43-6.880.
- 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 рассматриваемого земельного участка	м ²	356	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. существующие здания, сооружения проектируемый жилой дом	м ²	193.5	
		м ²	152.45	
		м ²	41.05	
3	Процент застройки	%	55	
4	Общая площадь проектируемой пристройки	м ²	80	
5	Строительный объем проектируемой пристройки	м ³	369.45	
6	Высота проектируемого здания	м	9	
7	Количество этажей проектируемой пристройки в т.ч. наземных подземных		2	
			2	
			0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Долгополова Ю.Н.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. 1-й Пастушский, 156, КН 23:43:0202039:3			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Галша					Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Исп. дир.	Шорохова								
Н. контр.	Шорохова								
						АСТ-0802/21-ОНПР-ГП			