

ООО «ГЕОСЛУЖБА»

**Заключение о соответствии  
испрашиваемого отклонения от предельных  
параметров требованиям технических  
регламентов, СП и ограничений  
использования земельного участка.**

Адрес объекта: г. Краснодар, Западный внутригородской  
округ, ул. Энгельса, 17

Кадастровый номер участка : 23:43:0206093:26

Заказчик: Адян Г.А., Петросян М.П., Адян Л.П.

Краснодар.  
2020 г.

ООО «ГЕОСЛУЖБА»

**Заключение о соответствии  
испрашиваемого отклонения от предельных  
параметров требованиям технических  
регламентов, СП и ограничений  
использования земельного участка.**

Адрес объекта: г. Краснодар, Западный внутригородской  
округ, ул. Энгельса, 17

Кадастровый номер участка : 23:43:0206093:26

Заказчик: Адян Г.А., Петросян М.П., Адян Л.П.

Директор



Овсиенко О.А.

Краснодар.  
2020 г.

## Оглавление

1. Введение.....	2
2. Описание объекта и площадки строительства.....	2
3. Описание отклонения от предельных параметров строительства.....	2
4. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов.....	3
4.1 Описание параметра отклонения.....	3
4.2 Обеспечение соответствия испрашиваемого отклонения техническим и строительным нормам и правилам.....	3
5. Заключение.....	7

## 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 проектирования индивидуального жилого дома расположенного на земельном участке с кадастровым номером КН: 23:43:0206093:26 по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Энгельса, 17. Согласно правилам землепользования и застройки МО г. Краснодар и градостроительному плану земельного участка №RU23306000-00000000010342 от 09.02.2018г. участок строительства расположен в зоне Ж1.1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границе города Краснодара. Участок расположен в жилом квартале, равномерно застроенном одно- двухэтажными домами и хозяйственными постройками.

Земельный участок полностью расположен

- в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный». Решение городской думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;
- в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации;
- земельный участок полностью расположен в 3-м поясе санитарной охраны артезианской скважины. Протокол заседания экспертной комиссии от 17.10.2008 №123 «Запрет размещения складов, ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений».
- частично в охранной зоне водопровода. Размещение проектируемого окс определено с учетом охранной зоны водопровода.

## 3. Описание отклонения от предельных параметров строительства

Согласно правилам землепользования и застройки МО г. Краснодар определены отступы от границ со смежными участками в размере 3-х метров, а от северной стороны участка – 3,5 м, из-за охранной зоны водопровода.

**Параметрами отклонения являются: отступ жилого дома до границ смежных земельных участков с восточной, западной и южной сторон. При этом отступы от границы участка до стен зданий жилого дома будут составлять: с южной стороны от участков по адресу: ул. Алма-Атинская, 301 КН:23:43:0206093:37 и ул. Алма-Атинская, 303 КН:23:43:0206093:36 – 1,5 м, с западной стороны от участка по адресу:**

**ул. Энгельса, 19 КН:23:43:0206093:25– 1,5 м, с восточной стороны от участка по адресу: ул. Энгельса, 15 КН:23:43:0206093:27– 1,5 м, и увеличение процента застройки земельного участка до 52 %.**

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

##### **4.1 Описание параметра отклонения**

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных 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.

**Параметрами отклонения являются: отступ жилого дома до границ смежных земельных участков с восточной, западной и южной сторон. При этом отступы от границы участка до стен зданий жилого дома будут составлять: с южной стороны от участков по адресу: ул. Алма-Атинская, 301 КН:23:43:0206093:37 и ул. Алма-Атинская, 303 КН:23:43:0206093:36 – 1,5 м, с западной стороны от участка по адресу: ул. Энгельса, 19 КН:23:43:0206093:25– 1,5 м, с восточной стороны от участка по адресу: ул. Энгельса, 15 КН:23:43:0206093:27– 1,5 м, и увеличение процента застройки земельного участка до 52 %.**

##### **4.2 Обеспечение соответствия испрашиваемого отклонения техническим и строительным нормам и правилам**

При проектировании рассматриваемого объекта (индивидуальный жилой дом) 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.

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 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 от. 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 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 несущие стены	Перекрытия межэтажные (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 «инструктивной пожарной опасности СО 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
СО	КО	КО	КО	КО	КО

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

Пункт 2.2. «Пособия по определению пределов огнестойкости конструкций, пределов распространения огня по конструкциям и групп возгораемости материалов (к СНиП II-2-80)», утвержденного приказом ЦНИИСК им. Кучеренко Госстроя СССР от 19.12.1984 г. №351/л, гласит: *«За предел огнестойкости строительных конструкций принимается время (в часах или минутах) от начала их огневого стандартного испытания до возникновения одного из предельных состояний по огнестойкости».*

В соответствии с таблицей №10 вышеуказанного пособия, 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 проектируемого жилого дома будут возведены из кирпичной кладки в 1,5 кирпича, т.е. их толщина будет составлять 380 мм. Они соответственно будут являться противопожарными стенами 1-го типа. Следовательно, считается безопасным размещение проектируемого ИЖД на расстоянии 2,48 м от существующего ИЖД на данном участке. Относительно ИЖД на соседних участках регламентированные противопожарные разрывы соблюдены.

При соблюдении всех нормативных отступов ширина застройки составит 6,13 м. Данная ширина не дает возможность для проектирования энергоэффективного здания. Согласно СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные" п. 6.1 «Площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м<sup>2</sup>; спальни - 8 м<sup>2</sup> (при размещении ее в мансарде - 7 м<sup>2</sup>); кухни - 6 м<sup>2</sup>. 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

внутри». Семье заказчика необходимо предусмотреть размещение одной общей жилой комнаты и двух спален на мансарде. На первом этаже будет располагаться, кухня, гостиная, туалет, ванная, коридор, а также лестница. 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) = 9 м, что обосновывает необходимость отклонения от предельных параметров в части отступов от границ земельного участка.

**Обобщая вышеизложенное, приходим к выводу о том, что расстояние между наружными стенами проектируемого жилого дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Энгельса, 17 с кадастровым номером 23:43:0206093:26 и смежными земельными участками, являются обоснованной необходимостью и могут не нормироваться, при условии, что наружные стены проектируемого объекта 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.**

**Наличие согласия правообладателей смежных земельных участков на размещение проектируемого жилого дома с отступами с южной стороны от участков по адресу: ул. Алма-Атинская, 301 КН:23:43:0206093:37 и ул. Алма-Атинская, 303 КН:23:43:0206093:36 – 1,5 м, с западной стороны от участка по адресу: ул. Энгельса, 19 КН:23:43:0206093:25– 1,5 м, с восточной стороны от участка по адресу: ул. Энгельса, 15 КН:23:43:0206093:27– 1,5 м - позволяет подобное размещение.**

При проектировании обеспечены требования СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий».

Проектируемый объект (жилой дом) не является опасным промышленным, технически сложным зданием, поэтому не представляет собой угрозу. Проектируемый индивидуальный жилой дом 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, не нарушает охранные зоны инженерных коммуникаций.

## 5. Заключение

Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, приходим к выводу о том, что **расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно отступом индивидуального жилого дома с южной стороны от участков по адресу: ул. Алма-Атинская, 301 КН:23:43:0206093:37 и ул. Алма-Атинская, 303 КН:23:43:0206093:36 – 1,5 м, с западной стороны от участка по адресу: ул. Энгельса, 19 КН:23:43:0206093:25– 1,5 м, с восточной стороны от участка по адресу: ул. Энгельса, 15 КН:23:43:0206093:27– 1,5 м, и увеличение процента застройки земельного участка до 52% - определено с соблюдением технических регламентов, СП, ограничений использования земельного участка (участок расположен в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» и охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации, в 3-м поясе санитарной охраны артезианской скважины, в охранной зоне водопровода).**

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров не нарушают требования технических регламентов противопожарной безопасности и санитарно-эпидемиологических требований, а также ограничений в пределах ЗОУИТ.

Директор

20.09.2020

/ Овсиенко О.А.



## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

15.09.2020

(дата)

477

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация  
(Союз "РОПК" СРО)

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

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

(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,  
[info@sropk.ru](mailto:info@sropk.ru)

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Общество с ограниченной ответственностью "Геолого-геодезическая служба"  
(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя – юридического лица)

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1 Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Геолого-геодезическая служба" ООО "Геослужба"
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2310134248
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1082310017844
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	Россия 350000, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный административный округ, улица им. М.Горького, д.104
1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	197
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	19.01.2012
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	19.01.2012, Протокол №65
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	19.01.2012

2.5 Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	-
2.6 Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>	
3.1 Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять <b>подготовку проектной документации</b> , 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:	
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)
19.01.2012	-
3.2 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <b>подготовку проектной документации</b> , 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:	
а) первый	<input checked="" type="checkbox"/> не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/> не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/> не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/> составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более.
3.3 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <b>подготовку проектной документации</b> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:	
а) первый	<input type="checkbox"/> не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/> не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/> не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/> составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей и более.
<b>4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:</b>	
4.1 Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	Отсутствует
4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ	Отсутствует

Директор



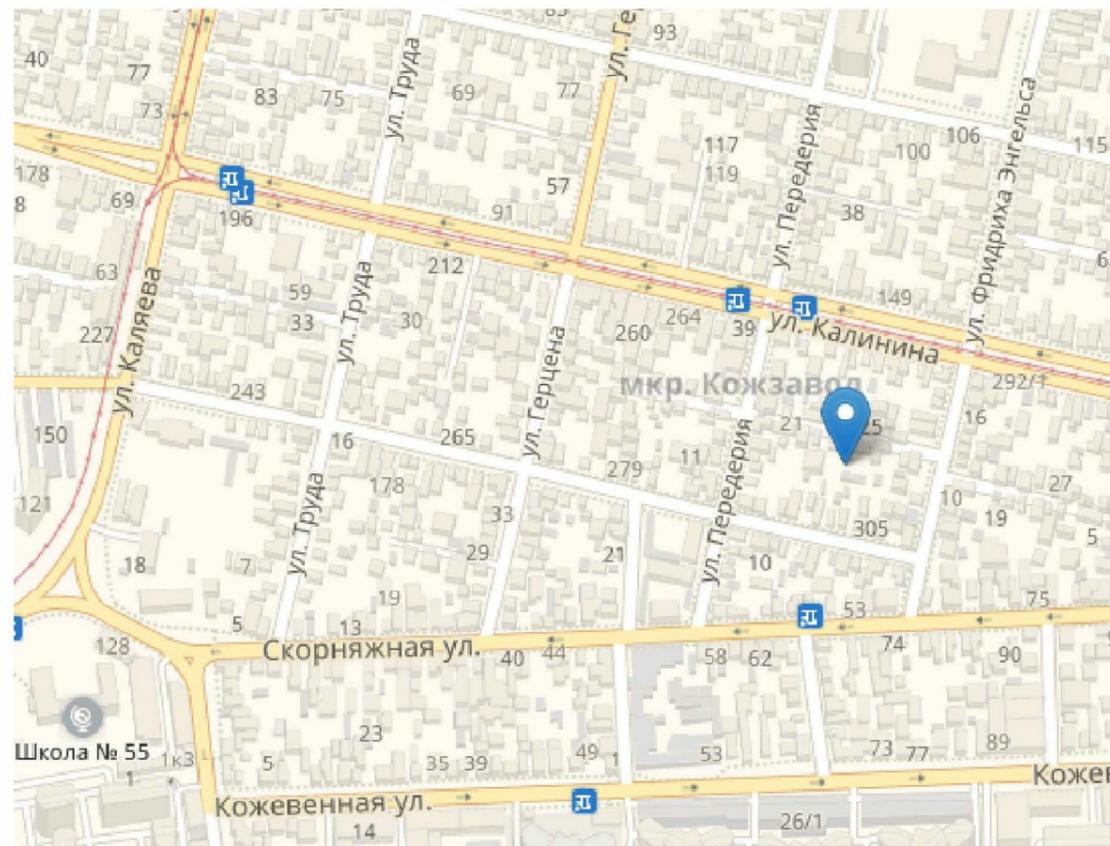
В.Н. Малюк

М.П.

Схема генерального плана земельного участка М 1:500



Ситуационный план



ТЭП:

Наименование	Кол-во	Ед. изм.
Площадь земельного участка	436	м <sup>2</sup>
Площадь застройки существующего ИЖД	107,85	м <sup>2</sup>
Площадь застройки проектируемого ИЖД	117	м <sup>2</sup>
Процент застройки	51, 57	%
Общая площадь проектируемого ИЖД	188	м <sup>2</sup>
Строительный объем проектируемого ИЖД	740	м <sup>3</sup>
Количество этажей проектируемого ИЖД	2	шт
В том числе подземных	0	шт
Высота проектируемого ИЖД	7	м

Условные обозначения:

	Граница участка		Озеленение на участке		Парковочное место
	Ворота, калитка		Существующий жилой дом		Охранная зона водопровода
	Твердые покрытия		Проектируемый жилой дом		Схема подхода к участку
	Подъезд к участку		Сущ. жилые дома на смежных участках		Схема подъезда к участку

**Примечание**

Земельный участок полностью расположен

- 1) в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный». Решение городской думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;
- 2) в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации;
- 3) в 3-м поясе санитарной охраны артезианской скважины. Протокол заседания экспертной комиссии от 17.10.2008 №123 «Запрет размещения складов, ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений».

					Заказчик : Агян Г.А, Петросян М.П., Агян Л.П.		
					г. Краснодар, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Энгельса, 17 КН 23: 43: 0206093: 26		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		
Разработал					09.20		
Проверил							
Утвердил							
						Схема генерального плана земельного участка	
						Стадия	Лист
						ГП	1
						Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения жилого дома	