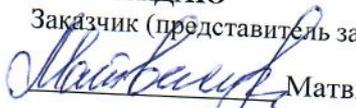




УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Матвиенко В.А.

«23» августа 2021 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №1201/21

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский); третий пояс зоны санитарной охраны для водозаборной скважины №30190 ООО "ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго" реестровый номер 23:43-6.1960; охранная зона кабеля связи)

23. 08. 2021 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 429 кв.м, кадастровый номер 23:43:0403010:4, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «Индивидуальное жилищное строительство», расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62, принадлежащего на праве собственности Матвиенко В.А., организацией ООО «СК Монтажник» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При реконструкции 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 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.

Реконструируемый жилой дом является более широким и высоким объектом защиты. Стены проектируемого жилого дома, обращенные к соседним объектам защиты (жилые и нежилые здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Противопожарные расстояния не нормируются. Реконструируемый жилой дом соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Земельный участок с КН 23:43:0403010:4 площадью 429 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62, 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 реконструируемого здания (индивидуальный жилой дом), планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке соответствует основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1 – для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории – приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский); третий пояс зоны санитарной охраны для водозаборной скважины №30190 ООО "ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго" реестровый номер 23:43-6.1960; охранная зона кабеля связи.

Главой IV. «Зоны с особыми условиями использования территории», Статьей 34. «Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлено следующее:

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом не является источником загрязнения почвы и грунтовых вод.

Реконструируемый 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.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом соответствует требованиям ограничений использования земельного участка – приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский); третий пояс зоны санитарной охраны для водозаборной скважины №30190 ООО "ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго" реестровый номер 23:43-6.1960.

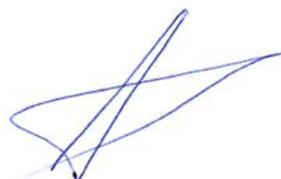
Перед началом реконструкции рассматриваемого жилого дома необходимо получить разрешение на сокращение охранной зоны кабеля связи.

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 (429 кв.м при нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62, КН 23:43:0403010:4 при реконструкции индивидуального жилого дома, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме.

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 индивидуального жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий 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 объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно: отступ 1.65 м от территории общего пользования ул. Балтийская; без отступа от территории общего пользования ул. Алтайская, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62, КН 23:43:0403010:4, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский); третий пояс зоны санитарной охраны для водозаборной скважины №30190 ООО "ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго" реестровый номер 23:43-6.1960; охранная зона кабеля связи).

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПИЗ»

СЕРТИФИКАТ 02 8F 61 CB 00 75 AD E0 AF 46 8C 85 41 59 ED 7F 20

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 30.07.2021 ПО 30.07.2022

ВЫПИСКА

из единого реестра членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих инженерные изыскания, подготовку проектной документации

23.08.2021

(дата)

2311287208-23082021-1216

(регистрационный номер выписки)

Ассоциация саморегулируемых организаций Общероссийская негосударственная некоммерческая организация - общероссийское межотраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации»

119019, г.Москва, ул. Новый Арбат, д.21, ИНН 7704311291

№ п/п	Наименование	Сведения
	с 15.05.2020 является членом СРО Ассоциация проектировщиков «Столичное объединение проектировщиков» саморегулируемая организация (СРО-П-132-01022010)	
1	Сведения о члене саморегулируемой организации: идентификационный номер налогоплательщика, полное и сокращенное наименование юридического лица, адрес места нахождения, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, дата рождения, место фактического осуществления деятельности, регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов	2311287208, Общество с ограниченной ответственностью «СК МОНТАЖНИК», ООО «СКМ», 350900, РФ, Краснодарский край, Краснодар, проезд 3-й Звенигородский, 41, офис 308, 15.05.2020
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	15.05.2020 337 15.05.2020
3	Дата и номер решения об исключении из членов	

Копия верна  М. В. Кравцов



1

2

3

	саморегулируемой организации, основания исключения	
4	Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права соответственно выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров:	
	а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии);	Да
	б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии);	Нет
	в) в отношении объектов использования атомной энергии	Нет
5	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
6	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договорам строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
7	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства	Нет

Копия



Серия *СР* № *М.В. Красильников*

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



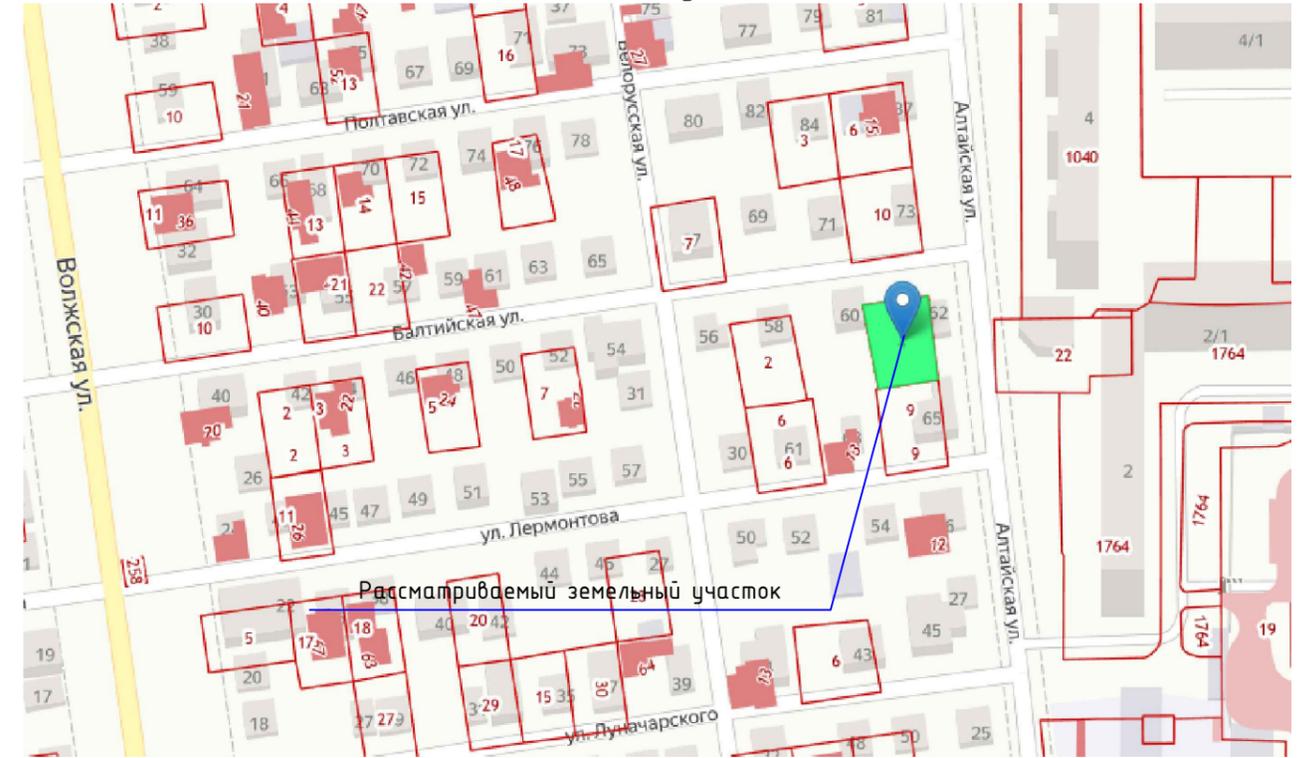
Условные обозначения

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | граница рассматриваемого земельного участка | | существующие здания на соседних земельных участках |
| | Существующие здания сооружения на земельном участке | | зона подхода, подъезда к земельному участку |
| | рассматриваемый жилой дом до реконструкции | | приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) |
| | рассматриваемый жилой дом после реконструкции | | третий пояс зоны санитарной охраны для водозаборной скважины №30190 000 "ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго" реестровый номер 23:43-6.1960 |
| | зона размещения парковочных мест | | приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) |
| | зона благоустройства участка | | охранная зона кабеля связи |
| | зона озеленения участка | | |

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. Зона застройки индивидуальными жилыми домами..
2. Границы зон с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский); Третий пояс зоны санитарной охраны для водозаборной скважины №30190 000 "ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго" реестровый номер 23:43-6.1960; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); охранная зона кабеля связи.
3. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
4. Получить разрешение на сокращение охранной зоны кабеля связи.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:04:03010:4	м ²	429	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. реконструируемый жилой дом существующие здания, строения	м ² м ² м ²	200.96 168.12 32.84	
3	Процент застройки	%	47	
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	м ²	269.52	
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	м ³	1849.32	
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: Матвиенко В.А.		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Балтийская, 62, КН 23:43:04:03010:4		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Схема планировочной организации земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
Разработал						Галша		
Директор						Красильникова		
Н.контр.						Красильникова		
						СКМ-1201/21-ОНПР-ГП		