

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Паритет-Инжиниринг»**

г. Краснодар, ул. Тепличная 16/1 тел. 8 918 417 11 03 Банк ОАО «УРАЛСИБ» к/с 30101810400000000700
р/с 40702810847420000075 БИК 040349700 ИНН 0274062111 КПП 231045011

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

**Адрес объекта: г. Краснодар, пер. Арбатский, 1/Б.
номером КН: 23:43:0129001:33051**

Текстовая часть

03-05-19

Краснодар 2019

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Паритет-Инжиниринг»**

г. Краснодар, ул. Тепличная 16/1 тел. 8 918 417 11 03 Банк ОАО «УРАЛСИБ» к/с 30101810400000000700
р/с 40702810847420000075 БИК 040349700 ИНН 0274062111 КПП 231045011

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

**Адрес объекта: г. Краснодар, пер. Арбатский, 1/Б.
номером КН: 23:43:0129001:33051**

Текстовая часть

03-05-19

Главный инженер проекта



Погорелов А.В.

Краснодар 2019

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 СНиПов и ограничений использования земельного участка	3
4.1 Описание параметра отклонения.....	3
4.2 Обеспечение соответствия испрашиваемого отклонения техническим и строительным нормам и правилам	4
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 расположена на земельном участке с кадастровым номером КН:23:43:0129001:33051 по адресу: г. Краснодар, пер. Арбатский, 1/Б. Согласно правилам землепользования и застройки МО г. Краснодар и градостроительному плану земельного участка №RU23306000-00000000012735 от 03.08.2018 г. 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.

Технико-экономические показатели:

Площадь земельного участка – 400 кв.м;

Площадь застройки – 98 кв.м;

Плотность застройки – 24,5 %;

Общая площадь проектируемого здания – 225 кв.м;

Строительный объем проектируемого здания – 1100 куб.м;

Этажность – 3;

Количество подземных этажей – 0;

Высота проектируемого объекта – 12 м;

Назначение проектируемого объекта – индивидуальный жилой дом.

3. Описание отклонения от предельных параметров строительства

Согласно правилам землепользования и застройки МО г. Краснодар и градостроительному плану земельного участка №RU23306000-00000000012735 от 03.08.2018 г. определены отступы от красной линии и границ со смежными участками в размере 3-х метров, а от западной стороны участка – 3,8 м, из-за охранной зоны газопровода.

Параметрами отклонения являются: отступ строения от границы с участком по адресу: пер. Арбатский 1/4 КН:23:43:0129001:33050 с южной стороны 0,3 м. (по границе участка).

4. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка

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 строения от границы с участком по адресу: пер. Арбатский 1/4 КН:23:43:0129001:33050 с южной стороны 0,3 м. (по границе участка).

Данные параметры определены следующими нормативными и техническими документами:

- Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 «Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (ст. 31);

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (п.4.3).

Отклонение от предельных параметров обусловлено небольшой площадью (400 кв.м.), которая меньше допустимой, неправильной геометрией участка и охранной зоной газопровода, проходящего по участку, которые не дают возможность разместить здание нормативных габаритных размеров в соответствии с отступами, предусмотренными Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п. 1.2.3 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар)» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6.

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 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 «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	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.

При соблюдении всех нормативных отступов ширина застройки составит 6.01м. Данная ширина не дает возможность для проектирования энергоэффективного здания. Согласно СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 До-ма 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 м²; спальни - 8 м² (при размещении ее в мансарде - 7 м²); кух-ни - 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». Семье заказчика необходимо предусмотреть размещение одной общей жилой комнаты и четырех спален на верхних этажах. 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 (толщин наружной стены) = 9 м, что обосновывает необходимость отклонения от предельных параметров в части отступов от границ земельного участка.

Конфигурация земельного участка не позволяет рациональное его использование без нарушений отступов от смежных земельных участков, так как строительство в восточной части участка невозможно (минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования - 3 метра, следовательно ширина проектируемого дома составляла бы 2 м, что противоречит нормативным параметрам строительства для индивидуальных жилых домов), а с западной стороны отступ от границы увеличен до 3,8 м из-за охранной зоны газопровода, проходящего по участку.

Обобщая вышеизложенное, приходим к выводу о том, что расстояние между наружными стенами проектируемого жилого дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, пер. Арбатский, 1/Б с кадастровым номером КН:23:43:0129001:33051, является обоснованной необходимостью и может 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 нотариально заверенного согласия правообладателя смежного земельного участка по адресу: пер. Арбатский 1/4 КН:23:43:0129001:33050 на размещение проектируемого жилого дома 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 жилой дом расположен вне охранной зоны газопровода.

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 г. Краснодар», положение проектируемого строения вне полос воздушных подходов, высота в пределах внешней горизонтальной поверхности ограничения препятствий. **Проектируемый жилой дом не снижает уровень безопасности полетов в районе аэродрома Краснодар (Пашковский) и по МВЛ, не оказывает воздействие на работу средств РТОП и связи, диспетчерских пунктов УВД.**

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозабора. Протокол заседания экспертной комиссии №60 от 18.10.2007. Зона режима ограничений от химического загрязнения. **Проектируемый жилой дом соответствует экологическим нормам по химическому загрязнению.**

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.

5. Заключение

В результате выполнения проектного предложения по схеме организации земельного участка отступы от границы участка до стен зданий жилого дома будут составлять: с западной стороны от участка по адресу: ул. Историческая, 32/1 КН:23:43:0129001:20569 - 3,8 м, с северной стороны от участка по адресу: пер. Арбатский 1/3 КН:23:43:0129001:308 - 3,01 м, от границы с участком по адресу: пер. Арбатский 1/4 КН:23:43:0129001:33050 с восточной стороны - 5,19 м и с южной стороны - 0,3 м. (от границ участка), Испрашиваемые отклонения от предельных параметров не нарушают

требования технических регламентов противопожарной безопасности и санитарно-эпидемиологических требований.

Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, приходим к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно с отступом от границы с участком по адресу: пер. Арбатский 1/4 КН:23:43:0129001:33050 с южной стороны 0,3 м. (от границ участка), на земельном участке с кадастровым номером: КН:23:43:0129001:33051 по адресу: : г. Краснодар, пер. Арбатский, 1/Б., определено с соблюдением технических регламентов СНиПов и ограничений использования земельного участка - проектируемый объект капитального строительства расположен вне охранной зоны надземного газопровода, не снижает уровень безопасности полетов в районе аэродрома Краснодар (Пашковский) и по МВЛ, не оказывает воздействие на работу средств РТОП и связи, диспетчерских пунктов УВД, соответствует экологическим нормам по химическому загрязнению.

Директор



/ Погорелов А.В.