



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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 402 кв.м, кадастровый номер 23:43:0143046:329, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тарасовская, уч. 1, принадлежащего на праве собственности Киперко С.А., организацией ООО «Альфа Строй» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При проектировании рассматриваемого объекта (индивидуальный жилой дом) 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 индивидуального жилого дома и сооружения вспомогательного использования 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 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.

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

Земельный участок с КН 23:43:0143046:329 площадью 402 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тарасовская, уч. 1, расположен в территориальной зоне Ж1.1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, (утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, с изменениями от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п. 14, от 21.04.2016 № 15 п.17, от 16.11.2017 N 43 п.11).

Назначение проектируемого индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке соответствует основному виду разрешенного использования территориальной зоны Ж.1.1 - размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей).

На основании ст.40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Конфигурация земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тарасовская, уч. 1, КН 23:43:0143046:329, а именно его площадь – 402 кв.м (минимальная нормируемая 600 кв.м) не позволяют рациональное его использование без нарушений отступов от территории общего пользования, препятствует эффективному использованию земельного участка при проектировании индивидуального жилого дома, 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 проектируемого индивидуального жилого дома и сооружения вспомогательного использования позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", 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: для проектируемого индивидуального жилого дома: отступ 1,5 м от границы соседнего земельного участка по ул. Николаевская, 4; отступ 1 м от границы соседнего земельного участка по ул. Тарасовская, уч. 1/1; отступ 1 м от границы соседнего земельного участка по ул. Букетная, д. 27; для проектируемого сооружения вспомогательного использования: отступ 1 м от границы соседнего земельного участка по ул. Букетная, д. 27, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тарасовская, уч. 1, КН 23:43:0143046:329 определено с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.

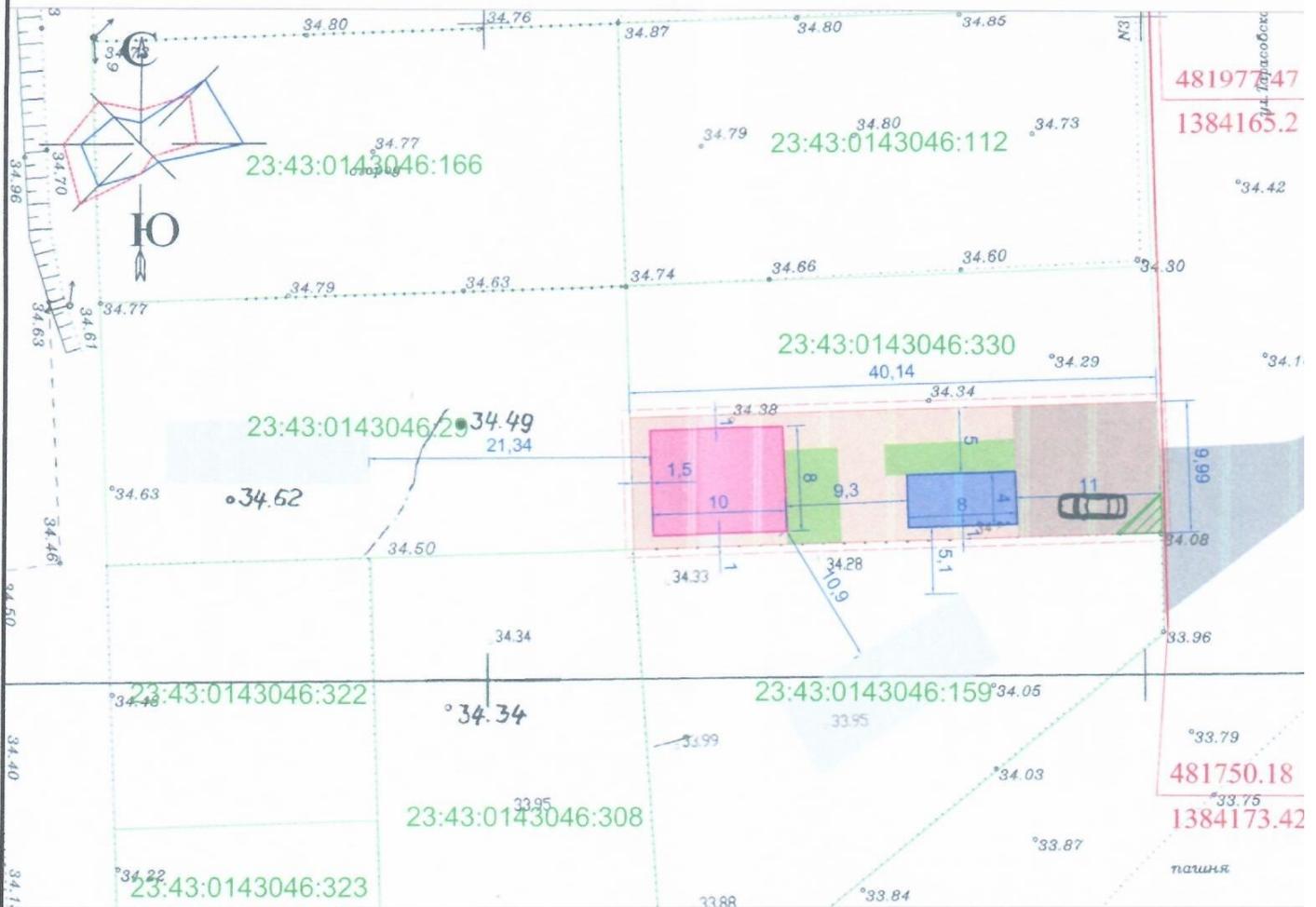
Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «АльфаСтрой»



А.С. Гапша

А.С. Гапша
8-918-43-620-62

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Условные обозначения

	граница земельного участка КН 23:43:0143046:329		зона озеленения участка
	проектируемый жилой дом		зона благоустройства участка
	проектируемое сооружение вспомогательного использования		зона подхода, подъезда к земельному участку
	существующие здания на соседних земельных участках		зона размещения парковочных мест (личный автотранспорт)
	красная линия		

Примечание:

- В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2 № 19 п.6 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
- Границы зон с особыми условиями использования территории:
 - участок полностью расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный" и в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома "Краснодар-Центральный";
 - участок полностью расположен в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома;
 - участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи. Санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки для строений высотой до 12,7 метров отсутствует (максимальная протяженность зоны ограничения застройки для строений высотой более 12,7 метров составляет 133,6 метров).
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
- Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Ситуационный план



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0143046:329	м ²	402	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. проектируемый жилой дом проектируемое сооружение вспомогательного использования	м ²	112	
		м ²	80	
		м ²	32	
3	Процент застройки	%	27,9	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	126	
5	Общая площадь сооружения вспомогательного использования	м ²	27,4	
6	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	488	
7	Строительный объем сооружения вспомогательного использования	м ³	112	
8	Высота проектируемого жилого дома	м	7	
9	Высота проектируемого сооружения вспомогательного использования	м	3,5	
10	Количество этажей жилого дома в т.ч. наземных подземных		2	
			0	
11	Количество этажей сооружения вспомогательного использования в т.ч. наземных подземных		1	
			0	

Заказчик: Киперко С.А.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тарасовская, уч. 1, КН 23:43:0143046:329

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал				Гапца	
Зам.дир.				Ворона	
Н.контр.				Ворона	

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов

АСТ-0802/19-ОНПР-ГП

