

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №1308/20

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона газопровода)
27. 10. 2020 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 330 кв.м, кадастровый номер 23:43:0304022:33, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610, принадлежащего на праве собственности Коробову В.И., организацией ООО «Альфа Строй», было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Исследование обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке установлено:

Земельный участок КН 23:43:0304022:33 площадью 330 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610, расположен в территориальной зоне ОД.1 – Центральная общественно-деловая зона, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, (утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, с изменениями от 18.06.2020 N 97 п.16).

Назначение проектируемого индивидуального жилого дома, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке соответствует условно разрешенному виду использования для территориальной зоны ОД.1 - для индивидуального жилищного строительства.

Вид разрешенного использования (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, от 27.07.2020г.) - для индивидуального жилищного строительства.

Неблагоприятными условиями для данного участка в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ являются следующие факторы: инженерно-геологические характеристики земельного участка (суглинки тяжелые, твердые, сильнодеформируемые; суглинки легкие, твердые, слабопросадочные, сильнодеформируемые), конфигурация земельного участка (узкая, сильно вытянутая форма участка), а так же наличие на земельном участке охранной зоны газопровода площадью 72,4 кв.м.

По западной и северной границе земельного участка проходит охранный зона газопровода. Проектируемый индивидуальный жилой дом расположен вне охранной зоны газопровода.

Проектируемый индивидуальный жилой дом соответствует требованиям ограничений использования земельного участка - охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный".

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 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 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	

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.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального 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), СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*", СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)".

Исходя из предоставленной схемы организации земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных организацией "Альфа Строй" планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при проектировании и строительстве жилого дома 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 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)», а также 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), «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*», а также СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СанПиН

2.1.2.2261-07 с Изменением 1 к санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям. СанПиН 2.1.2.1002-00».

Вывод: Исходя из изложенного и учитывая невозможность соблюдения предельных параметров разрешенного использования земельного участка, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, при условии соблюдения всех нормативных требований (технических регламентов, СП), указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 330 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0304022:33, расположенном по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступами:

- отступ 1,5 м от соседнего земельного участка ул. им. Володи Головатого, 608;

- отступ 1 м от соседнего земельного участка ул. им. Володи Головатого, 612 соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона газопровода).

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «АльфаСтрой»



С. Гапша

А.С. Гапша

8-918-436-20-62

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



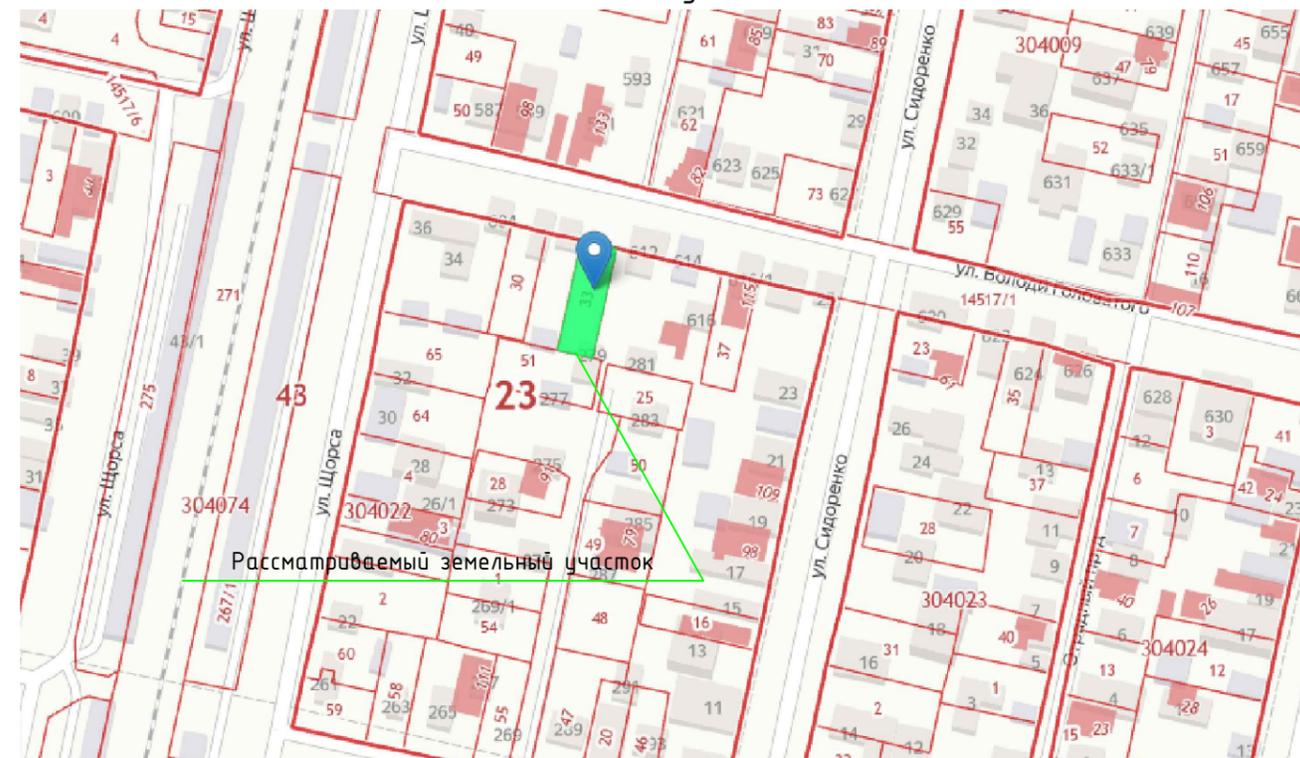
Условные обозначения

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | граница земельного участка КН 23:43:0304022:33 | | зона подхода, подъезда к земельному участку |
| | существующие здания, сооружения на земельном участке, подлежащие сносу | | зона размещения парковочных мест |
| | проектируемый жилой дом | | зона благоустройства участка |
| | существующие здания на соседних земельных участках | | зона озеленения участка |
| | охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории | | охранная зона газопровода |
| | приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный" | | |

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 ОД.1 – Центральная общественно-деловая зона.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; участок полностью расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".
- 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 земельного участка КН 23:43:0304022:33	м ²	330	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	119	
3	Процент застройки	%	36	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	199.1	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	950.25	
6	Высота проектируемого здания	м	7.5	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома		2	
	в т.ч. наземных		2	
	подземных		0	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Коробов В.И.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Володи Головатого, 610, КН 23:43:0304022:33

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Галша		Схема планировочной организации земельного участка		
Исп. дир.				Ворона				
Н. контр.				Ворона				
АСТ-1308/20-ОНПР-ГП								