



ИП Вакула И.И.  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

Заказчик (представитель заказчика)

Мигачев И.В.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й имени  
Толбухина, 6  
КН 23:43:0136009:11

**Заказчик:** Мигачев И.В.

Разработал



А.С. Гапша



ИП Вакула И.И.  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

Заказчик (представитель заказчика)

Мигачев И.В.

«05» сентября 2022 г.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 0509/22

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранная зона газопровода низкого давления; охранная зона кабеля связи; охранная зона сети водоснабжения)

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 478 кв. м, кадастровый номер 23:43:0136009:11, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й имени Толбухина, 6, принадлежащего на праве собственности Мигачеву И.В., ИП Вакула И.И. было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При проектировании 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, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 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 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
IV	R 15	E 15	REI 15	RE 15	R 15	REI 45	R 15
V	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется

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
С1	К1	К2	К1	К0	К0
С2	К3	К3	К2	К1	К1
С3	не нормируется	не нормируется	не нормируется	К1	К3

Наименование противопожарных преград	Тип противопожарных преград	Предел огнестойкости противопожарных преград	Тип заполнения проемов в противопожарных преградах	Тип тамбуршлюза
Стены	1	REI 150	1	1
	2	REI 45	2	2
Перегородки	1	EI 45	2	1
	2	EI 15	3	2
Светопрозрачные перегородки с остеклением площадью более 25 процентов	1	EIW 45	2	1
	2	EIW 15	3	2
Перекрытия	1	REI 150	1	1
	2	REI 60	2	1
	3	REI 45	2	1
	4	REI 15	3	2

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. Преграды с максимальной границей огнестойкости (стены REI 150), где «150» обозначает время (в мин.), в течение которого преграда способна сохранять свои огнеупорные свойства, «R» – потерю несущей способности, «E» – потерю целостности, а «I» – потерю теплоизолирующей способности конструкции.

Огнестойкость противопожарных стен 1-го типа должна быть не меньше REI 150, то есть в течение 150 минут они должны сохранять несущую способность; не менять геометрические размеры; быть абсолютно целыми по всей площади, не пропуская высокотемпературный тепловой поток, открытое пламя, токсичные дымовые газы.

Противопожарные стены 1-го типа изготавливаются из:

- кирпичей;
- блоков строительных с наполнителем из гипса, шлаковых смесей;
- панелей железобетонных сборного типа либо выполненных с помощью опалубки и стальной арматуры методом заливки.

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны проезда 1-го им. Толбухина. Проектируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Земельный участок с КН 23:43:0136009:11 площадью 478 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й имени Толбухина, 6 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 проектируемого здания (индивидуальный жилой дом), соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1 – Для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Статья 37 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

Проектируемый 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.

Земельный участок полностью расположен в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины, в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал».

Содержание ограничений:

1. Необходимо выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Роспотребнадзором.
3. Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.
4. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловли-

вающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Исходя из вышеизложенного, размещение проектируемого объекта соответствует зонам: III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины, зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;

Проектируемый индивидуальный жилой дом расположен вне охранной зоны газопровода низкого давления, вне охранной зоны кабеля связи.

Проектируемый индивидуальный жилой дом частично расположен в охранной зоне сети водоснабжения, перед началом строительства индивидуального жилого дома требуется согласование на сокращение охранной зоны.

Проектируемый индивидуальный жилой дом **соответствует требованиям ограничений использования земельного участка – III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранная зона газопровода низкого давления; охранная зона кабеля связи; охранная зона сети водоснабжения.**

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 (478 кв. м при нормативной 600 кв. м) не позволяет застройщику реализовать свое право в полном объеме.**

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных ИП Вакула И.И., планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при строительстве индивидуального жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и

требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", 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 от границы земельного участка по проезду 1-му имени Толбухина, 8 – 1,0 м, по проезду 1-му имени Толбухина, 4 – 1,0 м, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й имени Толбухина, 6, КН 23:43:0136009:11, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранная зона газопровода низкого давления; охранная зона кабеля связи; охранная зона сети водоснабжения.

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к проектируемому объекту осуществляется со стороны проезда 1-го имени Толбухина. Проектируемый объект соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша



### ВЫПИСКА

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

**18.08.2022**

**2213** (дата)

**234809659744-18082022-**

(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»

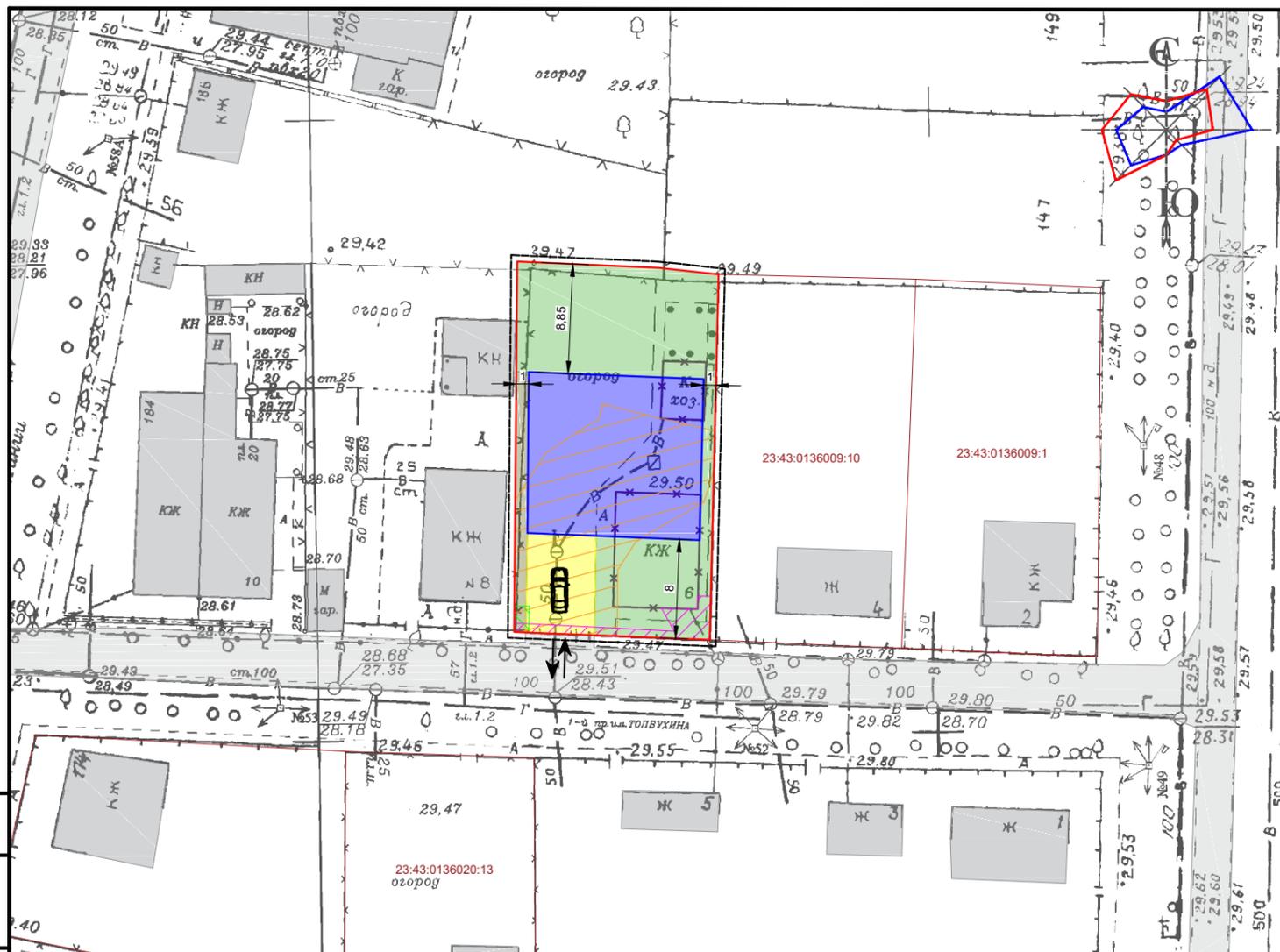
119019, г. Москва, ул. Новый Арбат, д.21, ИНН 7704311291

*Копия верна*

№ п/п	Наименование	Сведения
с 12.07.2021 является членом СРО Ассоциации проектных организаций "Стройспешпроект" (СРО-П-153-30032010)		
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	234809659744, Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна, ИП Вакула Инна Игоревна, 353230, РФ, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сискова, д. 19, 353230, РФ, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сискова, д.19, 02.07.1991, 12.07.2021
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	12.07.2021 428 12.07.2021

3	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
4	Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права ответственно 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:	Да
	а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии);	Нет
	б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме 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 которыми 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 которыми указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения обязательств	Нет
7	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства	Нет

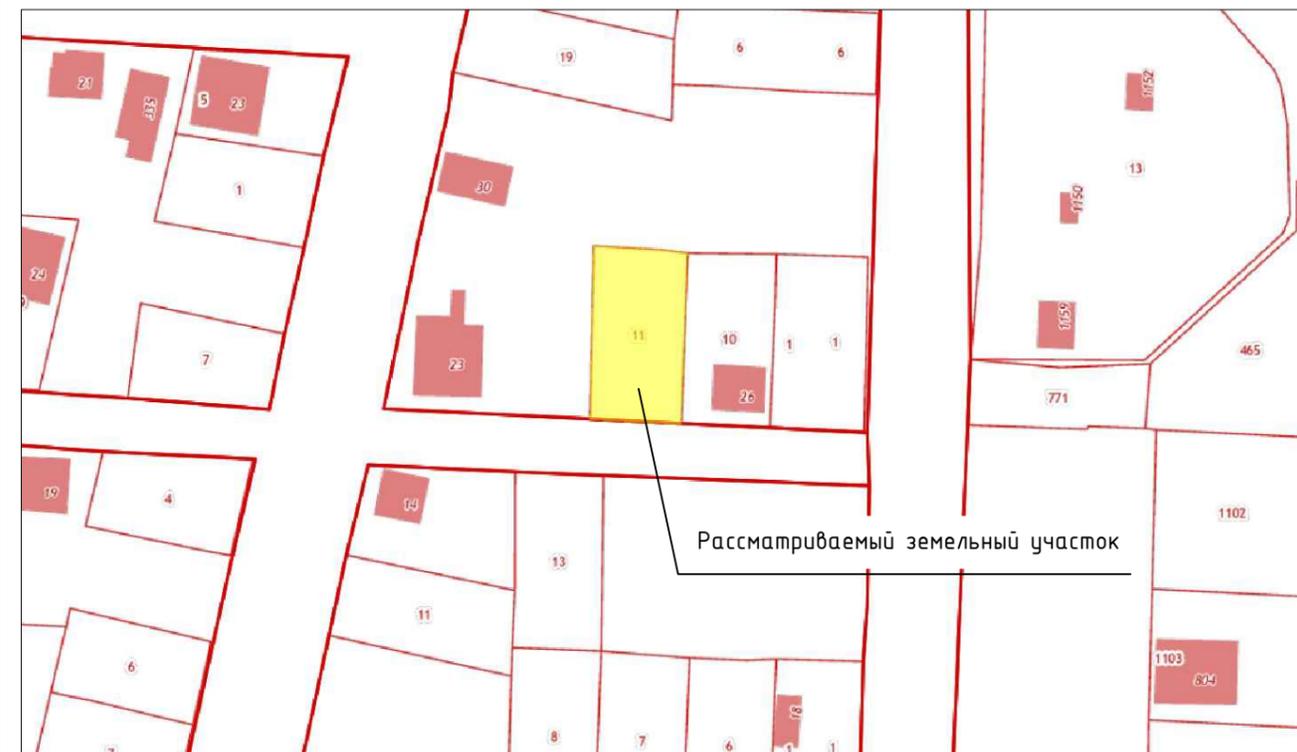




Масштаб 1:500

### Условные обозначения

	граница рассматриваемого земельного участка		зона озеленения
	проектируемый жилой дом		тротуарная плитка
	сношенные здания на участке		зона подхода, подъезда к земельному участку
	зона размещения парковочных мест		охранная зона кабеля связи
	существующие здания на соседних земельных участках		охранная зона сети водоснабжения
	охранная зона газопровода низкого давления		



### Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м <sup>2</sup>	478	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	182,4	
3	Процент застройки	%	38,2	
4	Общая площадь проектируемого объекта	м <sup>2</sup>	465,1	
5	Строительный объем проектируемого объекта	м <sup>3</sup>	1395,4	
6	Высота здания	м	9	
7	Количество этажей проектируемого объекта в т.ч. наземных подземных		3 2 1	
8	Процент озеленения земельного участка	%	48,1	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Земельный участок с КН 23:43:0136009:11 полностью расположен:

- III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал»;
- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

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 (в ред. от 22.07.2021 N 17 п. 19) земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами".