

«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Луговой, 47.



Гриценко М. Ю.

Пояснительная записка

Нам на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0137018:5, площадью 435 кв. м, с видом разрешённого использования «Для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Луговой, 47.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (в редакции от 22.07.2021 № 17 п.19, от 29.05.2023 № 57 п.4), вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, где установлены следующие предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 5000 кв. м.

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь - 600 кв. м; максимальная площадь - 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь - определена федеральными и краевыми

Текстовая часть

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разраб.					10.24	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Луговой, 47.	Стадия	Лист	Листов
							П	1	7

**Сведения об ограничениях использования земельного участка,
наличии зон с особыми условиями использования территории.**

Земельный участок полностью расположен:

- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (Реестровый номер 23:43-6.4580), ✓
- в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории) ✓
- в санитарно-защитной зоне ПАО «Вымпелком» (ввод в эксплуатацию БС №62386 «КдК-КРНД-Берлин»). ✓

На земельном участке установлено наличие охранной зоны водопровода, охранной зоны бытовой канализации и охранной зоны газопровода.

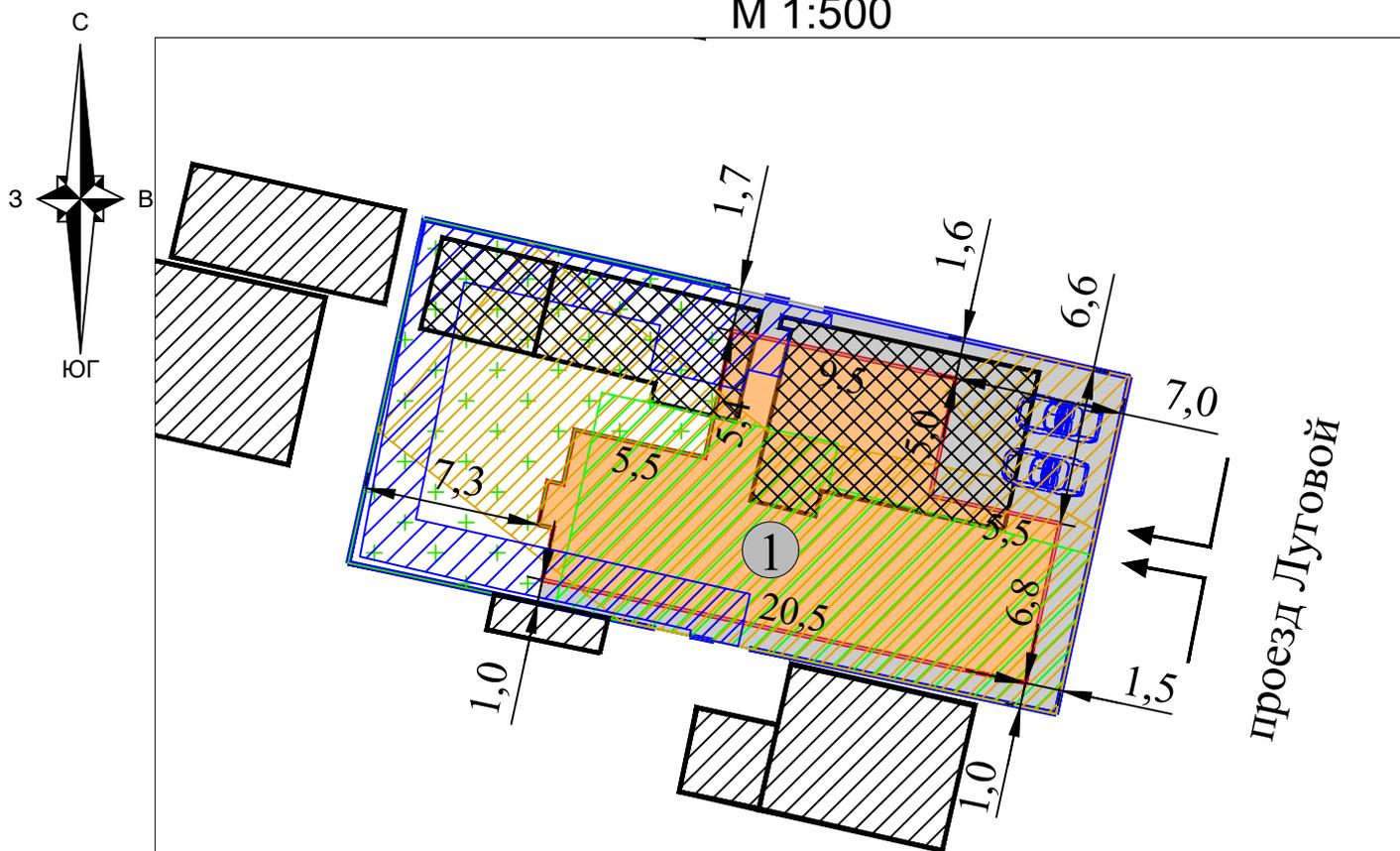
Согласно Приказа № 50-П от 29.01.2021г. Федерального Агентства Воздушного Транспорта, земельный участок расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории). Проектируемый индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полётов 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 полётов воздушных судов, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

Земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне ПАО «Вымпелком» (ввод в эксплуатацию БС №62386 «КдК-КРНД-Берлин») СЗЗ отсутствует. Максимальная протяженность ЗОЗ составляет 87,4 м от места установления антенн на высоте более 7 м.

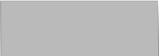
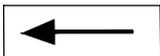
Земельный участок расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (Реестровый номер 23:43-6.4580). Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны

							ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата			

Графическое описание Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



Кадастровый номер земельного участка 23:43:0137018:5 площадь - 435 кв.м.,
 площадь застройки земельного участка - 185 кв.м.,
 процент застройки земельного участка - 43%, процент озеленения - 36%
 Условные обозначения:

	- граница земельного участка		- травяной газон озеленение
	- проектируемый индивидуальный жилой дом		- асфальтное покрытие
	- существующие объекты капитального строительства на рассматриваемом земельном участке, подлежащие сносу		- парковочные места
	- существующие объекты капитального строительства на смежных земельных участках		- охранный зона водопровода
			- охранный зона газопровода
			- охранный зона бытовой канализации
			- подъезды и подходы

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен:

- в приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории);
- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (Реестровый номер 23:43-6.4580);
- в санитарно-защитной зоне ПАО «Вымпелком» (ввод в эксплуатацию БС №62386 «КдК-КРНД-Берлин»).

Российская Федерация
Краснодарский край г. Краснодар
ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»
ИНН 2374002198
Юр.адрес: 350000, Краснодарский край,
Лабинский р-н, г. Лабинск, ул. Энгельса,
д. 68, пом. 6
от 21.10.2024 № 10
на № _____ от _____

Гриценко Михаил Юрьевич
паспорт: 03 23 666788, выдан
ГУ МВД России по Краснодарскому
краю 11.11.2023г.

*О соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства требованиям технических регламентов,
СНиПов и ограничений использования земельного участка*

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ от границы смежного земельного участка по проезду Луговому, 45 – 1,0 метр, от территории общего пользования по проезду Луговому – 1,5 метра, от границы смежного земельного участка по проезду Луговому, 49 – 1,6 метра, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка для строительства 2-этажного индивидуального жилого дома, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0137018:5, площадью 435 кв. м, с видом разрешённого использования «Для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Луговой, 47, исходя из предоставленного вами графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) поясняем следующее:

Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и

сооружений":

- 1) назначение – индивидуальный жилой дом;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки -7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.4;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - для постоянного проживания.

При строительстве 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.

Согласно пункту 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 типа 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 приложения 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 утеплителями)	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 приложения 22 к ФЗ-123

Класс конструктивной пожарной опасности здания	Класс пожарной безопасности 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

Выдержка из приложения 23 к ФЗ-123

Наименование противопожарных преград	Тип противопожарных преград	Предел огнестойкости противопожарных преград	Тип заполнения проемов в противопожарных преградах	Тип тамбур-шлюза
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 огнеустойчивости (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 менее REI 150, то есть в течении 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 домовые 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. Подъезд пожарных автомобилей к объекту предусмотрен с пр-да Лугового. Проектируемый индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства.

Исходя из предоставленной схемы организации земельного участка планируемое расположение проектируемого объекта 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 предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), расположение проектируемого индивидуального жилого дома позволяет обеспечить

объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Согласно предоставленному графическому описанию (схема земельного участка на топографической съемке) в границах земельного участка расположены охранная зона водопровода, охранная зона бытовой канализации, охранная зона газопровода.

Проектируемый объект частично расположен в охранной зоне газопровода, водопровода и бытовой канализации. Перед началом строительства получить разрешение о согласовании расположения проектируемого индивидуального жилого дома с сетевыми организациями.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для проектируемого здания, на участке строительства не предусматриваются, так как проектируемый объект не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Согласно Приказа № 50-П от 29.01.2021г. Федерального Агентства Воздушного Транспорта, земельный участок расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории). Проектируемый индивидуальный жилой дом не угрожает безопасности полётов 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 полётов воздушных судов, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

Земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне ПАО «Вымпелком»(ввод в эксплуатацию БС №62386 «КдК-КРНД-Берлин») СЗЗ

отсутствует. Максимальная протяженность ЗОЗ составляет 87,4 м от места установления антенн на высоте более 7 м.

Земельный участок расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (Реестровый номер 23:43-6.4580). Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Ограничения: выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. Строительство индивидуального жилого дома будет согласовано с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Исходя из предоставленного графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) расположение

индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории); санитарно-защитная зона ПАО «Вымпелком» (ввод в эксплуатацию БС №62386 «КдК-КРНД-Берлин»); охранный зона водопровода; охранный зона бытовой канализации; охранный зона газопровода; зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (Реестровый номер 23:43-6.4580)).

Генеральный директор
ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»



Д.А. Яковенко

2374002198-20241015-1024

(регистрационный номер выписки)

15.10.2024

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1152374000349

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2374002198
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	352501, Россия, Краснодарский край, Лабинский район, Лабинск, Энгельса, 68, 6
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация проектных организаций "ПроектСтройСтандарт" (СРО-П-121-18012010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-121-002374002198-0197
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	06.08.2017
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 06.09.2017	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович
123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский

