

Общество с ограниченной ответственностью ЗКЦ «Моя Земля»

ОГРН 1182375115163

ИНН/КПП 2315209440/231501001

353921, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г.О. ГОРОД НОВОРОССИЙСК,

Г НОВОРОССИЙСК, УЛ ЧЕРНЫШЕВСКОГО, Д. 49

Регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации

«Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство Объединение

Проектировщиков «ОсноваПроект» № ОП-2315209440 от 10.06.2021

Тел.: +7 (967) 666 111 9

gd@zkc-mz.ru

zkc-mz.ru



ОБОСНОВАНИЕ

**необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров с включенным в его состав**

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. Красных Партизан, уч. 44

Кадастровый номер: 23:43:0202034:43

Заказчик

Handwritten signature in blue ink.

А. А. Ковалева

ООО ЗКЦ «Моя Земля»

Генеральный директор



А. И. Григорьев

Дата подготовки материала 19. 11. 2024 г.

2024 г.

город Новороссийск



Характеристика земельного участка

Адрес по документам: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. Красных Партизан, уч.44

Кадастровый номер: 23:43:0202034:43

Площадь: 402 кв. м

Категория: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования (по документам): ИЖС

Объекты капитального строительства, учтенные в ЕГРН на земельном участке: расположен жилой дом с кадастровым номером 23:43:0202034:122

Правообладатель: Ковалева Алина Аликовна

Форма собственности: Частная собственность

Ограничения прав: сведений об ограничении прав нет

Зоны с особыми условиями использования территории: полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №070юас/156; полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д10-83/3/204; также полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №016юас/467;

тыльная часть земельного участка частично расположена в охранной зоне газопровода низкого давления стальной, не учтенный в ЕГРН, который имеет охранную зону, строительство в данной охранной зоне не предполагается;

полностью расположен в общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), не учтенного в ЕГРН, имеющего охранную зону

Территориальная зона: Ж – 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Сведения об инженерных коммуникациях в границах земельного участка: в северной части расположен газопровод подземный низкого давления стальной, а в южной части расположен газопровод надземный низкого давления стальной

Рельеф участка: Равнинный. Слабо выраженная пологая поверхность земли без холмов и оврагов. Уклоны поверхности 0,06 – 60%

Наличие зеленых насаждений: отсутствуют

Наличие доступа (проезда) к участку: доступ к участку осуществляется с территории общего пользования – автомобильная дорога в г. Краснодар, проезд Красных Партизан

Расчетные технико-экономические показатели реконструируемого объекта капитального строительства

Адрес по документам: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. Красных Партизан, д. 44

Кадастровый номер: 23:43:0202034:122

Тип: Объект недвижимости

Вид: Здание

Назначение: жилой дом ✓

Площадь застройки: 129,50 кв. м ✓

Общая площадь: 172,05 кв. м ✓

Процент застройки: 32,21 %

Строительный объем: 1313.13 м куб. ✓

Количество этажей (в том числе подземных): 2 эт. ✓

Количество подземных этажей: 0 эт. ✓

Максимальная высота: 10.14 м ✓

Наружные стены: газоблок 600x300x250

Фундамент: ленточные, монолитные

Перекрытия: перекрытие фундамента - монолитная железобетонная плита

Перемышки: забутовка - монолитные железобетонные

Крыша: четырехскатная с аэраторами для вентиляции

Технические условия на подключение к инженерным сетям:

- **Водоснабжение:** в процессе получения технических условий на централизованное
- **Водоотведение:** в процессе получения технических условий на централизованное
- **Электроснабжение:** сетевое, централизованное
- **Газоснабжение:** сетевое, централизованное
- **Система теплоснабжения:** автономное, от газового котла

Природно-климатические условия площадки реконструкции:

- III-Б строительно-климатический подрайон по «СП 131.13330.2018. Свод правил. Строительная климатология. СНиП 23-01-99*»;
- I район по весу снегового покрова по СНКК 20-303-2002 «Нагрузки и воздействия. Ветровая и снеговая нагрузки», расчетная нагрузка – 0.35 кПа;
- Особый район по ветровому давлению по СНКК 20-303-2002 «Нагрузки и воздействия. Ветровая и снеговая нагрузки», расчетная нагрузка – 1.0 кПа;
- Зона влажности по СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (с Изменением №1) – влажная;
- Сейсмичность района строительства/реконструкции по карте ОСР-(2015) «СП 14.13330.2018. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*» и СНКК 22-301-2000* составляет – 8 баллов.

Основания для подготовки материала

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства подготовлено на основании:

- Статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги "Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства" от 8 сентября 2023 года N 4245;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, Решение городской Думы Краснодара от 29.05.2023 № 57 п. 4 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;
- Проекта индивидуального жилого дома, подготовленного «АртаСтройПроект».

Целью обоснования является получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» на территории муниципального образования город Краснодар в части расположения объекта капитального строительства с отклонениями от минимально разрешенных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на земельном участке с кадастровым номером **23:43:0202034:43** расположенного по адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. Красных Партизан, уч. 44.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, Решение городской Думы Краснодара от 29.05.2023 № 57 п. 4 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», рассматриваемый земельный участок, расположен в территориальной зоне **Ж – 1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».**

Сведения из Правил землепользования и застройки

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в территориальной зоне Ж – 1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», представлены в таблице 1:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>1.1. В городе Краснодар: минимальная площадь – 600 кв. м; максимальная площадь – 5000 кв. м.</p> <p>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;</p> <p>1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;</p> <p>1.2. В сельских населенных пунктах: минимальная площадь – 600 кв. м; максимальная площадь – 5000 кв. м.</p> <p>1.2.1. 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 – 2500 кв. м;</p> <p>1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами.</p> <p>2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.</p> <p>2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>2.1.1. Для гаражей: от границ смежных земельных участков – 1 м; от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 0 м.</p> <p>2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:</p>

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		<p>от границ смежных земельных участков – 1 м; от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 3 м.</p> <p>2.2. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).</p> <p>4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.</p> <p>5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 1.</p> <p>6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.</p> <p>7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 5 м.</p> <p>8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.</p> <p>10. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>

Таблица 1 – Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в территориальной зоне.

Местоположение земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером **23:43:0202034:43**, расположенный по адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. Красных Партизан, уч. 44**, а также территория, функционально связанная с ней, находится на селитебной территории муниципального образования город Краснодар, планировочная структура которой сформирована с учетом взаимоувязанного размещения общественных центров, зон жилой застройки, улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой поселения в целом. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте представлено на рисунке 2.

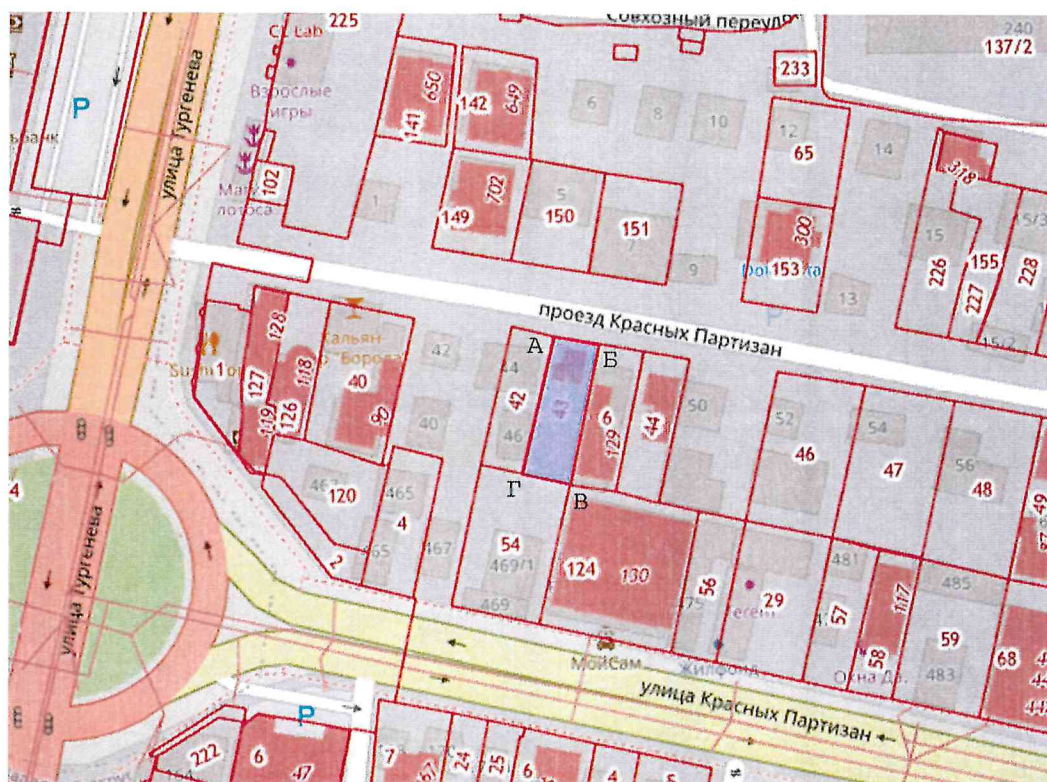


Рисунок 2. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

Рассматриваемый земельный участок граничит (см. Рисунок 2):

- от точки А до точки Б: с землями муниципального образования город Краснодар, территории общего пользования в г. Краснодар, проезд Красных Партизан;
- от точки Б до точки В: с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0202034:6, адрес (местоположение): край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Красных Партизан, 46, категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования (по документу): Для индивидуального жилищного строительства;
- от точки В до точки Г: с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0202034:54, адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 469, категория земель:

Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования (по документу):
Индивидуальное жилищное строительство;

– от точки Г до точки А: с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0202034:42, адрес (местоположение): край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Красных Партизан, 42, категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования (по документу): Для индивидуального жилищного строительства.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3

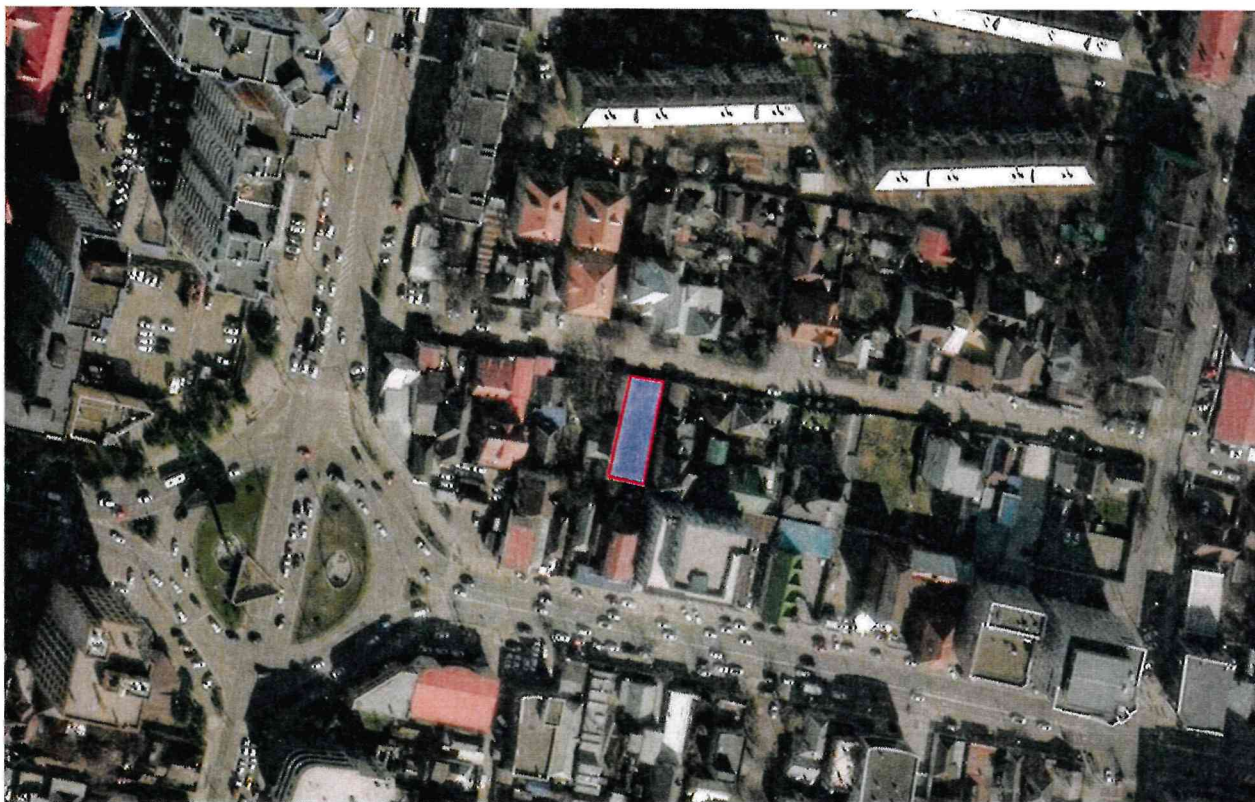


Рисунок 3. Космоснимок рассматриваемой территории

Земельный участок с кадастровым номером **23:43:0202034:43** имеет категорию – «Земли населённых пунктов», вид разрешенного использования (по документам) – «ИЖС», площадь – 402 кв. м.

На земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером **23:43:0202034:122**, реконструкцию которого планируется осуществить.

Фактическое состояние территории земельного участка представлено на фотоснимках 1-4.

Фотофиксация земельного участка



Фотоснимок 1 – существующее состояние территории



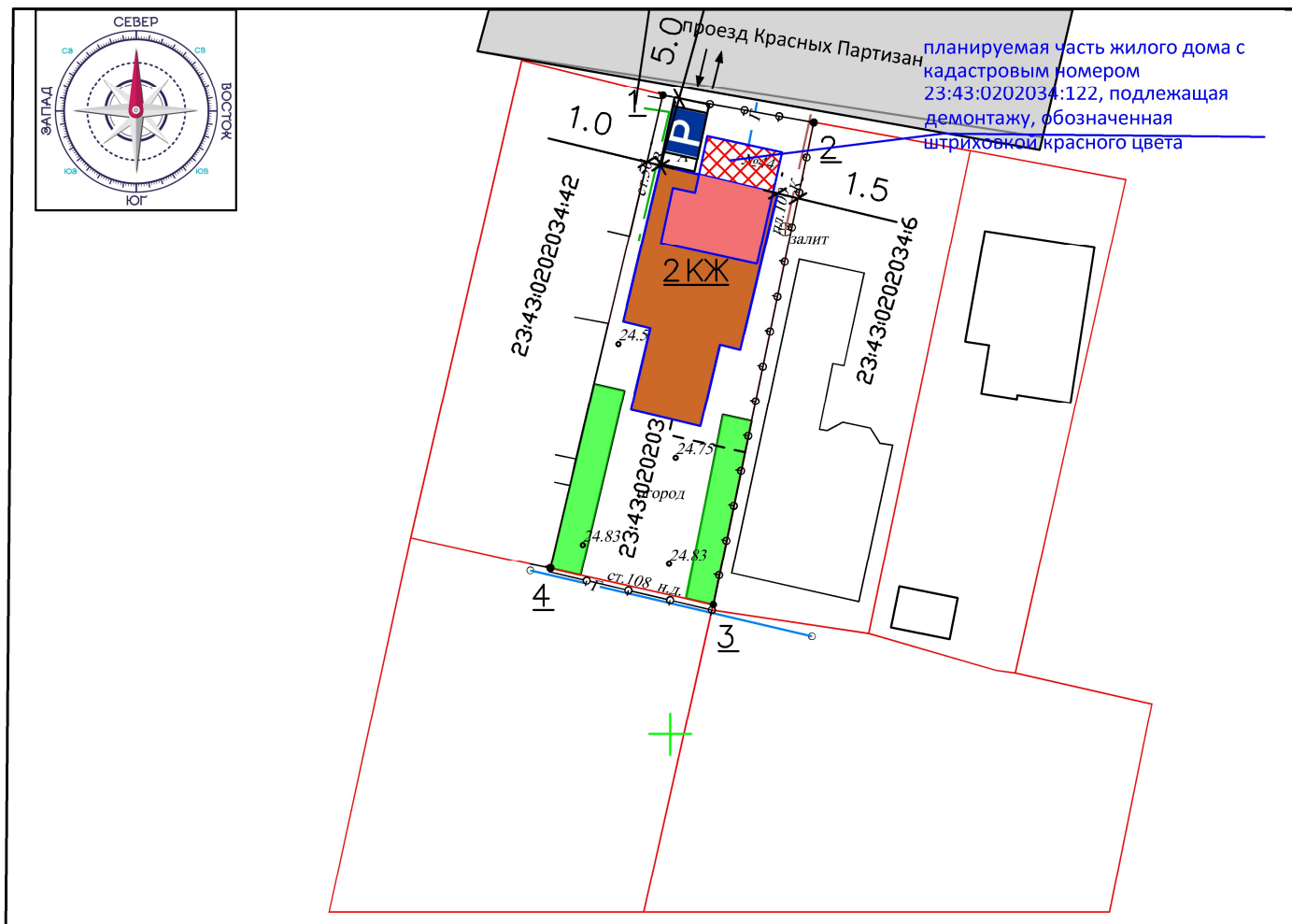
Фотоснимок 2 – существующее состояние территории



Фотоснимок 3 – существующее состояние территории



Фотоснимок 4 – существующее состояние территории



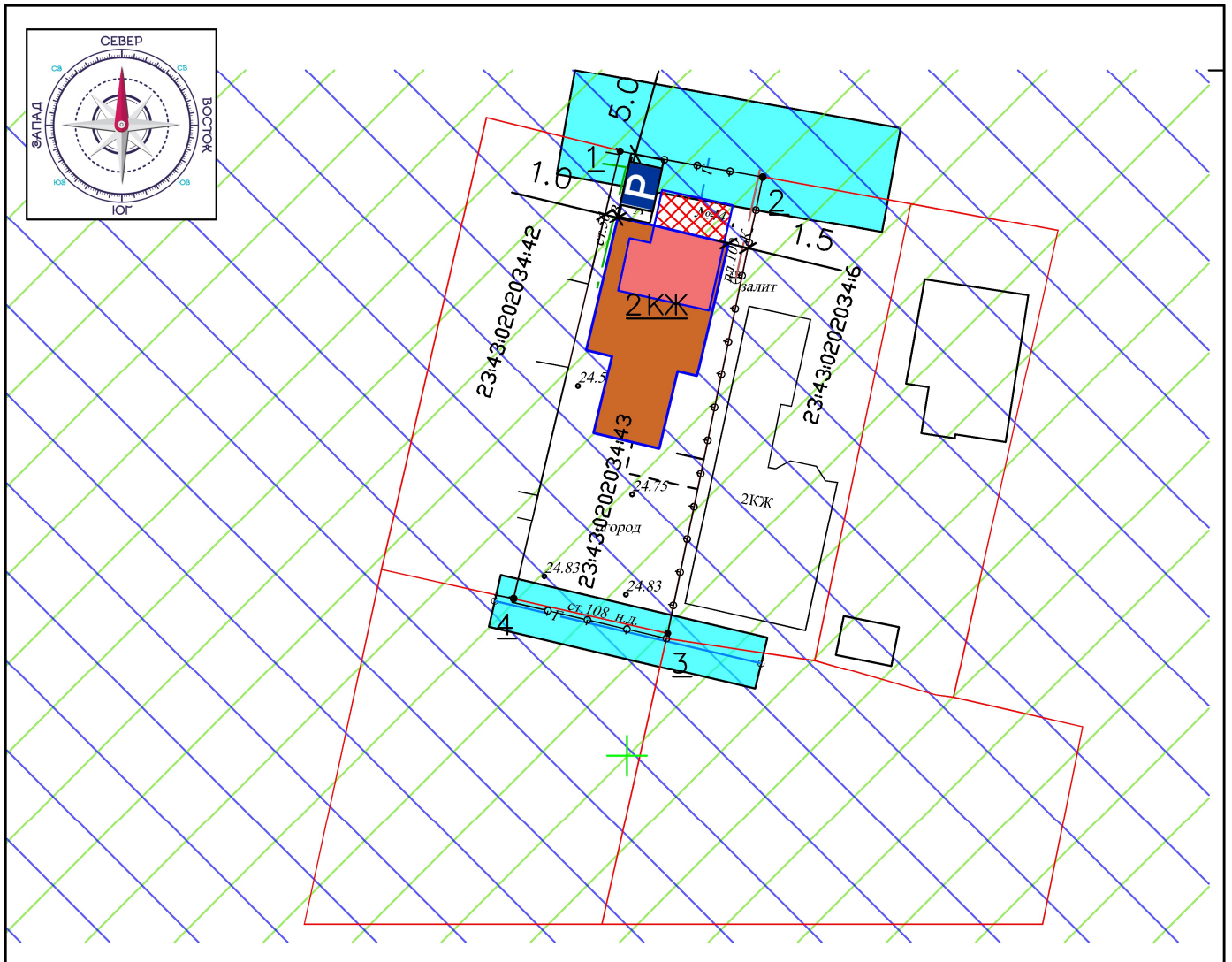
Масштаб 1:500

Площадь земельного участка 402 кв. м

Характеристика планируемого объекта капитального строительства	
Площадь застройки	129.5 кв. м
Этажность (надземная)	2 этажа
Высота	10.14 метров
Процент озеленения	15.2 %
Процент застройки	32.21 %


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:


- контур земельных участков
- контур существующего объекта капитального строительства с КН 23:43:0202034:122
- контур реконструируемой части объекта капитального строительства
- 1• поворотная точка земельного участка
- озеленение 61.1 кв. м
- P парковочное машино-место




Масштаб 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов а именно:
 - Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №070юас/156;
 - Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д10-83/3/204;
 - Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №016юас/467

-  земельный участок полностью расположен в охранной зоне общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), не учтенной в ЕГРН

-  охранная зона трубопровода (газопровод) не учтенный в ЕГРН



Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории — «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов», наименование — «Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №070юас/156» в реестре за номером 23:43-6.7533.

Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории — «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов», наименование — «Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д10-83/3/204» в реестре за номером 23:43-6.7687.

Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории — «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов», наименование — «Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №016юас/467» в реестре за номером 23:43-6.7733.

Строительные работы в пределах земельного участка необходимо письменно согласовать с организацией, установившей вышеуказанные охранные зоны.

Тыльная часть земельного участка частично расположена в охранной зоне газопровода низкого давления, стальной, не учтенный в ЕГРН, охранная зона которого установлена в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878).

Строительство в выше указанной охранной зоне с особыми условиями использования территории не предполагается.

В фасадной части расположен газопровод, который согласно правилам охраны газораспределительных сетей, понятие охранной зоны и нормативные расстояния устанавливаются только для объектов газораспределительных сетей. **Газопровод внутри земельного участка заявителя – это вводной газопровод и относится к сети газопотребления, у которой не устанавливается охранная зона.**

Вводной газопровод - Газопровод сети газопотребления в границах земельного участка, на котором находится газифицируемый объект капитального строительства, проложенный от места присоединения к газопроводу-вводу до внутреннего газопровода. [ГОСТ Р 53865-2019].

Земельный участок полностью расположен в общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Приаэродромная территория учтена в ЕГРН. Статья 37 решения городской Думы Краснодара от 29.05.2023 № 57 п. 4 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар». До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной

территории и санитарно-защитной зоны", архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов.

Для военного Аэродрома Краснодар (Центральный) согласно информации, предоставленной Краснодарским высшим военным авиационным училищем летчиков имени С.В. Румянцева (письмо от 27.02.2019 N 258), разработан проект решения об установлении приаэродромной территории в форме приказа первого заместителя Министра обороны Российской Федерации и пояснительная записка к нему.

На данный момент работа по согласованию и установлению зон с особыми условиями использования территорий аэродрома Краснодар (Центральный) приостановлена в связи с отсутствием санитарно-эпидемиологического заключения.

До установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 N 455 "Об утверждении федеральных авиационных правил "Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации" для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина). Центр прямоугольника расположен в контрольной точке аэродрома, установленными координатами: 45°05'03" с. ш., 38°56'45" в. д. (система координат-СК-42). Ширина полос воздушных подходов в пределах концевой полосы безопасности принимается равной ширине левой полосы, далее производится постепенное, под углом 15° (градусов) в каждую сторону, увеличение ширины полос воздушных подходов до величины 2000 м и до удаления 10650 м от торца летной полосы с истинными курсами взлета и посадки 86° и 266°.

В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства, и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома. А также, запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Границы приаэродромной территории, полос воздушных подходов, подзоны, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому

скоплению птиц, отображены на "Карте зон с особыми условиями использования территории".

Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта). В соответствии с положениями Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

Ковалевой Алине Аликовне на праве собственности от 30.05.2024 № 23:43:0202034:43-23/165/2024-2 принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0202034:43**, расположенный по адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, проезд Красных Партизан, уч. 44**, а также объект капитального строительства – **жилой дом**, собственность от 30.05.2024 № 23:43:0202034:122-23/165/2024-2 с кадастровым номером **23:43:0202034:122**.

Согласно выписке, из ЕГРН, земельный участок имеет площадь – **402 кв. м**, категорию земель – **Земли населенных пунктов** и вид разрешенного использования – **ИЖС**.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, Решение городской Думы Краснодара от 29.05.2023 № 57 п. 4 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж – 1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами». Вид разрешенного использования земельного участка относится к основным видам, установленным в данной зоне.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке запланирована реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства с кадастровым номером **23:43:0202034:122**. Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- **Тип:** Объект недвижимости
- **Вид:** Здание
- **Назначение:** Жилой дом
- **Площадь застройки:** 129,50 кв. м
- **Общая площадь:** 172,05 в. м
- **Процент застройки:** 32,21 %
- **Строительный объем:** 1313.13 м куб.
- **Количество этажей (в том числе подземных):** 2 эт.

- **Количество подземных этажей:** 0 эт.
- **Максимальная высота:** 10.14 м
- **Наружные стены:** газоблок 600х300х250

Объемно-планировочные решения разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Геометрия реконструируемого объекта индивидуального жилищного строительства и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Согласно сведениям, из ЕГРН рассматриваемый земельный участок имеет площадь 402 кв. м, что меньше минимальной площади для земельных участков с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, установленной градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, которая составляет – 600 кв. м. В связи с чем, при соблюдении градостроительных норм, минимальная ширина для жилого дома составит 5.0 м, так как ширина земельного участка по фронту проезда Красных Партизан составляет 10.9 м, что меньше минимальной ширины земельного участка, установленной Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар в 15 метров, а в тыльной части земельного участка 11.9 м, что говорит о сужении участка от тыльной к фасадной части, что существенно уменьшает площадь застройки здания и не позволяет рационально запроектировать объект капитального строительства в соответствии с СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»; Н 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; СП 31-105-2002 «Проектирование и строительство систем одноквартирных жилых домов», СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».

Учитывая наличие построенного и введенного ранее в эксплуатацию индивидуального жилого дома, а также сложившуюся застройку на исследуемом земельном участке, выполнение работ по реконструкции жилого дома в ином месте ограничит целесообразное использование земельного участка и затруднит разработку проектной документации для объекта капитального строительства. Исследуемое здание было построено и введено в эксплуатацию по сведениям ЕГРН в 1977 году, т.е. до установления действующих градостроительных регламентов.

В графическом приложении (схема планировочной организации земельного участка) отражено расположение индивидуального жилого дома с отклонением, а именно – отступ от границы земельного участка со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:43:0202034:42 (точка 4 – точка 1 согласно схемы планировочной организации застройки земельного участка) сокращен до 1.0 м, отступ от границы земельного участка со стороны земельного участка с кадастровым номером

23:43:0202034:6 (точка 2 – точка 3 согласно схемы планировочной организации застройки земельного участка) сокращен до 1.5 м. Такое расположение позволяет обеспечить эффективное использование земельного участка, планировочную организацию и благоустройство территории. Технические регламенты при данном отклонении соблюдаются.

В дополнение необходимо отметить, что собственники соседних земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0202034:6 и 23:43:0202034:42 дали свое письменное согласие на выполнение реконструкции жилого дома с отклонением от предельно допустимых параметров.

Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ – «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».

Неблагоприятными характеристиками, не позволяющими произвести реконструкцию индивидуального жилого дома без отклонений от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, являются: земельный участок имеет площадь 402 кв. м, что меньше минимальной площади для земельных участков с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, также ширина земельного участка по фронту проезда Красных Партизан составляет 10.9 м, что меньше минимальной ширины земельного участка установленной градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар; исследуемое здание было построено и введено в эксплуатацию до установления действующих градостроительных регламентов; согласно сведениям ЕГРН, объект капитального строительства был возведен в 1977 году.

Вывод: Исходя из вышеуказанного, для реализации запланированной реконструкции учитывая неблагоприятную конфигурацию и минимальную площадь земельного участка (402 кв. м), прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства со следующими отступами:

- отступ от границы земельного участка со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:43:0202034:42 (точка 4 – точка 1 согласно схемы планировочной организации застройки земельного участка) сокращен до 1.0 м,
- отступ от границы земельного участка со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:43:0202034:6 (точка 2 – точка 3 согласно схемы планировочной организации застройки земельного участка) сокращен до 1.5 м.

Дата 18.11.2024 г.

Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПам и ограничениям использования земельного участка

В соответствии с пунктом 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ – «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

В рамках подготовки настоящего заключения была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

1. **назначение** – согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 ноября 2022 г. N 928/пр, планируемый к реконструкции объект попадает в группу – «Жилые объекты для постоянного проживания», имеет вид объекта строительства (назначение) – «Индивидуальный жилой дом»;
2. принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – **объект проектирования не относится к данной инфраструктуре**;
3. **возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории**, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – **отсутствует**;
4. принадлежность к опасным производственным объектам – в соответствии с Федеральным законом РФ от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ (Приложение 1) и ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, проектируемый объект **не относится к опасным производственным объектам**;
5. пожарная и взрывопожарная опасность – в соответствии с Федеральным законом РФ от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ здание имеет:
 - **степень огнестойкости – III**;
 - **класс конструктивной пожарной опасности – С1**;
 - **класс функциональной пожарной опасности: многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные – Ф1.4**;
6. наличие помещений с постоянным пребыванием людей – в реконструируемом здании имеются помещения с постоянным пребыванием людей;
7. **уровень ответственности** – согласно п.9 ст. 4 ФЗ-384: **нормальный**.

Получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» в отношении земельного участка с кадастровым номером **23:43:0202034:43**, расположенного по адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, проезд Красных Партизан, уч. 44**, не повлечёт к нарушению минимально необходимых требований к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) установленных п. 6 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в том числе требования:

1. механической безопасности

- при условии, что строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе реконструкции и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений;
- в расчетах строительных конструкций и основания будут учтены все виды нагрузок, соответствующих функциональному назначению и конструктивному решению здания;
- расчеты, обосновывающие безопасность принятых конструктивных решений зданий или сооружений, будут проведены с учетом уровня ответственности реконструируемого здания – нормальный;
- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0.

2. пожарной безопасности

- при условии, что значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут приняты III степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности будет принят С1;
- ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий должна составлять не менее 3,5 м – при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;
- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей;
- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также

автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями;

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности зданий или сооружений в процессе их реконструкции и эксплуатации будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

3. безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях

- проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий отсутствует.

4. безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях

- при условии, что будет предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения. Обеспечена защита от шума, от влаги.

5. безопасности для пользователей зданиями и сооружениями

- здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации зданий не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям-пользователям зданиями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

6. доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

7. энергетической эффективности зданий и сооружений

- при условии, что эффективное использование энергетических ресурсов будет обеспечено, предусмотрено оснащение зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

8. безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду

- в процессе реконструкции и эксплуатации зданий будет обеспечено отсутствие угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815 (с изм. от 20.05.2022г.) утвержден перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ. Согласно перечню национальных стандартов и сводов правил, при реконструкции индивидуального жилого дома, с указанными выше по тексту идентификационными сведениями об объекте капитального строительства, расположенного на территории муниципального образования город Краснодар, применяются/не применяются следующие документы в области стандартизации, которые для удобства приведено в табличной форме (см. таблицу № 2):

Требования технического регламента (обосновывается в случае применения для планируемого вида разрешенного использования)	Обоснование соблюдения/не соблюдения требования или отметка о их неприменении.
1. ГОСТ 27751-2014 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения". Разделы 3, 4 (пункты 4.1, 4.2), 5 (за исключением абзаца второго пункта 5.1.4, пунктов 5.2.3, 5.2.4, 5.2.6), 6 (за исключением пунктов 6.1.1, 6.2.1, абзаца второго пункта 6.2.3, пунктов 6.2.4, 6.2.6, 6.3.4, 6.3.5), 7 (за исключением пунктов 7.6, 7.9), 8 (пункты 8.1, 8.3, 8.4), 9, 10 (за исключением абзаца второго пункта 10.2, пунктов 10.3, 10.5), 11, 12 (пункты 12.2, 12.6), 13 (пункт 13.1)	Соблюдается с учетом выполнения требований ГОСТ 27751–2014 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования.
2. СП 20.13330.2016 "СНИП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия". Разделы 4 (пункт 4.2), 6 (пункты 6.2 - 6.7), 7, 8 (пункты 8.1.3, 8.1.4, 8.2.1, 8.2.2, 8.2.6, 8.2.7, 8.3.4, 8.3.5, 8.4.2, 8.4.5), 9 (за исключением пункта 9.1, абзаца второго пункта 9.3, пункта 9.6), 10 (за исключением пунктов 10.2, 10.4 - 10.11), 11 (пункты 11.1.1, 11.1.3, подраздел 11.2), 12 (за исключением пункта 12.3), 13 (пункты 13.2, 13.5, 13.8), 15 (пункты 15.1.1, 15.1.4 - 15.2.2), приложения А - В, Д (за исключением пунктов Д.1.5, Д.2.4.6)	Соблюдается с учетом выполнения требований свода правил при осуществлении архитектурно-строительного проектирования.
3. СП 28.13330.2017 "СНИП 2.03.11-85 Защита строительных конструкций от коррозии". Разделы 5 (пункты 5.2.4 - 5.2.7, 5.2.11, 5.3.1, 5.3.9, 5.4.4 (абзацы второй и четвертый), 5.4.7 (абзацы одиннадцатый - семнадцатый и девятнадцатый), 5.4.10, 5.4.12, 5.4.13 (абзацы второй и третий), 5.4.24, 5.4.26, 5.5.3, 5.5.9, 5.5.13, 5.5.14, 5.5.16, 5.6.13, 5.6.14, 5.6.16, 5.6.17 (за исключением абзаца второго), 5.6.18, 5.6.20, 5.7.1, 5.7.3, 5.7.4, 5.7.6, 5.7.8, 5.7.10), 6 (пункты 6.4, 6.6, 6.8, 6.11 - 6.13), 7 (пункты 7.1, 7.3, 7.4, 7.7), 8 (пункты 8.2, 8.3), 9 (пункты 9.1.1, 9.2, 9.2.4 - 9.2.6, 9.2.8 (за исключением примечания), 9.2.9 - 9.2.11, 9.3.4, 9.3.6, 9.3.9, 9.4.1, 9.4.6, 9.4.8)	Соблюдается с учетом выполнения требований свода правил при осуществлении архитектурно-строительного проектирования.
4. СП 59.13330.2020 "СНИП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения". Разделы 1, 2, 4 (за исключением пункта 4.6), 5 (пункты 5.1.2-5.1.8, 5.1.10-5.1.16, 5.1.17 (абзац второй), 5.2.1-5.2.5, 5.3.1-5.3.3), 6 (пункты 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4-6.1.6, 6.1.8, 6.1.9, 6.2.1-6.2.9, 6.2.10 (за исключением абзаца второго), 6.2.11-6.2.13, 6.2.14 (абзац первый), 6.2.16, 6.2.19-6.2.22, 6.2.24-6.2.32, 6.3.1-6.3.9, 6.4.1-6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3 (абзац первый), 6.5.5, 6.5.6, 6.5.9), 7, 8 (за исключением пунктов 8.1.1, 8.1.5, 8.1.6, 8.2.5, абзаца второго пункта 8.5.8), 9 (пункты 9.1, 9.2, 9.4-9.10), приложение А	Соблюдается с учетом выполнения требований свода правил при осуществлении архитектурно-строительного проектирования.
5. СП 131.13330.2020 "СНИП 23-01-99* Строительная климатология". Разделы 3-13.	Соблюдается с учетом выполнения требований свода правил при осуществлении архитектурно-строительного проектирования.

Таблица 2 – Соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 123-ФЗ пожарная безопасность объекта обеспечена, если:

1. в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с

Федеральным законом № 184-ФЗ, и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом;

2. в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и нормативными документами по пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты в обязательном порядке содержит комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного Федеральным законом № 123-ФЗ и направленных на предотвращение опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара (ч. 4 ст. 5 Федерального закона № 123-ФЗ).

На основании требований ст. 5 № 123-ФЗ каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

- систему предотвращения пожара;
- систему противопожарной защиты;
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Система предотвращения пожара обеспечивается исключением условий возникновения пожаров, что достигается исключением условий образования горючей среды и (или) исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и (или) объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов, а также материалов, взаимодействие которых друг с другом приводит к образованию горючей среды;
- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях или на открытых площадках.

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и (или) взрывоопасной зоны;
- применением в конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок или других устройств, исключающих появление источников зажигания;
- применением оборудования и режимов проведения технологического процесса, исключающих образование статического электричества;
- устройством молниезащиты;

- применением искробезопасного инструмента при работе с легковоспламеняющимися жидкостями и горючими газами;
- применением устройств, исключающих возможность распространения пламени из одного объема в смежный.

Системы противопожарной защиты обеспечивают защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия, обладают надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройством систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применением систем коллективной защиты - противодымной и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применением первичных средств пожаротушения;
- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В процессе реконструкции и эксплуатации, организационно-технические мероприятия обеспечивают:

- соблюдение требований пожарной безопасности, предусмотренных нормативными документами и противопожарными мероприятиями, пожаробезопасное проведение строительных и монтажных работ;
- наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;
- возможность безопасной эвакуации и спасения людей на объекте и на строительной площадке.

В соответствии с требованиями ст. 80 Федерального закона № 123-ФЗ конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения объекта защиты обеспечивают в случае пожара:

- эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность проведения мероприятий по спасению людей;

- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение объекта;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;
- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.

Для обеспечения эвакуации предусматривается:

- достаточное количество, соответствующие размеры и конструктивное исполнение эвакуационных путей и выходов, обеспечение беспрепятственного движения людей, организация и управление движением людей по эвакуационным путям;
- применение противопожарных преград, ограничивающих распространение пожара за пределы пожароопасного помещения;
- применение конструктивных и отделочных материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности.

В здание запроектированы следующие системы противопожарной защиты:

- наружный противопожарный водопровод;
- автоматическая пожарная сигнализация;
- система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- системы противодымной вентиляции;
- молниезащита;
- внутренний противопожарный водопровод;
- автоматизация и диспетчеризация систем противопожарной защиты и инженерных систем.

К мероприятиям организационно-технического характера относятся:

- организация технического обслуживания средств противопожарной защиты;
- обучение правилам пожарной безопасности обслуживающего персонала;
- разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, соблюдении противопожарного режима, действиях в случае возникновения пожара, ответственных лицах;
- разработка и отработка планов эвакуации людей на случай пожара;
- отработка взаимодействия обслуживающего персонала и пожарной охраны при тушении пожаров и т. п.

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» реконструируемое здание индивидуального жилого дома имеет класс функциональной пожарной опасности Ф1.4 - многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные. Соблюдение требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности для удобства представлен в табличной форме (см. таблицу № 3):

Требование технического регламента	Обоснование соблюдения/не соблюдения требования или отметка о неприменении требований
Требования к документации при планировке территорий поселений и городских округов	Не требуется. Не применяется.
Размещение взрывопожароопасных объектов на территориях поселений и городских округов	Не требуется. Не применяется.
Противопожарное водоснабжение поселений и городских округов	Не требуется. Не применяется.
Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами	Соблюдается. СП 4.13130.2013, пункт 4.3, таблица 1. Согласно СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются
Противопожарные расстояния от зданий и сооружений складов нефти и нефтепродуктов до граничащих с ними объектов защиты	Не требуется. Не применяется.
Противопожарные расстояния от зданий и сооружений автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты	Не требуется. Не применяется.
Противопожарные расстояния от резервуаров сжиженных углеводородных газов до зданий и сооружений	Не требуется. Не применяется.
Противопожарные расстояния от газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, конденсатопроводов до соседних объектов защиты	Не требуется. Не применяется.
Общие требования пожарной безопасности к поселениям и городским округам по размещению подразделений пожарной охраны	Соблюдается. Статья 76 №123-ФЗ
Требования к проектной документации на объекты строительства	Соблюдается. При оформлении проектной документации необходимо соблюдать все требования ФЗ-123
Нормативное значение пожарного риска для зданий и сооружений	Соблюдается. Требуется расчет величины пожарного риска при проектировании
Требования пожарной безопасности при проектировании, реконструкции и изменении функционального назначения зданий и сооружений	Соблюдается. СП 3.13130.2009, п. 4, табл. 2.
Требования к функциональным характеристикам систем обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений	Соблюдается. СП 3.13130.2009, п. 17, табл. 2.
Требования пожарной безопасности к электроустановкам зданий и сооружений	Соблюдается. ПУЭ (6-е издание), раздел 7.4.
Требования к системам автоматического пожаротушения и системам пожарной сигнализации	Соблюдается. Ст.83 ФЗ-123. СП 10.13130.2020, пункт 4.1; СП 484.1311500.2020
Требования пожарной безопасности к системам оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией людей в зданиях и сооружениях	Соблюдается. Ст.84 ФЗ-123

Требования к системам противодымной защиты зданий и сооружений	Соблюдается. СП 7.13130.2013, пункт 7.2 ж, 7.2 з.
Требования к внутреннему противопожарному водоснабжению	Соблюдается. СП 10.13130.2020
Требования к огнестойкости и пожарной опасности зданий, сооружений и пожарных отсеков	Соблюдается. СП 2.13130.2020
Требования к ограничению распространения пожара в зданиях, сооружениях, пожарных отсеках	Соблюдается. СП 2.13130.2020
Требования пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам	Соблюдается
Обеспечение деятельности пожарных подразделений	Соблюдается. Статья 76 №123-ФЗ
Оснащение помещений, зданий и сооружений, оборудованных системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматическими установками пожарной сигнализации и (или) пожаротушения	Соблюдается. СП 10.13130.2020 СП 484.1311500.2020
Требования пожарной безопасности к производственным объектам (ст.92-ст.93.1)	Не требуется. Не применяется.
Требования к размещению пожарных депо, дорогам, въездам (выездам) и проездам, источникам водоснабжения на территории производственного объекта (ст.97-ст.100)	Не требуется. Не применяется.
СП 4.13130.2013 п.8.3 Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям и сооружениям в случае меньшей высоты, чем указано в п.8.1 (18 м).	Соответствует требованиям Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф1.4. Высота здания – 10.14 м. Проезд пожарных автомобилей предусмотрен, с одной стороны.
СП 4.13130.2013 п.8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.	Соответствует требованиям Высота здания – 10.14 м Ширина проезда для пожарной техники - 3,5 м.
СП 4.13130.2013 п.8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 м включительно - 5–8 метров.	Соответствует требованиям Высота здания – 10.14 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания - 5 м.
СП 4.13130.2013 п.8.9 Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.	Соответствует требованиям Покрытия проездов для пожарной техники рассчитаны на нагрузку от пожарной техники (не менее 16 т/ось). Ширина ворот автомобильного въезда на огражденную территорию должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.

Таблица 3 – Соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ

Согласно сведениям, из ЕГРН рассматриваемый земельный участок имеет площадь 402 кв. м, что меньше минимальной площади для земельных участков с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, установленной градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, которая составляет – 600 кв. м. В связи с чем, при соблюдении градостроительных норм, минимальная ширина для жилого дома составит 5.0 м, так как ширина земельного участка по фронту проезда Красных Партизан составляет 10.9 м, что меньше минимальной ширины земельного участка, установленной Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар в 15 метров, а в тыльной части земельного участка 11.9 м, что говорит о сужении участка от тыльной к фасадной части, что существенно уменьшает площадь застройки здания и не позволяет рационально запроектировать объект капитального строительства в соответствии с СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»; Н 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; СП 31-105-2002 «Проектирование и строительство систем многоквартирных жилых домов», СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».

Учитывая наличие построенного и введенного ранее в эксплуатацию индивидуального жилого дома, а также сложившуюся застройку на исследуемом земельном участке, выполнение работ по реконструкции жилого дома в ином месте ограничит целесообразное использование земельного участка и затруднит разработку проектной документации для объекта капитального строительства. Исследуемое здание было построено и введено в эксплуатацию по сведениям ЕГРН в 1977 году, т.е. до установления действующих градостроительных регламентов.

Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории — «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов», наименование – «Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №070юас/156» в реестре за номером 23:43-6.7533.

Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории — «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов», наименование – «Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д10-83/3/204» в реестре за номером 23:43-6.7687.

Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории — «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов», наименование – «Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №016юас/467» в реестре за номером 23:43-6.7733.

Строительные работы в пределах земельного участка необходимо письменно согласовать с организацией, установившей вышеуказанные охранные зоны.



Тыльная часть земельного участка частично расположена в охранной зоне газопровода низкого давления, стальной, не учтенный в ЕГРН, охранная зона которого установлена в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878).

Строительство в выше указанной охранной зоне с особыми условиями использования территории не предполагается.

В фасадной части расположен газопровод, который согласно правилам охраны газораспределительных сетей, понятие охранной зоны и нормативные расстояния устанавливаются только для объектов газораспределительных сетей. Газопровод внутри земельного участка заявителя – это вводной газопровод и относится к сети газопотребления, у которой не устанавливается охранная зона.

Вводной газопровод - Газопровод сети газопотребления в границах земельного участка, на котором находится газифицируемый объект капитального строительства, проложенный от места присоединения к газопроводу-вводу до внутреннего газопровода. [ГОСТ Р 53865-2019].

В ходе реконструкции здания перенос инженерных коммуникаций не предполагается.

Земельный участок полностью расположен в общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), не учтенной в ЕГРН.

Земельный участок ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта). В соответствии с положениями Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

Вывод: учитывая изложенное, исходя из схемы планировочной организации земельного участка с кадастровым номером **23:43:0202034:43**, расположенного по адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, проезд. Красных Партизан, уч. 44**, испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка со стороны земельного участка с кадастровым номером **23:43:0202034:42 – 1.0 м** и с кадастровым номером **23:43:0202034:6 – 1.5 м**, соответствует требованиям технических регламентов, СНИПам и ограничений использования земельного участка.

Генеральный директор
ООО ЗКЦ «Моя Земля»

Дата подготовки материала 19. 11. 2024 г.



А. И. Григорьев

Приложения

2315209440-20241119-1301

(регистрационный номер выписки)

19.11.2024

(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 ЗКЦ «Моя Земля»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1182375115163

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2315209440
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью ЗКЦ «Моя Земля»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО ЗКЦ «Моя Земля»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353921, Россия, Краснодарский край, Новороссийск, г.о. Новороссийск, Чернышевского, 49
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация «Саморегулируемая организация Объединение Проектировщиков "ОсноваПроект"» (СРО-П-176-19102012)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-176-002315209440-1519
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	10.06.2021
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, 10.06.2021	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



А.О. Кожуховский

