

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ
РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Букетная, 17,
КН 23:43:0143046:350



Сидоркина А.М.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 1000 кв. м, кадастровый номер 23:43:0143046:350, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Букетная, 17.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0143046:350, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Букетная, 17, с видом разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства, магазины, общественное питание».

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент в территориальной зоне Ж-1 с видом разрешенного использования «Магазины»:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь - 600 кв. м;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.

2.1. 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 (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

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.

3. Максимальное количество надземных этажей - 3.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 10 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент в территориальной зоне Ж-1 с видом разрешённого использования «**Общественное питание**»:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь - 600 кв. м;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.

2.1. 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 (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

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.

3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 3.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 10 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент в территориальной зоне Ж-1 с видом разрешённого использования «Для индивидуального жилищного 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 законами;

максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

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;

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.

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.

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:

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.

2.1.2. Другие вспомогательные сооружения:

от границ смежных земельных участков – 1 м;

от границ земельных участков со стороны, примыкающей к улично-дорожной сети – 3 м.

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.

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.

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.).

4. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 1.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 5 м.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

9. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

10. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра:
для индивидуального жилищного строительства, магазины, общественное питание.

Участок площадью 1000 м² под строительство объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (сектор 8 часть 1, 27, 45);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10 кВ ТП-714-ТП-1108-ТП-1107»;
- охранный зона воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ТП-1150»;
- охранный зона газопровода низкого давления;
- граница зоны минимальных расстояний газопровода до населенных пунктов, отдельных промышленных и с/х предприятий, зданий и сооружений газопровода Динская-Краснодар-по 200 м от оси (с включенной в состав охранной зоной 25 м от оси).

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК РФ), 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.

Неблагоприятным условием является то, что конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство здания **магазина (1 этаж) и общественного питания (2 этаж).**

Согласно графическому описанию обоснования заказчиком предусмотрено 20 машино-мест, из которых по расчётам 11 машино-мест для магазина, 9 машино-мест для общественного питания.

Для строительства объекта на земельном участке КН 23:43:0143046:350, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

Параметрами отклонения для планируемого объекта капитального строительства являются:

отступ 1,0 м от границы земельного участка с северной стороны,

отступ 1,0 м от границы земельного участка с западной стороны,

максимальный процент застройки – 55 %.

Данные параметры определены следующими нормативными и техническими документами:

-Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 «Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Функциональное назначение объекта капитального строительства – для размещения магазина и общественного питания.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанного неблагоприятного фактора дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

После окончания работ по строительству объекта заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение планируемого объекта с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1,0 м от границы земельного участка с северной стороны, отступ 1,0 м от границы земельного участка с западной стороны, максимальный процент застройки – 55 %) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

Технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	1000
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	550
3	Процент застройки	%	55
4	Общая площадь объекта	м ²	950
5	Строительный объект	м ³	5940
6	Высота здания	м	12
7	Количество этажей объекта в т.ч. наземных подземных		2 2 0
8	Процент озеленения земельного участка	%	15
9	Функциональное назначение объекта	Магазин, общественное питание	

При строительстве объекта на кровле будет установлен водосток и снегозадерживающие устройства, которые помогут избежать падение снега, воды и льда на смежные земельные участки.

При строительстве объекта планируются локальные мероприятия по инженерной защите рассматриваемого земельного участка и смежных земельных участков от подтопления: устройство конструкций фундаментов с усилением планировки земельного участка, устройство дренажной системы с организацией поверхностного стока, исключающих возможность повреждения, разрушения соседних объектов капитального строительства и территории от возможного затопления.

В связи с тем, что конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки, что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч. 1 ст. 40 ГрК РФ, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке прошу разрешить провести строительство объекта на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Букетная, 17, КН 23:43:0143046:350, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1,0 м от границы земельного участка с северной стороны,

отступ 1,0 м от границы земельного участка с западной стороны,

максимальный процент застройки – 55 %.

234809659744-20230804-0928

(регистрационный номер выписки)

04.08.2023

(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:

Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

320237500231721

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	234809659744
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Вакула Инна Игоревна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353230, Россия, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сискова, д. 19
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-153-234809659744-0383
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	12.07.2021
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, 12.07.2021	Нет	Нет

копия верна
Иванов И.И.



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 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 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: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

СЕРТИФИКАТ 13 17 e5 86 00 55 af 51 88 40 b6 b9 68 a2 20 6a 90

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 22.11.2022 ПО 22.11.2023

А.О. Кожуховский

*копия
Ивану Шелепова И.Е.*





ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Букетная, 17
КН 23:43:0143046:350

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2023

ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

Заказчик (представитель заказчика)

Сидоркина А.М.

«1» сентября 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 1305/22

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (сектор 8 часть 1, 27, 45); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; охранный зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10 кВ ТП-714-ТП-1108-ТП-1107»; охранный зона воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ТП-1150»; охранный зона газопровода низкого давления; граница зоны минимальных расстояний газопровода до населенных пунктов, отдельных промышленных и с/х предприятий, зданий и сооружений газопровода Динская-Краснодар-по 200 м от оси (с включенной в состав охранной зоной 25 м от оси)

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 1000 кв. м, кадастровый номер 23:43:0143046:350, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Букетная, 17, принадлежащего на праве собственности Сидоркиной А.М., ИП Вакула И.И. изучено обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, а также графическое описание обоснования, подготовленные Сидоркиной А.М.

При проектировании рассматриваемого планируемого объекта 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 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 ненесущие 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 огнестойчивости (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.

Стены планируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Проезд пожарной техники к планируемому объекту осуществляется со стороны ул. Букетной. Планируемый объект должен соответствовать №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Земельный участок с КН 23:43:0143046:350 площадью 1000 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Букетная, 17, 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 планируемого здания соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, магазины, общественное питание.

Согласно пункту 9 «СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76» (утв. Приказом Минстроя России от 31.05.2017 N 827/пр) (ред. от 31.05.2022). На кровлях зданий с наружным неорганизованным и организованным водостоком следует предусматривать снегозадерживающие устройства, которые должны быть закреплены к фальцам кровли (не нарушая их целостности), обрешетке, прогонам или несущим конструкциям крыши. Снегозадерживающие устройства устанавливают на карнизном участке над несущей стеной (0,6 - 1,0 м от карнизного свеса), выше мансардных окон, а также, при необходимости, на других участках крыши.

Согласно обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение при строительстве объекта на кровле будут установлен водосток и снегозадерживающие устройства, которые помогут избежать падение снега, воды и льда на смежные земельные участки.

При строительстве объекта планируются локальные мероприятия по инженерной защите рассматриваемого земельного участка и смежных земельных участков от подтопления: устройство конструкций фундаментов с усилением планировки земельного участка, устройство дренажной системы с организацией поверхностного стока, исключающих возможность повреждения, разрушения соседних объектов капитального строительства и территории от возможного затопления.

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».

Земельный участок полностью расположен в:

- подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашиковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашиковский) часть 18 (сектор 8 часть 1, 27, 45);
- подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашиковский) часть 1;
- подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашиковский) часть 1;

Статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 02.07.2021) установлено следующее:

1) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

2) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

3) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

4) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Планируемый объект 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 расположен в:

- охранной зоне объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10 кВ ТП-714-ТП-1108-ТП-1107»;
- охранной зоне воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ТП-1150»;
- охранной зоне газопровода низкого давления;
- границе зоны минимальных расстояний газопровода до населенных пунктов, отдельных промышленных и с/х предприятий, зданий и сооружений газопровода Динская-Краснодар-по 200 м от оси (с включенной в состав охранной зоной 25 м от оси).

Перед началом строительства необходимо получить согласование на сокращение охранной зоны воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ТП-1150»

Планируемый объект **соответствует требованиям ограничений использования земельного участка** – общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзона № 3 приаэродромной тер-

ритории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (сектор 8 часть 1, 27, 45); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; охранная зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10 кВ ТП-714-ТП-1108-ТП-1107»; охранная зона воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ТП-1150»; охранная зона газопровода низкого давления; граница зоны минимальных расстояний газопровода до населенных пунктов, отдельных промышленных и с/х предприятий, зданий и сооружений газопровода Динская-Краснодар-по 200 м от оси (с включенной в состав охранной зоной 25 м от оси.

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.

Неблагоприятным условием является то, что конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ.

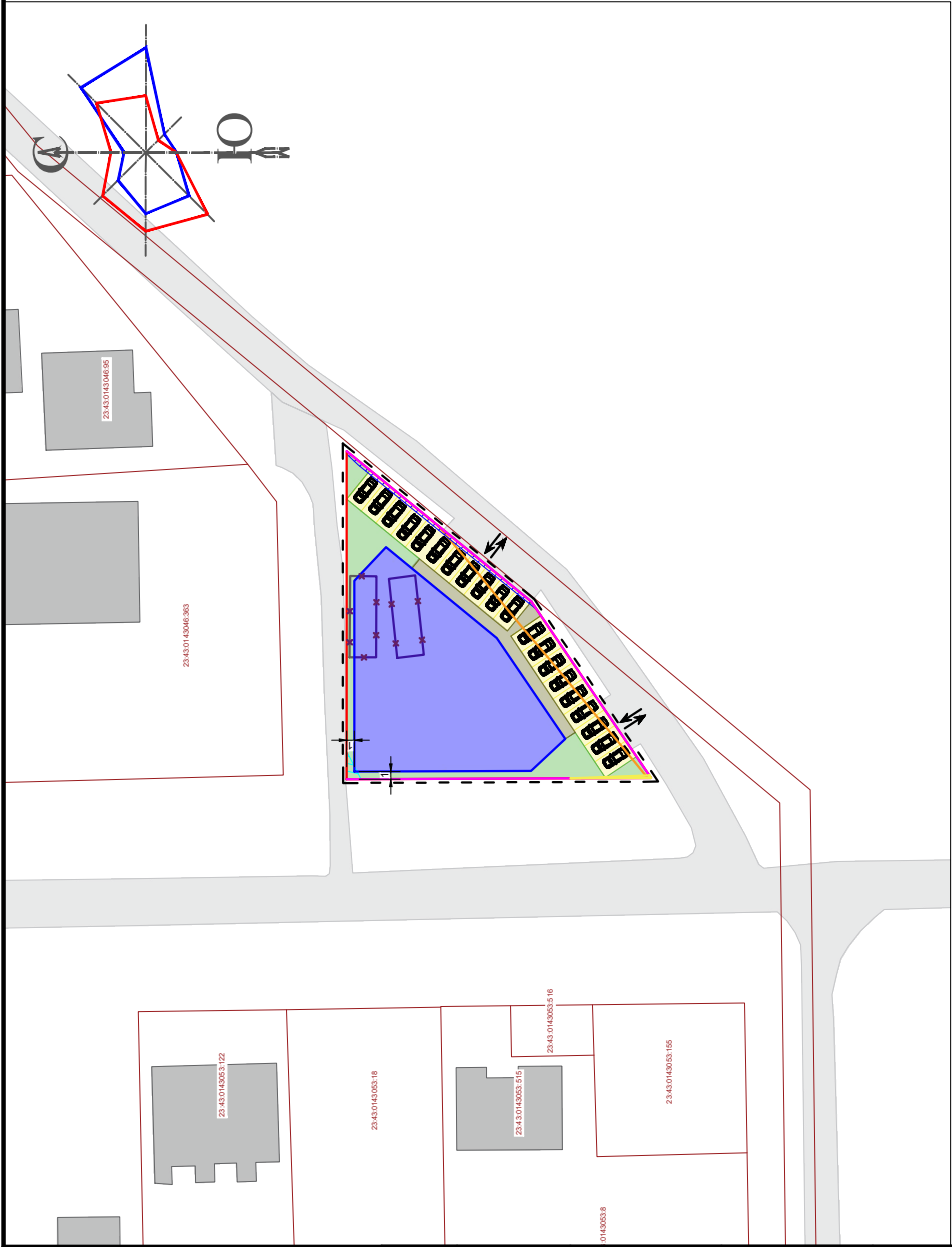
Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных ИП Вакула И.И., планируемое расположение планируемого объекта позволяет обеспечить при строительстве объекта требования СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы 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 1,0 м от границы земельного участка с северной стороны,

отступ 1,0 м от границы земельного участка с западной стороны,
максимальный процент застройки – 55 %.

на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
ул. Букетная, 17, КН 23:43:0143046:350, соответствует требованиям технических регламентов,
СНиПов и ограничений использования земельного участка: общая приаэродромная территория
военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной террито-
рии); подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
(сектор 1 часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашков-
ский) часть 18 (сектор 8 часть 1, 27, 45); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома
Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Крас-
нодар (Пашковский) часть 1; охранный зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10 кВ ТП-
714-ТП-1108-ТП-1107»; охранный зона воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ТП-
1150»; охранный зона газопровода низкого давления; граница зоны минимальных расстояний
газопровода до населенный пунктов, отдельных промышленных и с/х предприятий, зданий и
сооружений газопровода Динская-Краснодар-по 200 м от оси (с включенной в состав охранный
зоной



Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- проектируемый объект
- существующие объекты, подлежащие сносу
- место размещения парковочных мест
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения
- протупуарная плитка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10 кВ ТП-714-ТП-1108-ТП-1107»
- охранная зона воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ТП-1150»
- охранная зона газопровода низкого давления
- красные линии
- граница зоны минимальных расстояний газопровода до населенных пунктов, отдельных промышленных и с/х предприятий, зданий и сооружений газопровода Динская-Краснодар-по 200 м от оси (с включенной в состав охранной зоной 25 м от оси)

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 29.05.2023 № 57 п. 4) земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами".

Масштаб 1:1000

Земельный участок с КН 23:43:014:304:6:350 полностью расположен:

- общая приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (сектор 8 часть 1, 27, 45);
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	1000	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	550	
3	Процент застройки	%	55	
4	Общая площадь проектируемого объекта	м ²	950	
5	Строительный объем проектируемого объекта	м ³	5940	
6	Высота проектируемого объекта	м	12	
7	Количество этажей проектируемого объекта в т.ч. наземных подземных		2 2 0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	15	