

Российская Федерация
Краснодарский край г. Краснодар
ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»
ИНН 2374002198
Юр.адрес: 350000, Краснодарский край,
Лабинский р-н, г. Лабинск, ул. Энгельса,
д. 68, пом. 6
от 09.09.2025г. № 13
на № _____ от _____

Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка, в отношении которого испрашивается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступы от северной границы земельного участка – 1 метр, от восточной границы земельного участка – 1 метр, от южной границы земельного участка – 1 метр, от западной границы земельного участка – 1 метр, максимальный процент застройки земельного участка – 77%, требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка для строительства 2-этажного индивидуального жилого дома, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0139095:36, площадью 304 кв. м, с видом разрешённого использования «ИЖС», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Репина, 2/4, исходя из предоставленного вами графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) поясняем следующее:

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

сооружений":

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

1. По соблюдению противопожарных норм

Проектируемый индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139095:36 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Репина, 2/4, принят степенью огнестойкости II и класса конструктивной пожарной опасности С0.

В соответствии с п. 4. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 должны составлять - 6 метров.

Согласно обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта

капитального строительства планируется оборудование проектируемого объекта капитального строительства автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения; стены проектируемого объекта капитального строительства, обращенные к соседним объектам защиты планируются противопожарными 1-го типа.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п.4.6. «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности СО допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения». п.4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа».

Согласно п. 2 ст. 88 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», установлено: «Пределы огнестойкости и типы строительных конструкций, выполняющих функции противопожарных преград, соответствующие им типы заполнения проемов и тамбур-шлюзов приведены в таблице 23 приложения к настоящему Федеральному закону».

При проектировании и реконструкции пределы огнестойкости строительных конструкций должны быть определены согласно приложению №21 к Федеральному закону №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и соответствовать следующим значениям:

Выдержка из приложения 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

Для обеспечения соответствия проектируемого здания классу конструктивной пожарной опасности С0 необходимо учесть следующие классы пожарной опасности строительных конструкций:

Выдержка из приложения 22 к ФЗ-123

Класс конструктивной пожарной опасности здания	Класс пожарной безопасности строительных конструкций				
	Несущие стержневые элементы (колонны, ригели, фермы)	Наружные стены с внешней стороны	Стены, перегородки, перекрытия и бесчердачные покрытия	Стены лестничных клеток и противопожарные преграды	Марши и площадки лестниц в лестничных клетках
С0	К0	К0	К0	К0	К0

Выдержка из приложения 23 к ФЗ-123

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

Согласно таблице 23 «Пределы огнестойкости противопожарных преград» ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», экспертом определено, что предел противопожарных стен 1 типа – REI 150. Преграды с максимальной границей 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.

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

Противопожарные стены 1-го типа изготавливаются из:

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

Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Противопожарные, расстояния не нормируются. Проектируемый индивидуальный жилой дом соответствует № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Подъезд пожарных автомобилей к объекту предусмотрен с ул. им. Репина. Проектируемый индивидуальный жилой дом не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства.

Таким образом, при строительстве индивидуального жилого дома с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

2. По соблюдению санитарных норм

Согласно требований СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" коэффициент естественной освещенности (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении должен составлять не менее 2,0 %; при боковом не менее 0,5 %.

Проектируемый индивидуальный жилой дом необходимо расположить таким образом, чтобы обеспечивалась непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Инсоляция должна обеспечивать ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, коэффициент естественной освещенности (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении должен составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 0,7 %, что отвечает требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

3. По соблюдению градостроительных норм застройки

В соответствии с Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, нормативное расстояние от проектируемого объекта капитального строительства до границ соседних земельных участков составляет 3,0м., но так как рассматриваемый земельный участок обладает неблагоприятными характеристиками, то при этом расстояние от объекта капитального строительства до границ соседнего земельного участка может быть уменьшено в соответствии со ст. 13

Приложения № 3 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утверждённого решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4 «Порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», при получении Застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы отклонения от предельных параметров на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139095:36, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Репина, 2/4, а также:

- при положительном заключении о результатах общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- при вынесении решения администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

отступ от границ соседних земельных участков до проектируемого объекта капитального строительства можно сократить.

Земельный участок ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский). В соответствии с приказом Министерства РФ агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 03.04.2025 № 251-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский)». 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 полётов 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.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО "Краснодар Водоканал" (Реестровый номер 23:43-6.4300). Содержание ограничений:

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

обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 3.2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. Строительство индивидуального жилого дома будет согласовано с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне водопровода. Правообладателем рассматриваемого земельного участка будут получены технические условия на перенос сетей водоснабжения, а также проведено новое техническое подключение к сетям водоснабжения.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне бытовой канализации. Правообладателем рассматриваемого земельного участка будут получены технические условия на перенос сетей водоотведения, а также проведено новое техническое подключение к сетям водоотведения.

Исходя из схемы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0139095:36, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Репина, 2/4 испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов от проектируемого объекта капитального строительства до: северной границы земельного участка – 1 метр, восточной границы земельного участка – 1 метр, южной границы

земельного участка – 1 метр, западной границы земельного участка – 1 метр, максимальный процент застройки земельного участка – 77%, соответствует требованиям технических регламентов, сводов правил и ограничений использования земельного участка, в отношении которого испрашивается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и прилегающих к такому участку земельных участков, объектов капитального строительства (приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский); зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО "Краснодар Водоканал" (Реестровый номер 23:43-6.4300); охранная зона водопровода; охранная зона бытовой канализации).

Генеральный директор

ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»



Д.А. Яковенко

2374002198-20250829-1615

(регистрационный номер выписки)

29.08.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1152374000349

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2374002198
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	352501, Россия, Краснодарский край, Лабинский район, Лабинск, Энгельса, 68, 6
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация проектных организаций "ПроектСтройСтандарт" (СРО-П-121-18012010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-121-002374002198-0197
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	06.08.2017
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 06.09.2017	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

129090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3

СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 DD A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026



«Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139095:36 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Репина, 2/4».


Войтенко П.И.

Осачков В.С. по доверенности
№ 23 АВ 637 0608 0129.06. 2025г.

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

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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, реконструируемые до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007).

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 Единым документом.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов),

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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 %.

11. Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства на одном земельном участке – 2.

Функциональное назначение проектируемого объекта капитального строительства: индивидуальный жилой дом.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

**Описание характеристик земельного участка препятствующих
эффективному использованию без отклонения от предельных параметров**

В соответствии со ст. 40 п.1 Градостроительного кодекса 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.

Размеры рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и составляют 304 кв.м.

Вышеуказанная характеристика земельного участка затрудняют разработку проектной документации объекта капитального строительства в соответствии СП 55.13330.2016 «Свод правил. Дома жилые многоквартирные».

Геометрия проектируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяющие уменьшить расчётную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты здания».

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства необходимые для строительства ОКС составляют от северной границы земельного участка – 1 метр, от восточной границы земельного участка – 1 метр, от южной границы земельного участка – 1 метр, от западной границы земельного участка – 1 метр, максимальный процент застройки земельного участка – 77%.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Репина, 2/4 определено с учетом расположения в:

- зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО "Краснодар Водоканал" (Реестровый номер 23:43-6.4300); ✓
- ориентировочно приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский); ✓
- охранной зоне водопровода; ✓
- охранной зоне бытовой канализации. ✓

Обоснование решений по инженерной подготовке территории

По данному разделу проекта предусмотрены следующие мероприятия. Создание проектных уклонов. Исключающих эрозию почвы и обеспечивающих своевременный отвод поверхностных вод на земельный участок, предохраняющих территорию от подтопления. Твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек, уменьшает количество пыли при эксплуатации, снижает уровень шума продолжительность его воздействия. Территорию максимально озеленить для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

Предусматривается устройство отмостки по периметру жилого дома, устройства площадки для стоянки личного автотранспорта, пешеходной дорожки, входа и въезда на земельный участок, ограждений (заборов) размерами и высотой в соответствии с требованиями установленными Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар и иными действующими законами и регламентами федерально регионального законодательства РФ.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Градостроительные и природные условия

Проектируемые строения расположены на площадке со следующими природными условиями:

- рельеф участка спокойный;
- преобладающее направление ветров северо-восточное;
- сейсмичность района строительства - 7 баллов;
- нормативная глубина промерзания грунтов - 0,8м;

Степень огнестойкости здания – II, Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Земельный участок ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский).

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО "Краснодар Водоканал" (Реестровый номер 23:43-6.4300).

Земельный участок частично расположен в охранной зоне водопровода.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне бытовой канализации.

Организация рельефа

Организация рельефа решена с учетом своевременного стока поверхностных вод с территории участка, минимального объема земляных работ.

Вертикальная планировка решена таким образом, чтобы предотвратить попадание поверхностных стоков на соседние участки.

Незагрязненные поверхностные стоки со стороны главного фасада жилого дома свести на улицу, на землю общего пользования.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Перед началом строительства под площадями проезда, отмостки рекомендуется срезать почвенно-растительный слой на глубину 0.5м с использованием его для подсыпки цветников, газонов, огорода.

Лишний почвенно-растительный грунт вывозится на поля рекультивации, недостающий минеральный грунт (II группы) подвозится из карьеров по указанию местной администрации.

Благоустройство инженерной сети

Вдоль участка выполнить тротуар шириной 1.5м для двухстороннего пешеходного движения. При отрывании ворот не препятствовать пешеходному движению вдоль участка. После выполнения внешнего благоустройства прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных коммуникаций.

При озеленении участка предусмотрены следующие нормы:

- от соседнего участка до стволов среднерослых деревьев – 2 м, высокорослых – 4 м, до кустарника – 1 м;

- от фундаментов зданий и сооружений, дорог до ствола дерева – 5 м, до кустарника - 1.5 м; от края тротуаров и садовых дорожек до ствола дерева - 0.7м, до кустарников - 0.5 м. Высокорослыми деревьями являются груша, абрикос, орех, дуб, граб, акация, тополь и т.д.

Архитектурно-планировочное решение

Архитектурно-планировочное решение принято с учетом существующего рельефа местности и окружающей застройки, а также в соответствии со:

СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства".

Размеры элементов генплана приняты с учетом раскладки инженерных сетей, с соблюдением санитарных, противопожарных норм.

Привязка зданий и сооружений осуществлена от существующих границ участка.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

По данному разделу предусмотрены следующие мероприятия:

- твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек, уменьшает количество пыли при эксплуатации, снижает уровень шума и продолжительность его воздействия;
- территория максимально озеленяется для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

Строительство будет вестись методами, исключающими возможность повреждения объектов строительства на соседних земельных участках.

Подготовка территории для строительства

Подготовка к застройке территории должна осуществляться в соответствии с требованиями Строительных норм и правил "Благоустройство территорий" СП 82.13330.2016. Она должна начинаться с выноса коммуникаций, используемых в процессе строительства, отключения газоснабжения на вводе его на территорию и продувки отключенных газовых сетей сжатым воздухом, отключения водопровода, канализации, теплоснабжения, электросетей и связи на вводах на земельный участок. Демонтировать подлежащие сносу объекты.

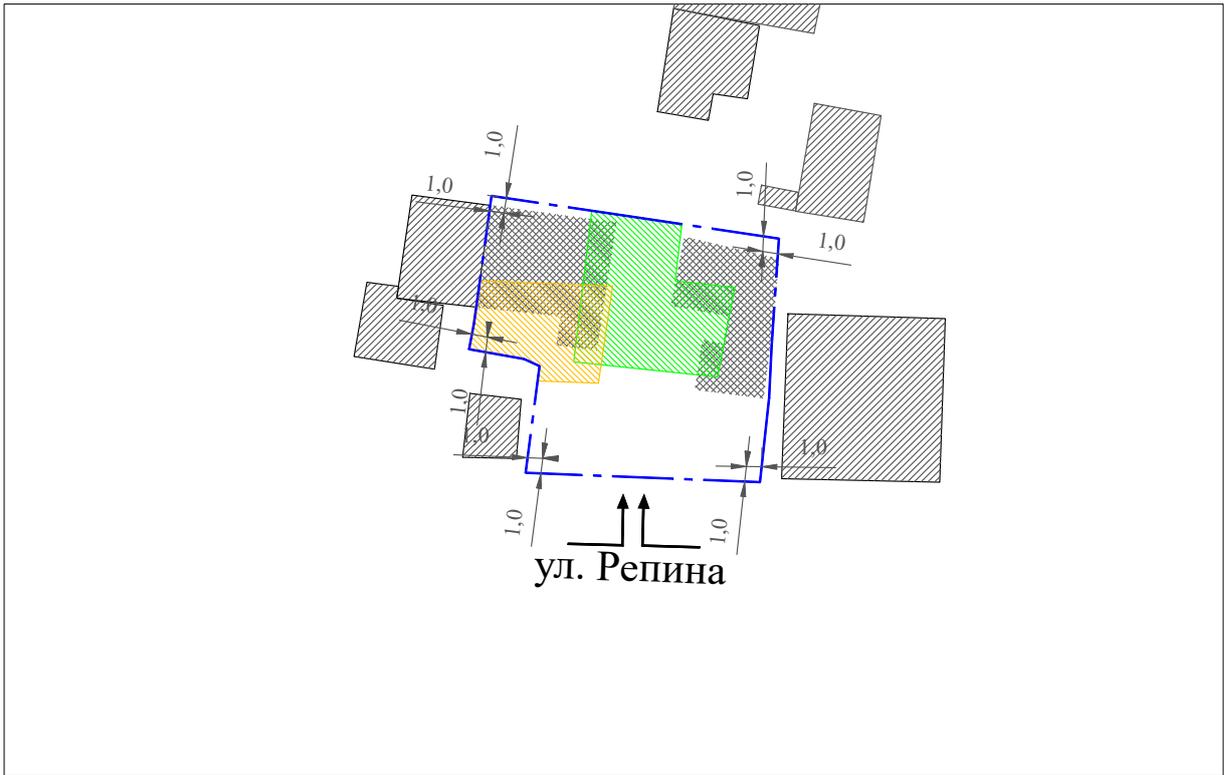
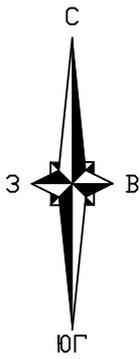
Планируемые к осуществлению противопожарные мероприятия

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения; стена проектируемого объекта капитального строительства, обращенная к соседнему объекту защиты планируется противопожарной 1-го типа.

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Репина.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		

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



Кадастровый номер земельного участка 23:43:0139095:36, площадь - 304 кв.м.

Условные обозначения:



- граница земельного участка



- существующие объекты капитального строительства на рассматриваемом земельном участке, подлежащие сносу



- существующие объекты капитального строительства на смежных земельных участках



- охранная зона водопровода



- охранная зона бытовой канализации

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский).

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО "Краснодар Водоканал" (Реестровый номер 23:43-6.4300).

Земельный участок частично расположен в охранной зоне водопровода.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне бытовой канализации.