

Общество с ограниченной ответственностью «Специальная геодезия»
Юр.адрес: 454048, Челябинская обл, г. Челябинск, ул. Курчатова, дом 19,
офис 230

Почт.адрес: 454048, Челябинская обл, г. Челябинск, ул. Курчатова, дом 19,
офис 230

тел. 8(351)277-80-80, факс 8(351)232-05-25

Email: sgeo@bk.ru <http://www.sgeo74.ru>

ОГРН 1157451008857 ИНН 7451392949 КПП 745101001

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ
НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ ДЛЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
ПО АДРЕСУ: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская,
ул. Советская, 72**

Директор



Лосев А.В.

2025 г.

1. Введение

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства выполняется на основании договора №1-03/25 от 19.03.2025 между собственником земельного участка ООО "ХОЛДИНГ-УНИВЕРСАЛ" (далее Заказчик) и ООО «Строительная геодезия» (далее Исполнитель) в соответствии с Техническим заданием Заказчика о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Рассматриваемый участок с кадастровым номером 23:26:0903002:42, расположен по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72 принадлежит «Заказчику» ООО "ХОЛДИНГ-УНИВЕРСАЛ" – на основании договора о присоединении СМП "Универсал" ООО к ООО "Холдинг-Универсал" №1 от 18.07.2006 г., о чем сделана запись в ЕГРН - № 23-23-17/032/2007-234 от 15.07.2007.

Рассматриваемый земельный участок имеет площадь – 4125 м. кв.

Согласно Решение Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района", земельный участок расположен в территориальной зоне предприятий, производств и объектов III-V классов опасности (рис.1).

Рис.1 Выкопировка из карты градостроительного зонирования



Обоснование выполняется на основе действующих нормативно-правовых документов

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2002 №136-ФЗ;
- Решение Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района".

2. Характеристика земельного участка

Обоснование разрабатывается для строительства объекта: нежилое здание (склад) по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72.

Объект проектирования находится в ст-це Новодмитриевская, ул. Советская.

Земельный участок имеет квадратную форму. Ширина участка по главному фасаду (по ул. им. Советская) – 65,61 м, площадь земельного участка – 4125 м. кв.

Земельный участок свободен от застройки и ценных зелёных насаждений, подлежащих вырубке.

Категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Вид разрешенного использования – Для строительство производственной базы.

Участок ограничен:

- с северной стороны – территории общего пользования (ул. Матросова);
- с западной стороны – земельным участком с кадастровым номером 23:26:0903002:806 по адресу: 353250, Российская Федерация, Краснодарский край, Северский муниципальный район, Новодмитриевское сельское поселение, станица Новодмитриевская, ул. Матросова, з/у 1А.;
- с южной стороны - земельным участком с кадастровым номером 23:26:0903002:834 по адресу: Краснодарский край, Северский, ст-ца. Новодмитриевская, ул. Советская;
- с восточной стороны - территории общего пользования (ул. Советская);

В границах земельного участка расположены следующие объекты капитального строительства:

- нежилое здание (склад) 1 этаж, материал наружных стен: Смешанные, площадь – 547,7 м. кв с кадастровым номером 23:26:0903002:393;

- нежилое здание (Административное здание) 2 этаж, материал наружных стен: Кирпичные, год завершения строительства 2017, год ввода в эксплуатацию 2018, площадь – 600,2 м. кв с кадастровым номером 23:26:0903002:386;

- нежилое здание (механические мастерские) 1 этаж, материал наружных стен: Из прочих материалов, площадь – 141,4 м. кв с кадастровым номером 23:26:0903002:286 (без координат границ).

3. Ограничения использования земельного участка вводятся при установлении зон с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- частично в границах объекта культурного наследия (охранная зона памятника археологии);
- в границах санитарно-защитной зоны предприятия;
- в границах охранной зоны инженерных коммуникаций ВЛ-0,4 кВ ТП НД-67-652.

4. Функциональное назначение предполагаемого к строительству (продолжению строительных работ) объекта капитального строительства

Планируемый к застройке земельный участок с кадастровым номером 23:26:0903002:42 расположен по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72 относится согласно Решения Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района", земельный участок к территориальной зоне предприятий, производств и объектов III-V классов опасности

Функциональное назначение проектируемого объекта – нежилое здание (склад), что соответствует основному виду разрешенного использования земельного участка - «Производственная деятельность» (код 6.0).

5. Параметризация земельного участка

На земельном участке предполагается возведение объекта капитального строительства с параметрами, указанными в Таблице №1.

Таблица №1

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением		
Предельный параметр	Требуемый, согласно Единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар	Фактическое значение
Максимальная площадь земельного участка, м. кв	200	4125
Максимальная площадь земельного участка, м. кв	250000	4125
Площадь застройки здания, м. кв		1300
Минимальный отступ основных зданий, сооружений, строений и сооружений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования	3 м	1 м
Минимальный отступ основных зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков	3 м	1 м
Общая площадь здания, м. кв		1300
Общая площадь застройки земельного участка, м. кв		2217,34
Строительный объем		11086,7
Этажность здания, этаж	5	1
Высота здания, м	20	не более 5 метров
Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда), м	15	65,61
Максимальный % застройки земельного участка	60	22

Проектируемое здание нежилого здания (склад), с габаритными размерами – 50 х 26 м. Проектируемое здание будет отвечать нормативным требованиям, предъявляемым к определенному функциональному назначению помещений, располагаемых в этом здании.

Конструктивные решения:

1. Наружные стены: металл;
2. Кровля: металлопрофиль.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, по функциональному назначению отвечающие признакам «Производственная деятельность» код 6.0, содержаться в статье 38. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах производственных зон Решения Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил

землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района".

Согласно вышеупомянутого документа к объектам с функциональным назначением «нежилое здание (склад)» предъявляются следующие требования:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства									
Производственная деятельность	площадь земельных участков минимальная / максимальная	минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов	минимальный отступ основных зданий, сооружений, строений и сооружений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования	минимальный отступ основных зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков	максимальное количество надземных этажей	максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	максимальный процент застройки земельного участка	площадь земельных участков минимальная / максимальная	минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов
Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.			6.0	1000/ 250000 кв.м		3 м	3 м	5	
Не регламентируется									60%

6. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42, расположен по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, разработано в соответствии с частью 1 статьи 40 ГрК РФ (№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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Рассматриваемый земельный участок имеет неблагоприятные характеристики для застройки, связанные с конфигурацией и размерами земельного участка.

1. Экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов, т.к. строительство здания является крайне затратным, может быть компенсировано только изменением предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно требованиям, установленным Решения Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района" на данном земельном участке соблюдены все предельные параметры.

Отступление от предельно разрешенных параметров касается только отступа по двум границам

- с южной стороны:

разрешенный – 3 м;

запрашиваемый – 1 м.

- с восточной фасадной стороны:

разрешенный – 3 м;

запрашиваемый – 1 м.

Земельный участок имеет градостроительные и инженерно-технические обременения, делающие экономически нецелесообразным его застройку в случае применения к нему действующих ограничений.

7. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание

При проектировании здания планируется оставить ранее сложившуюся улично-дорожную сеть в неизменном виде.

Имеется возможность доступа на общественном транспорте до проектируемого объекта.

8. Инженерно-техническое обеспечение

В данном районе существуют центральные сети инженерно-технического обеспечения: водоснабжения, газопровод, канализация. Подключение ко всем сетям будет производиться согласно техническим условиям на подключение.

использования земельного участка (охранная зона инженерных коммуникаций (электричество)).

На схеме планировочной организации земельного участка предусмотрено расположение нежилого здания (склад) с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размер рассматриваемого земельного участка меньше установленных Решения Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района" минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному освоению и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с частью 1 ст. 40 ГрК РФ, целесообразно разрешить определить расположение планируемого нежилого здания (склад) с отступом от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:834 по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м.

Приложения:

1. Схема планировочной организации земельного участка М1:500.
2. Копия выписки проектной организации из реестра СРО.

03.03.2025

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«03» марта 2025 г.

№ 5711

**Ассоциация Проектировщиков «Архитектурные Решения»
(АП «АР»)**

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

197022, г. Санкт-Петербург, улица Профессора Попова, дом 23, литера Д, помещение 37Н,
комната 12, 13 (офис №616), <http://www.arsro.ru>, info@arsro.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-212-23072019

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «Специальная геодезия»

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Специальная геодезия» (ООО «Специальная геодезия»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7451392949
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1157451008857
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	454048, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Курчатова, 19, оф. 230
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	503
2.2. Дата регистрации юридического лица или	12 января 2021 г.

Наименование	Сведения
индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	11 января 2021 г., №327
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	12 января 2021 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
12 января 2021 г.	---	---

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей

Наименование		Сведения
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---
е) простой	---	---

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Генеральный директор

О.В. Петров

М.П.



**Общество с ограниченной ответственностью «Специальная геодезия»
Юр.адрес: 454048, Челябинская обл, г. Челябинск, ул. Курчатова, дом 19,
офис 230**

**Почт.адрес: 454048, Челябинская обл, г. Челябинск, ул. Курчатова, дом 19,
офис 230**

тел. 8(351)277-80-80, факс 8(351)232-05-25

Email: sgeo@bk.ru <http://www.sgeo74.ru>

ОГРН 1157451008857 ИНН 7451392949 КПП 745101001

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Директор



Лосев А.В.

2025 г.

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка, разработано проектной организацией ООО «Специальная геодезия» для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42, расположен по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72 с определением отступов от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:834 по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская – 1 м для строительства объекта: нежилого здания (склад) по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72.

Заказчик: ООО "ХОЛДИНГ-УНИВЕРСАЛ"

Согласно требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», (далее по тексту ФЗ № 384-ФЗ) Главы 1 статьи 3 Сфера применения Федерального закона, пункту I Объектом технического регулирования Федерального закона являются здания и сооружения любого назначения - (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

На основании ФЗ № 384-ФЗ Главы 2. Общие требования безопасности зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), статьи 10, согласно пункту 1 Здание сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

Согласно 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 строительства 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 проектируемого 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 строительства 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, газопровод, 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 строительства и эксплуатации зданий будет обеспечено отсутствие угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 (с изм. от 20.05.2022) 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 № 384-ФЗ. Согласно перечню национальных стандартов и сводов

правил, при строительстве индивидуального жилого дома, с указанными выше по тексту идентификационных сведений об объекте капитального строительства, расположенного на территории муниципального образования г. Краснодар.

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 строительства 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» проектируемое здание жилого дома имеет класс функциональной пожарной опасности Ф1.4.

Вместе с тем, получение испрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42, расположен по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, с определением отступов от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:834 по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м для строительства объекта:

- обеспечивает строительство индивидуального жилого дома с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением требований и с обеспечением размещения необходимого инженерного оборудования.

Целью настоящего заключения является определение соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, с определением отступов от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:834 по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м для строительства объекта: нежилого здания (склад) по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72.

1. По соблюдению требований ограничений использования земельного участка установлено.

В целях определения соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка исследованиями установлено следующее.

Согласно Решения Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района", земельный участок площадью 4125 кв. м, с кадастровым номером 23:26:0903002:42, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенный вид использования: Для строительство производственной базы, по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, расположен территориальной зоне предприятий, производств и объектов III-V классов опасности.

В соответствии с картой градостроительного зонирования земельный участок площадью 41250 кв. м, с кадастровым номером 23:26:0903002:42, по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72 расположен в зоне предприятий, производств и объектов III-V классов опасности.

Согласно сведениям электронного сервиса «Национальная система пространственных данных», расположенного в телекоммуникационной сети «Интернет», по состоянию на 15.04.2025, земельный участок с кадастровым номером 23:26:0903002:42, с проектируемым нежилым зданием (склад) по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, имеет виды разрешенного использования: Для строительства производственной базы.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства									
площадь земельных участков минимальная / максимальная	минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов	минимальный отступ основных зданий, сооружений, строений и сооружений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования	минимальный отступ основных зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков	максимальное количество надземных этажей	максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	максимальный процент застройки земельного участка	площадь земельных участков минимальная / максимальная	минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов	минимальный отступ основных зданий, сооружений, строений и сооружений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	6.0	1000/ 250000 кв.м	Не регламентируется	3 м	3 м	5	Не регламентируется	60%

Площадь рассматриваемого земельного участка 4125 кв. м, с кадастровым номером 23:26:0903002:42, расположенного по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, с площадью застройки 1300 кв. м. При этом площадь застройки нежилого здания (склад) не превышает требования Решения Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил

землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района".

Возможно, с соблюдением требований ст. ст. 46, 47 Воздушного Кодекса Российской Федерации, а также требований Решения Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района".

Сведения о границах особо охраняемых территорий в границах запрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42, расположенного по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72:

- частично в границах объекта культурного наследия (охранная зона памятника археологии);
- в границах санитарно-защитной зоны предприятия;
- в границах охранной зоны инженерных коммуникаций ВЛ-0,4 кВ ТП НД-67-652;
- красные линии не утверждены.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42, расположенного по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, с определением отступов от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:834 по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м с планируемыми технико-экономическими показателями - соответствует требованию технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка.

2. По соблюдению противопожарных норм установлено.

Проектируемое нежило здание (склад) по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение) принят размерами в плане 50х26 метров, с количеством этажей: 1, запроектирован I степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО, относится к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф5 (здания производственного или складского назначения, в том числе:

б) Ф5.2 - складские здания, сооружения, стоянки для автомобилей без технического обслуживания и ремонта, книгохранилища, архивы, складские помещения;

На рассматриваемом земельном участке расположены

- нежилое здание (склад) 1 этаж, материал наружных стен: Смешанные,

площадь – 547,7 м. кв с кадастровым номером 23:26:0903002:393;

- нежилое здание (Административное здание) 2 этаж, материал наружных стен: Кирпичные, год завершения строительства 2017, год ввода в эксплуатацию 2018, площадь – 600,2 м. кв с кадастровым номером 23:26:0903002:386;

- нежилое здание (механические мастерские) 1 этаж, материал наружных стен: Из прочих материалов, площадь – 141,4 м. кв с кадастровым номером 23:26:0903002:286 (без координат границ).

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение) проектируемое нежилое здание (склад) будет располагаться с отступом от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42 по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м.

Руководствуясь СП4.13130.2013. Системы противопожарной защиты. **ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ** Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям. Согласно раздела 5.2. Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф5 (здания производственного или складского назначения, в том числе:

б) Ф5.2 - складские здания, сооружения, стоянки для автомобилей без технического обслуживания и ремонта, книгохранилища, архивы, складские помещения назначаются, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать по таблицам № 1 и 3 соответственно (см. свод правил).

Кроме того, согласно СП 4.13130.2013, в случаях, если стена более высокого или широкого здания или сооружения, выходящая в сторону другого здания, является противопожарной 1-го типа, расстояние между зданиями не нормируется.

Согласно схеме земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), противопожарные отступы от проектируемого нежилого здания (склад) по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, так как указанный существующие нежилые здания соответствуют 1-II степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности CI, C2, согласно требований СП 4.13130.2013 (таблица № 1 СП) не противоречат требованиям пожарной безопасности.

Таким образом, схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение), с указанием места размещения проектируемого нежилого здания (склад) по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42 по ул. им. Советская

(южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м - соответствует требованиям СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной Защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, СНиПов, ограничений использования земельного участка.

3. По соблюдению санитарных норм установлено.

Схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение) земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42, с проектируемым нежилым зданием (склад) по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72 с размещением проектируемого нежилого здания (склад) по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с определением отступов от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42 по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м соответствует требованиям «СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», для строительства индивидуального жилого дома.

Вместе с тем, без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42, с проектируемым нежилым зданием (склад) по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, с определением отступов по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м строительство нежилого здания (склад) с планируемыми технико-экономическими показателями, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м строительство нежилого здания (склад) с планируемыми технико-экономическими показателями не представляется возможным.

Таким образом, схема земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (см. приложение,) с определением отступов по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м строительство нежилого здания (склад) с планируемыми технико-экономическими показателями, с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м - соответствует санитарным нормам,

требованиям «СП 42.13330.2016», требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка.

Рассматриваемый земельный участок имеет неблагоприятные характеристики для застройки, связанные с конфигурацией и размерами земельного участка.

1. Экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов, т.к. строительство здания является крайне затратным, может быть компенсировано только изменением предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно требованиям, установленным Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар на данном земельном участке соблюдены все предельные параметры. Отступление от предельно разрешенных параметров касается только отступа по двум границам

- с южной стороны:

разрешенный – 3 м;

запрашиваемый – 1 м.

- с восточной фасадной стороны:

разрешенный – 3 м;

запрашиваемый – 1 м.

Согласно Решения Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района" к объектам с функциональным назначением «Производственная деятельность» предъявляются следующие требования:

Минимальный отступ основных зданий, сооружений, строений и сооружений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м

Минимальный отступ основных зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков - 3 м.

Земельный участок имеет градостроительные и инженерно-технические обременения, делающие экономически нецелесообразным его застройку в случае применения к нему действующих ограничений. Экономически целесообразная застройка на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:26:0903002:42 возможна только при разрешенном отступлении от показателя: по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м.

Таким образом, схема земельного участка с отклонением от предельных

параметров разрешенного строительства (см. приложение,) с определением отступов по ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м, соответствует градостроительным нормам, требованиям «СП 42.13330.20 16», требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка.

Список используемой литературы:

1. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка в застройка городских и сельских поселений.
2. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности».
3. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
4. Градостроительный кодекс РФ.
5. СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям.
6. СанПиН 1.2.3685 -21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для чело века факторов среды обитания»
7. Решение Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района"

Выводы:

Получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, строительства объекта капитального строительства» в отношении объекта капитального строительства и/или земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42, расположенного по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, представляется возможным на основании:

- статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Решения Совета муниципального образования Северский район от 20 июля 2023 года № 353 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Северский район от 25 мая 2017 года №193 "Об утверждении правил землепользования и застройки Новодмитриевского сельского поселения Северского района";
- вышеизложенного обоснования испрашиваемого разрешения на отклонения от предельно допустимых параметров строительства;
- вышеизложенного заключения о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.

Для реализации запланированного строительства, учитывая вышеизложенный материал и соблюдение всех основных технических регламентов, руководствуясь частью 1 статью 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого к строительству

нежилого здания (склад) с отступом:

о ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м

Настоящим заключением подтверждается соответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:26:0903002:42, расположенного по адресу: край Краснодарский, р-н Северский, ст-ца Новодмитриевская, ул. Советская, 72, с определением отступов о ул. им. Советская (южная фасадная сторона) – 1 м и с восточной стороны по ул. Советская - 1 м, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка расположен частично в границах объекта культурного наследия (охранная зона памятника археологии), в границах санитарно-защитной зоны предприятия, в границах охранной зоны инженерных коммуникаций ВЛ-0,4 кВ ТП НД-67-652.).

Директор



Лосев А.В.

03.03.2025