Общество с ограниченной ответственностью ЗКЦ «Моя Земля»
ОГРН 1182375115163
ИНН/КПП 2315209440/231501001
353900, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г.О. ГОРОД НОВОРОССИЙСК,
Г НОВОРОССИЙСК, УЛ СВОБОДЫ, Д. 16, К. 1
Регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство Объединение Проектировщиков «ОсноваПроект» № ОП-2315209440 от 10.06.2021
Тел.: +7 (967) 666 111 9
gd@zkc-mz.ru
zkc-mz.ru

МОЯ ЗЕМЛЯ
ЗЕМЕЛЬНО - КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Заключение, подтверждающее факт наличия неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Славянское городское поселение, г. Славянск-на-Кубани, ул. Победы, земельный участок 54

Адрес: Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Славянское городское поселение, г. Славянск-на-Кубани, ул. Победы, земельный участок 54

Кадастровый номер: 23:48:0401033:538

Заказчик Д.С. Рашоин

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНН 2315209440 ЗКЦ "МОЯ ЗЕМЛЯ" ОГРН 1182375115163 ГОРОД НОВОРОССИЙСК РОССИЯ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

ООО ЗКЦ «Моя Земля»
Генеральный директор А. И. Григорьев

Дата подготовки материала 14.03.2025 **г.**

2025 г. город Новороссийск

МОЯ ЗЕМЛЯ
ЗЕМЕЛЬНО - КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Содержание

Характеристика земельного участка....3

Расчетные технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства....4

Основания для подготовки обоснования....5

Сведения из Правил землепользования и застройки....6

Местоположение земельного участка....12

Фотоснимок земельного участка....14

Схема планировочной организации земельного участка....16

Планировочные ограничения земельных участков....17

Обоснование испрашиваемого разрешения на отклонения от предельно допустимых параметров строительства....19

Подтверждение соблюдения требований технических регламентов....22

Вывод....31

Приложения....32

МОЯ ЗЕМЛЯ
ЗЕМЕЛЬНО - КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Характеристика земельного участка

Адрес по документам: Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Славянское городское поселение, г. Славянск-на-Кубани, ул. Победы, земельный участок 54

Кадастровый номер: 23:48:0401033:538

Площадь: 964 кв. м

Категория: Земли населённых пунктов

Вид разрешенного использования (**по документам**): 4.4 магазины

Объекты капитального строительства, **учтенные в ЕГРН на земельном участке**: отсутствуют

Правообладатель: Рашоин Дмитрий Сурикович

Форма собственности: Частная

Ограничения прав: сведений об ограничении прав нет

Зоны с особыми условиями использования территории: полностью расположен в зоне подтопления территории г. Славянск-на-Кубани Славянского городского поселения, п. Совхозный Прибрежного сельского поселения Славянского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Протока 1% обеспеченности; полностью расположен в зоне санитарной охраны третьего пояса для водозаборной скважины №87/2 обособленного подразделения ООО «Лебединская усадьба» в г. Славянск-на-Кубани; частично расположен в Охранной зоне воздушной линии электропередачи "ВЛ-10 кВ ПФ 5 длина 11,555 км (в т.ч. ВЛЗ 0,053 км)"; расположен в охранной зоне газопровода надземного низкого давления

Территориальная зона: Ж-1А. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»

Сведения об инженерных коммуникация в границах земельного участка: по восточной границе земельного участка и по южной части проходит газопровод надземный низкого давления

Рельеф участка: Равнинный (пологий). Слабо выраженная пологая поверхность земли, без холмов и оврагов. Уклоны поверхности 0,06=60‰.

Наличие зеленных насаждений: отсутствуют

Наличие доступа (**проезда**) **к участку**: доступ к участку осуществляется с территории общего пользования – автомобильная дорога в г. Славянск-на-Кубани, ул. Победы

МОЯ ЗЕМЛЯ
ЗЕМЕЛЬНО - КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Расчетные технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства

Тип: Объект недвижимости

Вид: Здание

Назначение: нежилое здание

Процент застройки: 53.62 %

Площадь застройки: 516.94 кв. м

Общая площадь: 429.1 кв. м

Количество этажей (**в том числе подземных**): 1 эт.

Количество подземных этажей: 0 эт.

Максимальная высота: 5 м

Материал стен: смешенные

Фундамент: бетонный ленточный

Перекрытия: железобетонные

Крыша: плоская, неэксплуатируемая

Технические условия на подключение к инженерным сетям:

- **Водоснабжение**: определить при проектировании
- **Водоотведение**: определить при проектировании
- **Электроснабжение**: определить при проектировании
- **Газоснабжение**: определить при проектировании
- **Система теплоснабжения**: определить при проектировании

Природно-климатические условия площадки строительства:

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

Основания для подготовки обоснования

Обоснование необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, подготовленное специализированной организацией, подтверждающее факт наличия неблагоприятных для застройки характеристик земельного участка в соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства подготовлено на основании:

– Статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

– Административного регламента по предоставлению муниципальной услуги: «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» утвержденного постановлением администрации муниципального образования Славянский район от 26 декабря 2022 года № 3788;

– Правил землепользования и застройки Славянского городского поселения Славянского района, утвержденные решением Совета муниципального образования Славянский район от 12.12.2023 № 11;

Целью обоснования является получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» на территории Славянского городского поселения Славянского района в части расположения объекта капитального строительства с отклонениями от минимально разрешенных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на земельном участке с кадастровом номером 23:48:0401033:538 расположенного по адресу: **Краснодарский край**, **Славянский муниципальный район**, **Славянское городское поселение**, **г**. **Славянск-на-Кубани**, **ул**. **Победы**, **земельный участок** 54.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Славянского городского поселения Славянского района, утвержденные решением Совета муниципального образования Славянский район от 12.12.2023 № 11, рассматриваемый земельный участок, расположен в территориальной зоне **Ж**-1**А**. «**Зона застройки индивидуальными жилыми домами**». Фрагмент карты градостроительного зонирования Славянского городского поселения Славянского района в части рассматриваемой территории представлен далее на рисунке 1.

Сведения из Правил землепользования и застройки

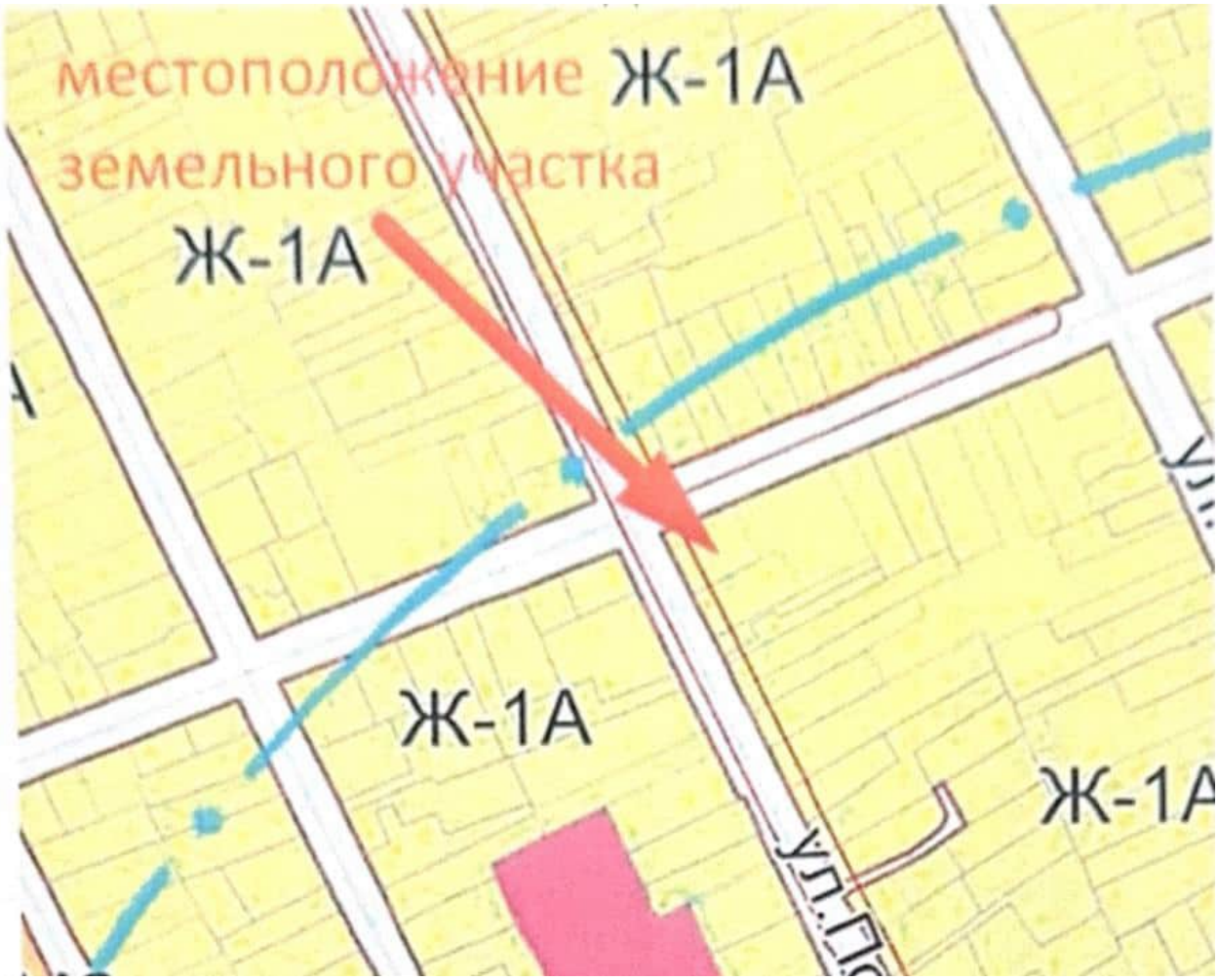


Рисунок 1. **Фрагмент карты градостроительного зонирования**

Условные обозначения:

- зона Ж-1А. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»;

- территория, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
– магазины [4.4]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/3500 кв. м; для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий – не более 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; минимальный процент озеленения – 30% минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м; Не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду. Не допускается размещать магазины с наличием взрывопожарных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); объекты, вредные для здоровья населения (магазины стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.)

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

Примечание к таблице 1:

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в пределах улиц Красной, Ковтюха, Ленина, Школьной, Юных Коммунаров, Отдельской установлены для видов разрешенного использования: 2.1.1, 2.3, 2.5, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 2.7.1, 3.1.1, 3.3, 4.1, 4.4, 4.6, 3.10.1, 5.1.2.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в пределах улиц Красной, Ковтюха, Ленина, Школьной, Юных Коммунаров, Отдельской установлены для вида разрешенного использования 2.1, применяются в случае комплексной жилой застройки.

В зоне индивидуальной жилой застройки раздел земельных участков площадью 1,5 га и более производить только в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории.

Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории

требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

В соответствии с частью 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, местных нормативов градостроительного проектирования.

Выдача разрешения на строительство многоквартирных жилых домов в границах территорий жилых зон допускается только после разработки и утверждения документации по планировке территории.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

Не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляется на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановление Правительства российской Федерации от 3.12.2014 года № 1300.

Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

*При объединении земельных участков, находящихся в частной собственности ширина фасада образуемого участка не регламентируется.

*В случае если ширина исходного земельного участка (участков) менее 12 метров допускается образование земельных участков (раздел, перераспределение и перераспределение с землями государственной собственности) с шириной фасада равной или более ширины фасада исходных участков.

*При перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, имеющих разрешённое использование для индивидуального жилищного строительства, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, допускается образование земельных участков площадью менее 400 кв. м при условии, что по итогам перераспределения размеры земельных участков, имеющих до перераспределения размеры, несоответствующие градостроительному регламенту, увеличиваются.

*При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, имеющих разрешённое использование для индивидуального жилищного строительства, один или несколько из которых имеют размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, допускается образование земельных участков площадью менее 400 кв. м при условии, что по итогам перераспределения размеры земельных участков, имеющих до перераспределения размеры, несоответствующие градостроительному регламенту, увеличиваются, а размеры остальных участков остаются соответствующими градостроительному регламенту.

При строительстве, реконструкции объекта капитального строительства разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства может предоставляться правообладателям земельных участков конфигурация, инженерно-геологические либо иные характеристики которых неблагоприятны для застройки только при наличии заключений аккредитованных экспертов, подтверждающих факт наличия таких неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на земельных участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими требованиями и в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и

хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

До границы смежного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного дома - 3 м;

*в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома,

при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

от других построек (бани, гаража и других) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

При реконструкции индивидуальных жилых домов для существующей части объекта допускается отступ в 1,0 м от границ земельного участка при условии, что пристраиваемая часть объекта проектируется в месте допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны.

Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

при возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;

от границ соседнего участка до открытой стоянки - 1 м.;

от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража - 1 м. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот;

При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии менее 1,5 метра от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы с согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

Изменение общего рельефа приусадебного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на своем земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

Местоположение земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 23:48:0401033:538, расположен по адресу: **Краснодарский край**, **Славянский муниципальный район**, **Славянское городское поселение**, **г. Славянск-на-Кубани**, **ул. Победы**, **земельный участок** 54, а также территория, функционально связанная с ней, находится на селитебной территории Славянского городского поселения Славянского района, планировочная структура которой сформирована с учетом взаимоувязанного размещения общественных центров, зон жилой застройки, улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой поселения в целом. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте представлено на рисунке 2.

Рисунок 2. **Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте**

Рассматриваемый земельный участок граничит (см. Рисунок 2):

– от точки А до точки Б: с землями Славянского городского поселения Славянского района, территории общего пользования в г. Славянск-на-Кубани, ул. Пушкина;

– от точки Б до точки В: с земельным участком границы, которого не установлены в соответствии с Земельным законодательством;

– от точки В до точки Г: с земельным участком с кадастровым номером 23:48:0401033:10, адрес (местоположение): край Краснодарский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Победы, дом 52, категория земель: Земли населённых пунктов, вид

разрешенного использования (по документу): Для индивидуального жилищного строительства;

– от точки Г до точки А: с землями Славянского городского поселения Славянского района, территории общего пользования в г. Славянск-на-Кубани, ул. Победы.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3

Рисунок 3. **Космоснимок рассматриваемой территории**

Земельный участок с кадастровым номером23:48:0401033:538имеет категорию – «**Земли населённых пунктов**», вид разрешенного использования (по документам) – «4.4 **магазины**», площадь – 964 кв. м.

На земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства, учтенные в ЕГРН.

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

Фотоснимок земельного участка

Фотоснимок 1 – **существующее состояние территории**

Фотоснимок 2 – **существующее состояние территории**

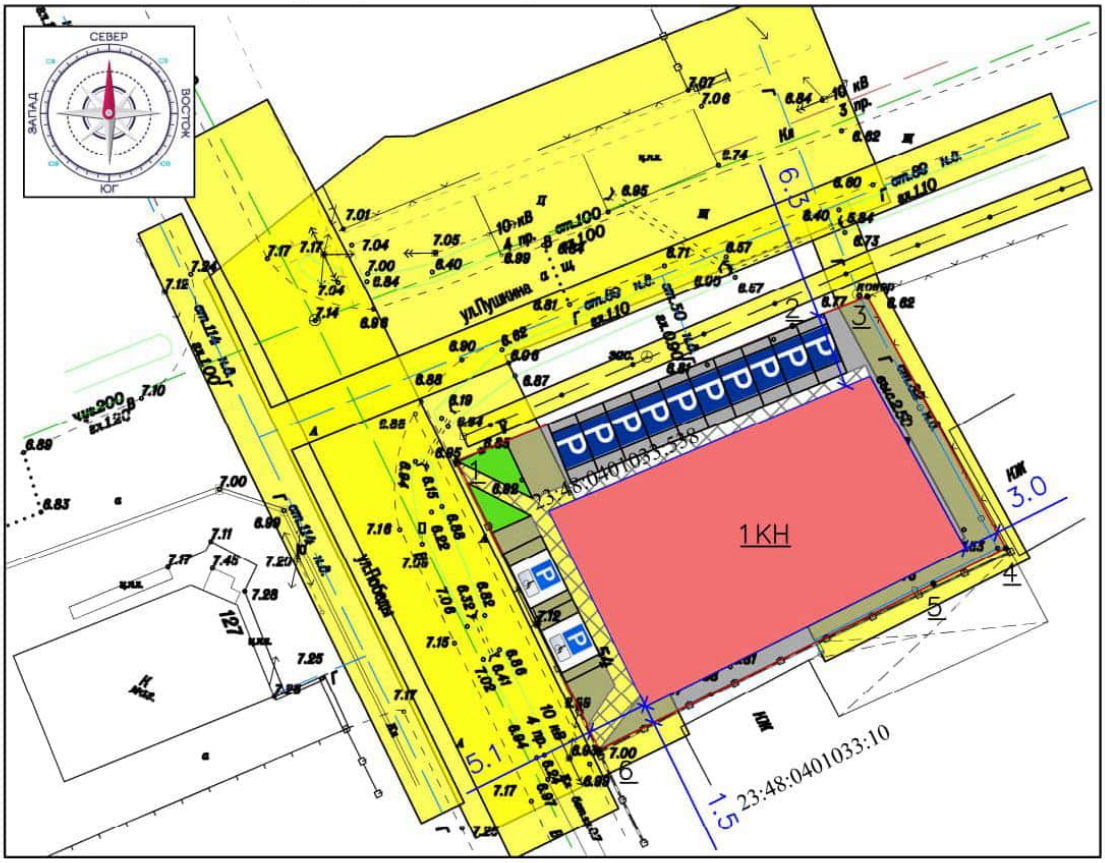
Фотоснимок 3 – **существующее состояние территории**

Фотоснимок 4 – **существующее состояние территории**

МОЯ ЗЕМЛЯ
ЗЕМЕЛЬНО - КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Схема планировочной организации земельного участка

Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Славянское городское поселение, г. Славянск–на–Кубани, ул. Победы, земельный участок 54
кадастровый номер: 23:48:0401033:538



Масштаб 1: 500

Площадь земельного участка 964 кв. м

Характеристика планируемого объекта капитального строительства	
Площадь застройки	516.94 кв. м
Этажность (надземная)	1 этаж
Высота	5 метров

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- контур проектируемого объекта капитального строительства
- контур земельных участков
- 1• поворотная точка земельного участка
- охранная зона инженерных коммуникаций
- твердое покрытие
- озеленение
- тротуарная плитка
- P парковочные места
- P парковочные места для людей с ограниченными возможностями

МОЯ ЗЕМЛЯ
ЗЕМЕЛЬНО - КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Планировочные ограничения земельных участков

Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории, имеющей тип зоны ¬– «**Иная зона с особыми условиями использования территории**», наименование – «**Зона подтопления территории г. Славянск-на-Кубани Славянского городского поселения, п. Совхозный Прибрежного сельского поселения Славянского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Протока 1% обеспеченности**» в реестре за номером 23:27-6.1579.

В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Выполнить комплекс мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления/подтопления.

Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории, имеющей тип зоны ¬– «**Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**», наименование – «**Зона санитарной охраны третьего пояса для водозаборной скважины №87/2 обособленного подразделения ООО «Лебединская усадьба» в г. Славянск-на-Кубани**» в реестре за номером 23:48-6.16.

Выявлять тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от

загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами н нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Строительство необходимо согласовать с организацией, установившей охранную зону с особыми условиями использования территории.

Земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории, имеющей тип зоны ¬– «**Охранная зона инженерных коммуникаций**», наименование – «**Охранная зона воздушной линии электропередачи "ВЛ**-10 **кВ ПФ** 5 **длина** 11,555 **км** (**в т.ч**. **ВЛЗ** 0,053 **км**)"» в реестре за номером 23:00-6.669.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

По информации заказчика настоящего Заключения, строительные работы в охранной зоне воздушной линии электропередачи в районе земельного участка с

кадастровым номером 23:48:0401033:538 **по адресу**: **г. Славянск-на-Кубани**, **ул. Победы**, **земельный участок** 54 – **согласованы**.

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

По информации заказчика настоящего Заключения, **строительные работы в охранной зоне газопровода в районе земельного участка с кадастровым номером** 23:48:0401033:538 **по адресу**: **г. Славянск-на-Кубани**, **ул. Победы**, **земельный участок** 54 – **согласованы**.

Обоснование испрашиваемого разрешения на отклонения от предельно допустимых параметров строительства

Рашоину Дмитрию Суриковичу на праве собственности от 12.12.2024 № 23:48:0401033:538-23/250/2024-1 принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:48:0401033:538, расположенный по адресу: **Краснодарский край**, **Славянский муниципальный район**, **Славянское городское поселение**, **г**. **Славянск-на-Кубани**, **ул**.**Победы**, **земельный участок** 54.

Согласно выписке, из ЕГРН, земельный участок имеет площадь – 964 кв. м, категорию земель – **Земли населенных пунктов** и вид разрешенного использования – 4.4 магазины.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Славянского городского поселения Славянского района, утвержденные решением Совета муниципального образования Славянский район от 12.12.2023 № 11, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1А. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами». Вид разрешенного использования земельного участка относится к основным видам, установленных в данный зоне.

На рассматриваемом земельном участке запланировано строительство задания магазина. Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- **Тип**: Объект недвижимости
- **Вид**: Здание
- **Назначение**: нежилое здание
- **Процент застройки**: 53.62 %
- **Площадь застройки**: 516.94 кв. м
- **Общая площадь**: 429.1 кв. м
- **Количество этажей** (**в том числе подземных**): 1 эт.
- **Количество подземных этажей**: 0 эт.

- **Максимальная высота**: 5 м
- **Материал стен**: Смешенные

Объемно-планировочные решения разрабатываются в соответствии с СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения». Геометрия реконструируемого объекта капитального строительства и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для объекта капитального строительства, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Проектируемый объект капитального строительства запланирован согласно проекту. **Отступы от границ контура здания по периметру соблюдены**, **за исключением смежного земельного участка**, **расстояние от границы здания до границы земельного участка с кадастровым номером** 23:48:0401033:10 **составит** 1.5 **метра**.

Земельный участок с двух сторон окружен красными линиями по фронтам ул. **Победы и ул**. **Пушкина**, **отступы от которых согласно правилам землепользования и застройки Славянского городского поселения Славянского района**, **составляют** 5 **м**, **что существенно уменьшает площадь застройки проектируемого здания магазина**.

Необходимо отметить, **что расстояние от планируемого к строительству нежилого здания до соседнего здания жилого дома**, **расположенного на смежном земельном участке с кадастровым номером** 23:48:0401033:10 **по адресу**: **край Краснодарский**, **г**.**Славянск-на-Кубани**, **ул**. **Победы**, **дом** 52 **составляет менее** 2.58 **метров**.

В графическом приложении (см. схема планировочной организации земельного участка) **отражено расположение планируемого к строительству жилого дома с отклонением**, **а именно – отступ от проектируемого здания до границы смежного земельного участка с кадастровым номером** 23:48:0401033:10 (**точка** 4 – **точка** 6 **согласно схеме планировочной организации застройки земельного участка**) **сокращен до** 1.5 **м**, **что менее установленных норм**, **в связи с этим**, **необходимо произвести согласование с администрацией Славянского городского поселения Славянского района об отклонении от предельно допустимых параметров**. **Такое расположение позволяет обеспечить эффективное использование земельного участка**, **планировочную организацию и благоустройство территории**. **Технические регламенты при данном отклонении соблюдаются**.

В дополнение необходимо отметить, **что собственник смежного земельного участка с кадастровым номером** 23:48:0401033:10 **письменно не возражает на выполнение строительства здания магазина с отклонением от предельно допустимых параметров**.

Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ «*Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные*

характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Также, согласно Правилам землепользования и застройки территории Славянского городского поселения Славянского района, *«допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования»*.

Неблагоприятными характеристиками, не позволяющими произвести строительство здания магазина без отклонений от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, являются **иные неблагоприятные характеристики**.

Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

В соответствии с пунктом 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ – *«Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается».*

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

Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

1. **назначение** – согласно Приказу министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 ноября 2022 г. N 928/пр планируемый к строительству объект попадает в группу – «**Объекты торговли**», имеет вид объекта строительства (назначение) – «**Здание магазина**»;
2. принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – **объект проектирования не относится к данной инфраструктуре**;
3. **возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории**, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – **возможность подтопления территории г. Славянск-на-Кубани Славянского городского поселения, п. Совхозный Прибрежного сельского поселения Славянского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Протока** 1% **обеспеченности**;
4. принадлежность к опасным производственным объектам – в соответствии с Федеральным законом РФ от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ (Приложение 1) и ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, проектируемый объект **не относится к опасным производственным объектам**;
5. пожарная и взрывопожарная опасность – в соответствии с Федеральным законом РФ от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ здание имеет:
   - **степень огнестойкости** — III;
   - **класс конструктивной пожарной опасности — С**1;
   - **класс функциональной пожарной опасности**: **Ф**3.1 - **здания организаций торговли**;
6. наличие помещений с постоянным пребыванием людей – **в проектируемом здании не имеются помещения с постоянным пребыванием людей**;
7. **уровень ответственности** – согласно п.9 ст. 4 ФЗ-384 **нормальный**.

Получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» утвержденного постановлением администрации Славянского городского поселения Славянского района в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:48:0401033:538, расположенного по адресу: **Краснодарский край**, **Славянский муниципальный район**, **Славянское городское поселение**, **г**. **Славянск-на-Кубани**, **ул**.**Победы**, **земельный участок** 54, не повлечёт к нарушению минимально необходимых требований к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) установленных п. 6 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в том числе требования:

1. механической безопасности

- при условии, что строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе 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, 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 N 815 (с изм. от 20.05.2022г.) утвержден перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ. Согласно перечню национальных стандартов и сводов правил, при строительстве здания магазина, с указанными выше по тексту идентификационных сведений об объекте капитального строительства, расположенного на территории Славянского городского поселения Славянского района, применяются/не применяются следующие документы в области стандартизации, которые для удобства приведено в табличной форме (см. таблицу № 2):

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

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

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

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

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

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

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты в обязательном содержит комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного Федеральным законом № 123-ФЗ и направленных на предотвращения 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 магазина имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.1 - здания организаций торговли. Соблюдение требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности для удобства представлен в табличной форме (см. таблицу № 3):

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

системам оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией людей в зданиях и сооружениях	Ст.84 ФЗ-123
Требования к системам противодымной защиты зданий и сооружений	**Соблюдается**. СП 7.13130.2013, пункт 7.2 ж, 7.2 з.
Требования к внутреннему противопожарному водоснабжению	**Соблюдается**. **СП** 10.13130.2020
Требования к огнестойкости и пожарной опасности зданий, сооружений и пожарных отсеков	**Соблюдается**. **СП** 2.13130.2020
Требования к ограничению распространения пожара в зданиях, сооружениях, пожарных отсеках	**Соблюдается**. **СП** 2.13130.2020
Требования пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам	**Соблюдается**
Обеспечение деятельности пожарных подразделений	**Соблюдается**. Статья 76 №123-ФЗ
Оснащение помещений, зданий и сооружений, оборудованных системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматическими установками пожарной сигнализации и (или) пожаротушения	**Соблюдается**. **СП** 10.13130.2020 **СП** 484.1311500.2020
Требования пожарной безопасности к производственным объектам (ст.92-ст.93.1)	**Не требуется**. **Не применяется**.
Требования к размещению пожарных депо, дорогам, въездам (выездам) и проездам, источникам водоснабжения на территории производственного объекта (ст.97-ст.100)	**Не требуется**. **Не применяется**.
СП 4.13130.2013 п.8.3 Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям и сооружениям в случае меньшей высоты, чем указано в п.8.1 (18 м).	**Соответствует требованиям** Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.1. Высота здания – 5 м. Проезд пожарных автомобилей предусмотрен, с одной стороны.
СП 4.13130.2013 п.8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.	**Соответствует требованиям** Высота здания – 5 м Ширина проезда для пожарной техники - 3,5 м.
СП 4.13130.2013 п.8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 м включительно - 5–8 метров.	**Соответствует требованиям** Высота здания – 5 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания - 5 м.
СП 4.13130.2013 п.8.9 Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.	**Соответствует требованиям** Покрытия проездов для пожарной техники рассчитаны на нагрузку от пожарной техники (не менее 16 т/ось). Ширина ворот автомобильного въезда на огражденную территорию должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.

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

МОЯ ЗЕМЛЯ
ЗЕМЕЛЬНО - КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Вывод

Получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» утвержденного постановлением администрации Славянского городского поселения Славянского района в отношение объекта капитального строительства и/или земельного участка с кадастровым номером **23:48:0401033:538,** расположенного по адресу**: Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Славянское городское поселение, г. Славянск-на-Кубани, ул. Победы, земельный участок 54, представляется возможным на основании**:

– статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

– Правил землепользования и застройки Славянского городского поселения Славянского района, утвержденные решением Совета муниципального образования Славянский район от 12.12.2023 № 11;

– согласия собственников смежных земельных участков на строительство здания магазина с отклонениями от предельно допустимых параметров, установленных для строительства правилами землепользования и застройки на территории Славянского городского поселения Славянского 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 здания магазина с отступом:

– отступ от проектируемого здания до границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:48:0401033:10 (точка 4 – точка 6 согласно схеме планировочной организации застройки земельного участка) – 1.5 м.

Генеральный директор
ООО ЗКЦ «Моя Земля»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНН 2315209440 ЗКЦ "МОЯ ЗЕМЛЯ" ОГРН 1182375115163 ГОРОД НОВОРОССИЙСК РОССИЯ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

А. И. Григорьев

МОЯ ЗЕМЛЯ
ЗЕМЕЛЬНО - КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Приложения

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

2315209440-20241119-1301
(регистрационный номер выписки)

19.11.2024
(дата формирования выписки)

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

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

Общество с ограниченной ответственностью ЗКЦ «Моя Земля»
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1182375115163
(основной государственный регистрационный номер)

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

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 10.06.2021	Нет	Нет

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

Руководитель аппарата

НОПРИЗ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский

Пронумеровано, прошито
и скреплено печатью на 34
(тридцать четыре) листах