

Общество с ограниченной ответственностью ЗКЦ «Моя Земля»  
ОГРН 1182375115163  
ИНН/КПП 2315209440/231501001  
353900, край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Победы, д. 10, оф. 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



## ОБОСНОВАНИЕ

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

## ЗАКЛЮЧЕНИЕМ

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

Адрес: край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 64

Кадастровый номер: 23:47:0307005:43

Заказчик

Н. Н. Собгайда

ООО ЗКЦ «Моя Земля»  
Генеральный директор



А. И. Григорьев

Дата подготовки материала 02.04.2024 г.

2024 г.

город Новороссийск



## Содержание

Характеристика земельного участка.....	3
Расчетные технико-экономические показатели реконструируемого объекта капитального строительства.....	4
Основания для подготовки материала.....	5
Сведения из Правил землепользования и застройки.....	6
Местоположение земельного участка .....	11
Фотофиксация земельного участка.....	13
Визуализация архитектурного решения.....	15
Схема планировочной организации земельного участка .....	17
Планировочные ограничения земельных участков .....	18
Обоснование испрашиваемого разрешения на отклонения от предельно допустимых параметров строительства.....	18
Подтверждение соблюдения требований технических регламентов.....	21
Рекомендации по противопожарной защите .....	30
Вывод.....	31
Приложения.....	32



## Характеристика земельного участка

---

**Адрес по документам:** край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 64

**Кадастровый номер:** 23:47:0307005:43

**Площадь:** 319 кв. м

**Категория:** земли населенных пунктов

**Вид разрешенного использования (по документам):** индивидуальное жилищное строительство

**Объекты капитального строительства, учтенные в ЕГРН на земельном участке:**  
расположен жилой дом с кадастровым номером 23:47:0307005:124

**Правообладатели:** общая совместная собственность: Собгайда Николай Николаевич;  
Собгайда Оксана Николаевна

**Форма собственности:** Частная собственность

**Ограничения прав:** Ипотека в силу закона 12.05.2023 23:47:0307005:43-23/261/2023-9;

**Зоны с особыми условиями использования территории:** данных о ЗОУИТ в пределах земельного участка нет

**Территориальная зона:** Ж – 1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками»

**Сведения об инженерных коммуникациях в границах земельного участка:** в юго-западной части расположен газопровод надземный низкого давления стальной

**Рельеф участка:** Равнинный – пологий: слабо выраженная пологая поверхность земли, без холмов и оврагов. Уклоны поверхности 0,06=60‰

**Наличие зеленых насаждений:** отсутствуют

**Наличие доступа (проезда) к участку:** доступ к участку осуществляется с территории общего пользования – автомобильная дорога в г. Новороссийске по ул. Свердлова



## Расчетные технико-экономические показатели реконструируемого объекта капитального строительства

---

**Адрес по документам:** край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Свердлова/Леженина, дом 64/82

**Кадастровый номер:** 23:47:0307005:124

**Тип:** Объект недвижимости

**Вид:** Здание

**Назначение:** Жилой дом

**Площадь застройки:** 77.4 кв. м

**Общая площадь:** 121.8 кв. м

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

**Количество подземных этажей:** 0 эт.

**Максимальная высота:** 9 м

**Материал стен:** Керамзитобетонный блок; утеплитель; отделка штукатурка под покраску

**Фундамент:** монолитный свайно-ростверковый

**Перекрытия:** монолитные железобетонные плиты перекрытия

**Крыша:** двухскатная из негорючих материалов (металлочерепица)

**Технические условия на подключение к инженерным сетям:**

- **Водоснабжение:** водопровод
- **Горячее водоснабжение:** от газового котла
- **Водоотведение:** централизованное
- **Электроснабжение:** сетевое, централизованное
- **Газоснабжение:** сетевое, централизованное
- **Система теплоснабжения:** от газового котла

**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 материала

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

- Статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Административного регламента по предоставлению муниципальной услуги: «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» утвержденного постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск № 2050 от 06.04.2021г.;
- Правил землепользования и застройки территории городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденных Решением городской Думы Новороссийска от 23 декабря 2014 г. N 439 (в редакции Решения городской Думы Новороссийска от 18.07.2023г. №412);
- Проектной документацией на двухэтажный жилой дом подготовленной ООО «Аврора- Строй»;
- Оценка соответствия о противопожарной защите проектируемого индивидуального жилого дома, по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 64/Леженина 82 земельный участок с кадастровым номером 23:47:0307005:43, подготовленная ООО «ПромПрогресс»;
- Согласие соседей на противопожарные разрывы по взаимному согласию собственников;

Целью обоснования является получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» на территории городского округа муниципального образования город Новороссийск в части расположения объекта капитального строительства с отклонениями от минимально разрешенных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0307005:43 расположенного по адресу: **край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 64.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденных Решением городской Думы Новороссийска от 23 декабря 2014 г. N 439 (в редакции Решения городской Думы Новороссийска от 18.07.2023г. №412), рассматриваемый земельный участок, расположен в территориальной зоне **Ж – 1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками»**. Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования город Новороссийск в части рассматриваемой территории представлен далее на рисунке 1.

Сведения из Правил землепользования и застройки

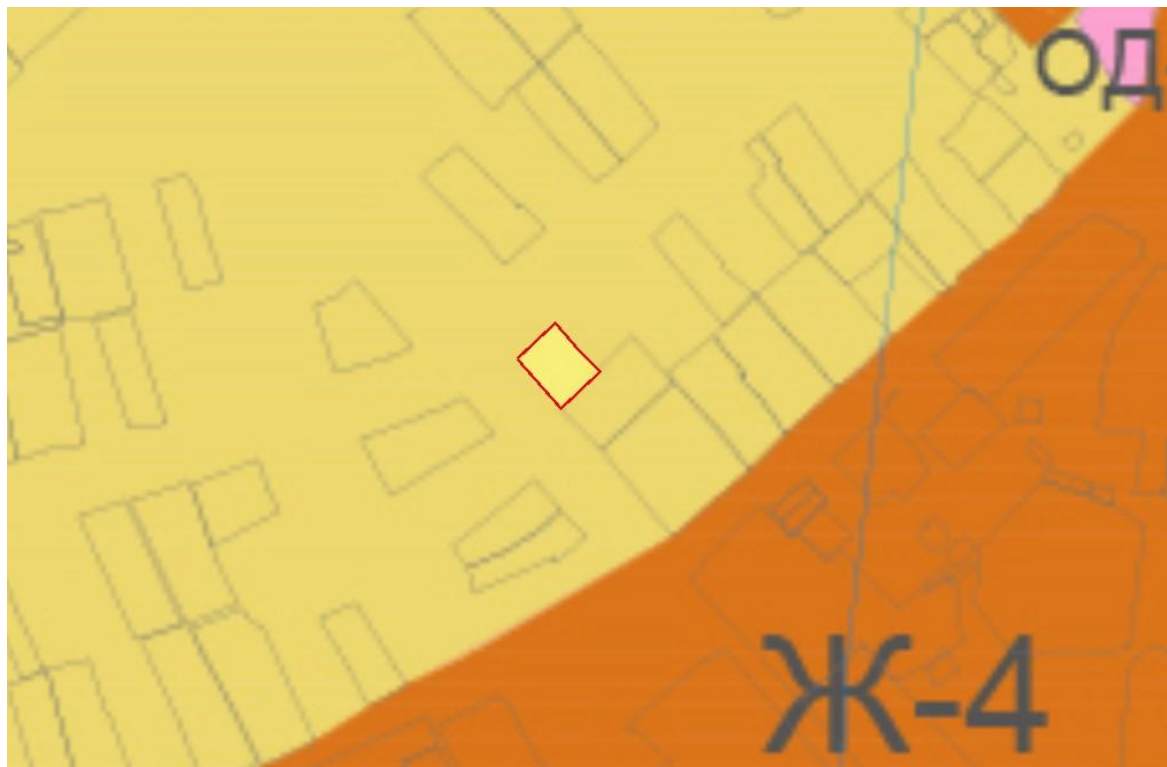


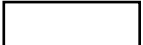


Рисунок 1. Фрагмент карты градостроительного зонирования

Условные обозначения:

-  - Рассматриваемый земельный участок;
-  - зона Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками;
-  - территория, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

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

Виды использования	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных Участков и предельные параметры Разрешенного строительства
- для индивидуального жилищного строительства (код 2.1.)	- индивидуальный жилой дом	<p>- Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);</p> <p>- Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений</p>	<p>- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /2500 кв. м;</p> <p>- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12м., для существующих земельных участков – 8 м.;</p> <p>- максимальное количество надземных этажей здания – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);</p> <p>- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;</p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;</p> <p>- процент застройки подземной части не регламентируется;</p> <p>- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 метра, от границы красной линии – 5 метров.</p> <p>- коэффициент плотности застройки Кпз-0,8;</p> <p>Минимальные отступы до границы смежного земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от жилых зданий - 3 м;</li> <li>- от хозяйственных построек- 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;</li> <li>- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м.</li> </ul> <p>- в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для одноэтажного – 1 м.;</li> <li>- для двухэтажного – 1,5 м.;</li> <li>- для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.</li> </ul> <p>- минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки;</p> <p>- минимальный отступ от жилого дома до границы участка по фронту улицы (проезда)-5 м.</p> <p>Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.</p> <p>Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89.</p> <p>(В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322).</p> <p>* При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апарт-апартаментов.</li> </ul>

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

**Примечание к таблице 1:**

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.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

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;



-от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.;

-от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м. и 7 м. соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м. при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;

-от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м;

-от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м;

-от границ соседнего участка до кустарника - 1 м;

-от окон жилых комнат до стен соседнего дома и стен вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений, расположенных на соседних земельных участках - не менее 6 м.

-от туалета до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Изменение общего рельефа 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.

Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

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.

При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без 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.

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

Требования к ограждению земельных участков:

– ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

- ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается.

- на фронтальной линии участка, на заборе, стоящем со стороны улицы, приспособления, представляющие опасность для пользователей общественной территории (например, колючую проволоку), можно устанавливать на высоте не менее 1,9 м от уровня тротуара, с внутренней стороны забора.

- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;

- высота ограждения должна быть не более 2,0 м.

- допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и пр).

- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы;

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений - 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

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.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

## Местоположение земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 23:47:0307005:43, расположенный по адресу **край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 64**, а также территория функционально связанная с ней, находится на селитебной территории муниципального образования город Новороссийск планировочная структура, которой сформирована с учетом взаимоувязанного размещения общественных центров, зон жилой застройки, улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой поселения в целом. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте представлено на рисунке 2.

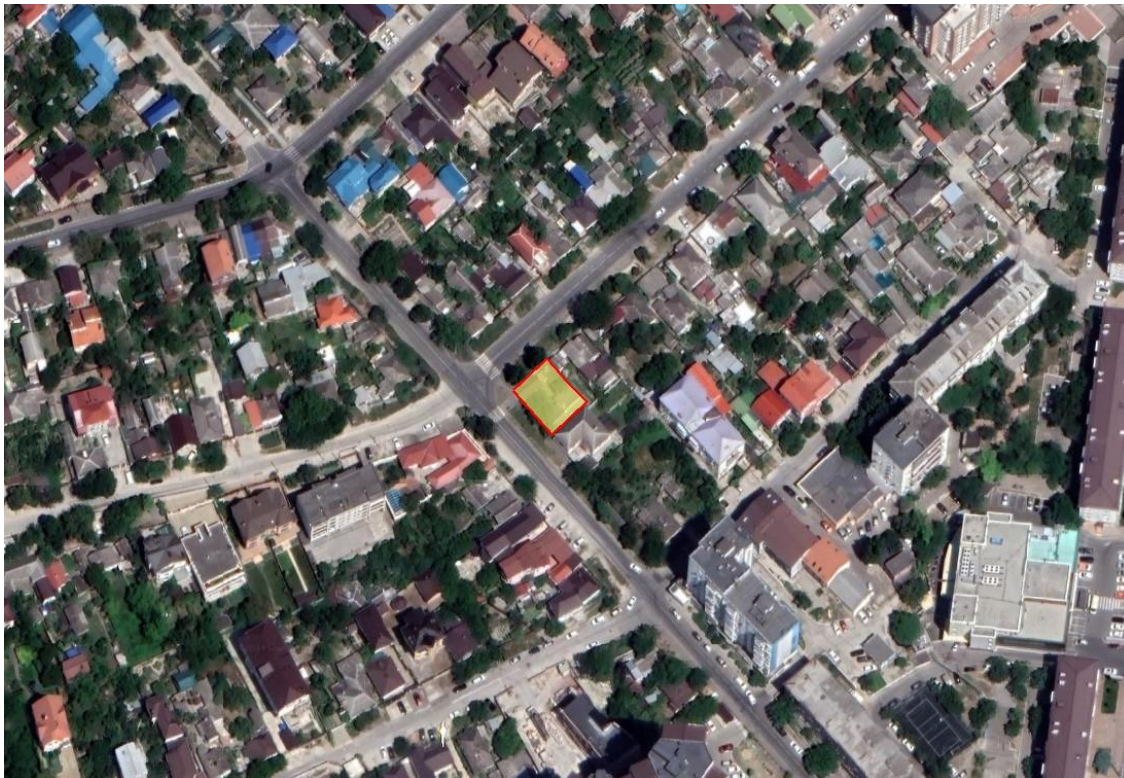


**Рисунок 2. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте**

Рассматриваемый земельный участок граничит (см. Рисунок 2):

- от точки А до точки Б: с землями муниципального образования города Новороссийска, территории общего пользования в г. Новороссийск, ул. Свердлова;
- от точки Б до точки В: с земельным участком с кадастровым номером 23:47:0307005:63, адрес (местоположение): край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 62, категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования (по документу): ижс;
- от точки В до точки Г: с земельным участком с кадастровым номером 23:47:0307005:12, адрес (местоположение): край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Леженина, 84, категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования (по документу): для индивидуального жилищного строительства;
- от точки Г до точки А: с землями муниципального образования города Новороссийска, территории общего пользования в г. Новороссийск, ул. Леженина.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3



**Рисунок 3. Космоснимок рассматриваемой территории**

Земельный участок с кадастровым номером 23:47:0307005:43 имеет категорию – «**Земли населённых пунктов**», вид разрешенного использования (по документам) – «**индивидуальное жилищное строительство**», площадь – 319 кв. м.

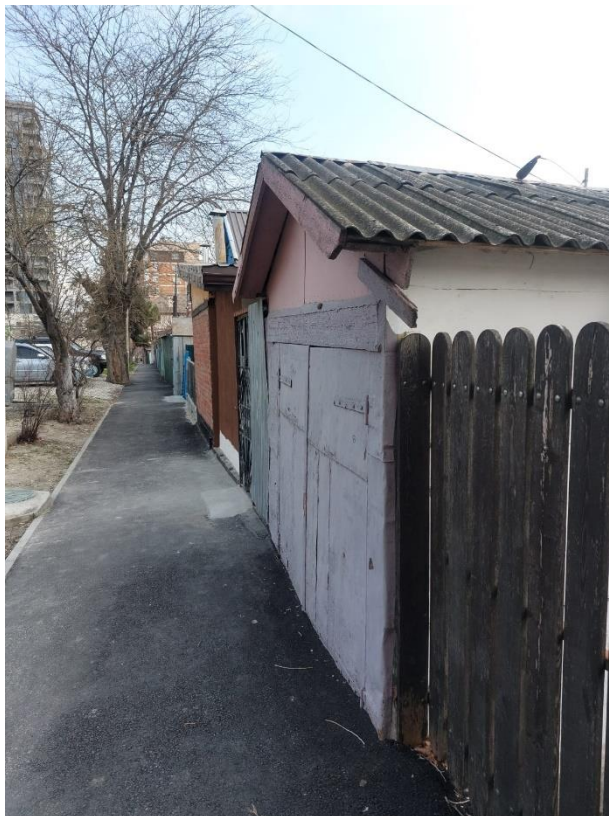
На земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 23:47:0307005:124, реконструкцию которого планируется осуществить.

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

Визуализация архитектурного решения представлена на рисунках 4-7.

Фотофиксация земельного участка

---



**Фотоснимок 1 – существующее состояние территории**



**Фотоснимок 2 – существующее состояние территории**



**Фотоснимок 3 – существующее состояние территории**



**Фотоснимок 4 – существующее состояние территории**

Визуализация архитектурного решения



**Рисунок 4 – Визуализация архитектурного решения общий план**



**Рисунок 5 – Визуализация архитектурного решения общий план**



**Рисунок 6 – Визуализация архитектурного решения**

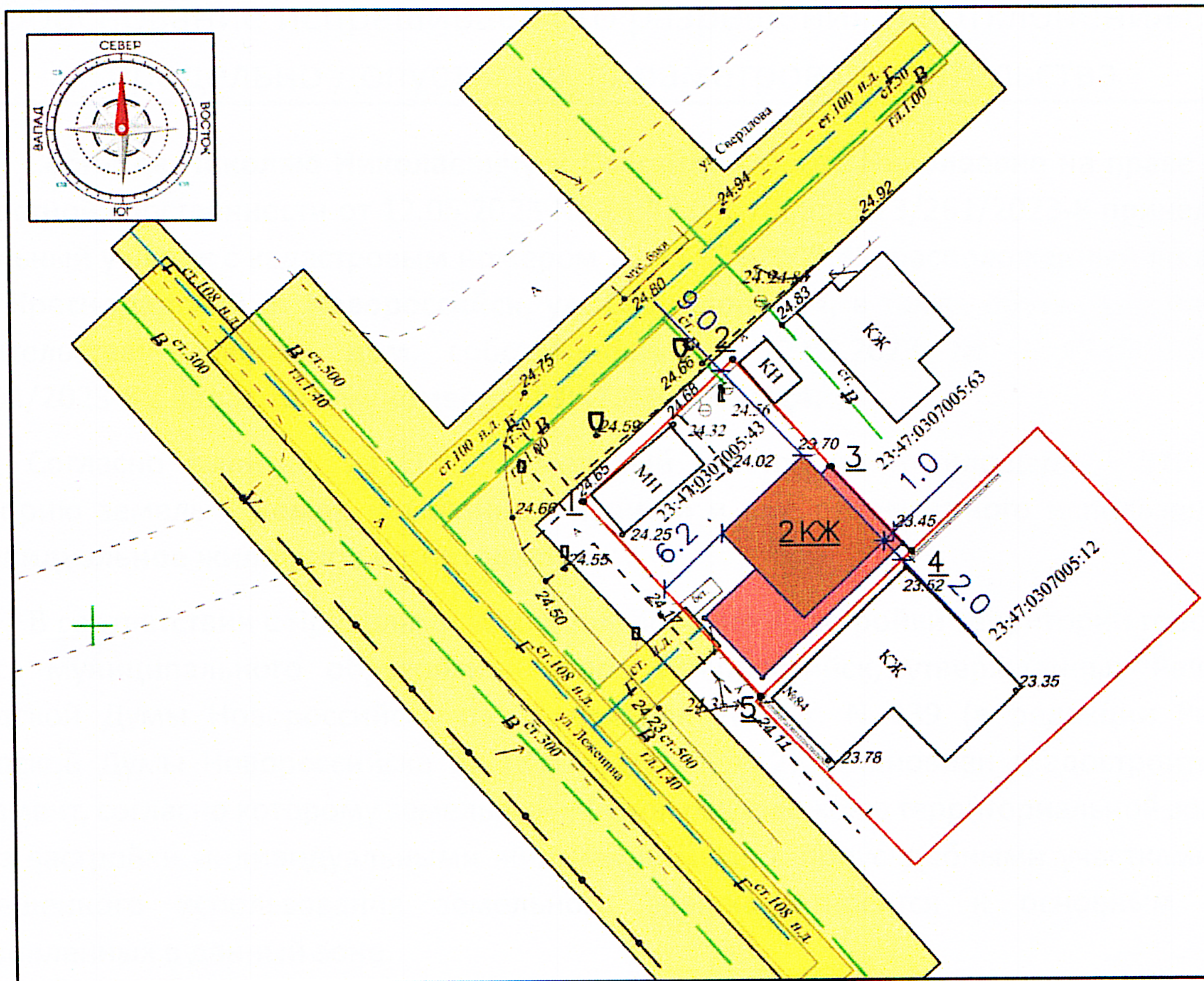


**Рисунок 7 – Визуализация архитектурного решения**



Схема планировочной организации земельного участка

край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 64  
кадастровый номер: 23:47:0307005:43



Масштаб 1:500

Площадь земельного участка 319 кв. м

Характеристика планируемого объекта капитального строительства	
Площадь застройки	77.4 кв. м
Этажность (надземная)	2 этажа
Высота	9 метров

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Контур реконструируемой части объекта капитального строительства
- Контур существующего объекта капитального строительства подлежащего реконструкции и частичному демонтажу с КН 23:47:0307005:124
- Контур земельных участков
- 1• поворотная точка земельного участка учтенная в ЕГРН
- охранный зона инженерных коммуникаций

ООО ЗКЦ "Моя Земля"  
генеральный директор  
02.04.2024 г.



А. И. Григорьев

## Планировочные ограничения земельных участков

---

Данные в ЕГРН отсутствуют.

### Обоснование испрашиваемого разрешения на отклонения от предельно допустимых параметров строительства

---

**Собгайда Николаю Николаевичу и Собгайда Оксане Николаевне** на праве общей совместной собственности от 12.05.2023 № 23:47:0307005:43-23/261/2023-8 принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:47:0307005:43, расположенный по адресу: **край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 64**, а также объект капитального строительства – **жилой дом**, собственность от 12.05.2023 № 23:47:0307005:124-23/261/2023-8 с кадастровым номером 23:47:0307005:124.

Согласно выписке, из ЕГРН, земельный участок имеет площадь – 319 кв. м, категорию земель – **Земли населенных пунктов** и вид разрешенного использования – **индивидуальное жилищное строительство**.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденных Решением городской Думы Новороссийска от 23 декабря 2014 г. N 439 (в редакции Решения городской Думы Новороссийска от 18.07.2023г. №412), установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками». Вид разрешенного использования земельного участка относится к основным видам, установленных в данной зоне.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке запланирована реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства с кадастровым номером 23:47:0307005:124. **Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:**

- **Тип:** Объект недвижимости
- **Вид:** Здание
- **Назначение:** Жилой дом
- **Площадь застройки:** 77.4 кв. м
- **Общая площадь:** 121.8 кв. м
- **Количество этажей (в том числе подземных):** 2 эт.
- **Количество подземных этажей:** 0 эт
- **Максимальная высота:** 9 м
- **Материал стен:** Из прочих материалов

Объемно-планировочные решения разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП

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

**Рассматриваемый земельный участок площадью 319 кв. м имеет минимально допустимое значение площади для земельного участка с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, установленного градостроительными регламентами Правилами землепользования и застройки. Проведение реконструкции объекта капитального строительства, запланировано согласно проекту, предоставленному заказчиком.**

**На реконструкцию жилого здания, предоставлена оценка соответствия о противопожарной защите проектируемого индивидуального жилого дома, по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 64/Леженина 82 земельный участок с кадастровым номером 23:47:0307005:43, подготовленная ООО «ПромПрогресс», в котором отражены рекомендации по противопожарной защите индивидуального жилого дома, которые позволяют исключить распространение пожара от объекта, в случае его возникновения.**

**Земельный участок, с двух сторон окружен красными линиями по фронтам улиц Леженина и улицы Свердлова, отступы от которых, согласно правилам землепользования и застройки МО города Новороссийска, составляют 5 м, что существенно ограничивает возможность рационального проектирования объекта капитального строительства с учетом установленных градостроительных норм.**

**Так же, учитывая наличие построенного и введенного ранее в эксплуатацию жилого дома и сложившуюся застройку, на исследуемом земельном участке, выполнение реконструкции жилого дома в ином месте, ограничивает целесообразное использование земельного участка в соответствии с СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»; N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; СП 31-105-2002 «Проектирование и строительство систем многоквартирных жилых домов», СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».**

**Отступы от границ контура здания до границ красных линий соблюдаются, за исключением смежных земельных участков, в графическом приложении (см. схема планировочной организации земельного участка) отражено расположение индивидуального жилого дома с отклонением, а именно – отступ от реконструируемого здания до границы земельного участка с кадастровым номером 23:47:0307005:63 (точка 2 – точка 4 согласно схемы планировочной организации земельного участка) сокращен до 1.0 м и отступ от реконструируемого здания до границы земельного участка с кадастровым номером 23:47:0307005:12 (точка 4 – точка 5 согласно схемы планировочной организации земельного участка) сокращен до 1.5 м, что менее**

установленных норм, в связи с этим, необходимо согласовать отклонение 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 собственники, вышеуказанных смежных земельных участков, дали свое письменное согласие на выполнение реконструкции жилого дома с отклонением от предельно допустимых параметров. Кроме того, подписали согласие на противопожарные разрывы по взаимному согласию собственников, в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты», Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

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».*

Так же согласно с Правилами землепользования и застройки территории городского округа муниципального образования город Новороссийск – *«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 реконструкцию жилого дома без отклонений от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, являются иные неблагоприятные характеристики земельного участка.

## 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».*

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

Получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:47:0307005:43, расположенного по адресу: **край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 64**, 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 реконструируемого здания – нормальный;
- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0.

2. пожарной безопасности

- при условии, что значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут приняты II 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 реконструкции индивидуального жилого дома, с указанными выше по тексту идентификационных сведений об объекте капитального строительства, расположенного на территории муниципального образования город Новороссийск, 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)	<b>Соблюдается</b> 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)	<b>Соблюдается</b> 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)	<b>Соблюдается</b> 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	<b>Соблюдается</b> 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.	<b>Соблюдается</b> 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 № 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 требуемому уровню 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;
- устройством 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» реконструируемое здание – жилого дома имеет класс функциональной пожарной опасности Ф1.4. 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	<b>Не требуется. Не применяется.</b>
Размещение взрывопожароопасных объектов на территориях поселений и городских округов	<b>Не требуется. Не применяется.</b>
Противопожарное водоснабжение поселений и городских округов	<b>Не требуется. Не применяется.</b>
Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами	<b>Соблюдается.</b> 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	<b>Не требуется. Не применяется.</b>
Противопожарные расстояния от зданий и сооружений автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты	<b>Не требуется. Не применяется.</b>
Противопожарные расстояния от резервуаров сжиженных углеводородных газов до зданий и сооружений	<b>Не требуется. Не применяется.</b>
Противопожарные расстояния от газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, конденсатопроводов до соседних объектов защиты	<b>Не требуется. Не применяется.</b>
Общие требования пожарной безопасности к поселениям и городским округам по размещению подразделений пожарной охраны	<b>Соблюдается.</b> Статья 76 №123-ФЗ
Требования к проектной документации на объекты строительства	<b>Соблюдается.</b> При оформлении проектной документации необходимо соблюдать все требования ФЗ-123
Нормативное значение пожарного риска для зданий и сооружений	<b>Соблюдается.</b> Требуется расчет величины пожарного риска при проектировании
Требования пожарной безопасности при проектировании, реконструкции и изменении функционального назначения зданий и сооружений	<b>Соблюдается.</b> СП 5.13130.2009, п. 9. СП 3.13130.2009, п. 4, табл. 2. СП 10.13130.2009, пункт 4.1.1
Требования к функциональным характеристикам систем обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений	<b>Соблюдается.</b> СП 5.13130.2009, п. 9. СП 3.13130.2009, п. 17, табл. 2.
Требования пожарной безопасности к электроустановкам зданий и сооружений	<b>Соблюдается.</b> ПУЭ (6-е издание), раздел 7.4.
Требования к системам автоматического пожаротушения и системам пожарной сигнализации	<b>Соблюдается.</b> Ст.83 ФЗ-123. СП 10.13130.2009, пункт 4.1.1 СП 5.13130.2009, п. 9
Требования пожарной безопасности к системам оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией людей в зданиях и сооружениях	<b>Соблюдается.</b> Ст.84 ФЗ-123

Требования к системам противодымной защиты зданий и сооружений	<b>Соблюдается.</b> СП 7.13130.2013, пункт 7.2 ж, 7.2 з.
Требования к внутреннему противопожарному водоснабжению	<b>Соблюдается.</b> СП 10.13130.2009, пункт 4.1.1.
Требования к огнестойкости и пожарной опасности зданий, сооружений и пожарных отсеков	<b>Соблюдается.</b> СП 2.13130.2012, п. 6.7.25
Требования к ограничению распространения пожара в зданиях, сооружениях, пожарных отсеках	<b>Соблюдается.</b> СП 2.13130.2012, п. 6.7.25
Требования пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам	<b>Соблюдается</b>
Обеспечение деятельности пожарных подразделений	<b>Соблюдается.</b> 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	<b>Соблюдается.</b> СП 10.13130.2009, пункт 4.1.1 СП 5.13130.2009, п. 9
Требования пожарной безопасности к производственным объектам (ст.92-ст.93.1)	<b>Не требуется. Не применяется.</b>
Требования к размещению пожарных депо, дорогам, въездам (выездам) и проездам, источникам водоснабжения на территории производственного объекта (ст.97-ст.100)	<b>Не требуется. Не применяется.</b>
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).	<b>Соответствует требованиям</b> Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф1.4. Высота здания - 9 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.	<b>Соответствует требованиям</b> Высота здания – 9 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.	<b>Соответствует требованиям</b> Высота здания - 9 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.	<b>Соответствует требованиям</b> 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**

## Рекомендации по противопожарной защите

---

- На Объекте защиты предусматривается система обеспечения пожарной безопасности, которая включает в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.
- На объекте предусматривается комплекс объемно – планировочных и конструктивных решений, направленных на обеспечение пожарной безопасности здания.
- Целью создания системы предотвращения пожаров является исключение условий возникновения пожаров. Исключение условий возникновения пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и (или) исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.
- Целью создания системы противопожарной защиты является защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение его последствий.
- Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение его последствий должна обеспечиваться снижением динамики нарастания опасных факторов пожара, эвакуацией людей и имущества в безопасную зону и (или) тушение пожара.
- Здание индивидуального жилого дома должно быть оборудовано автономными дымовыми пожарными извещателями. Указанными извещателями оборудуются все жилые помещения, кухня-гостиная, гардеробная, котельная.
- Автономные дымовые пожарные извещатели должны поддерживаться собственником индивидуального жилого дома в исправном и работоспособном состоянии.
- Собственником индивидуального жилого дома должна проводиться своевременная уборка мусора, сухой растительности, покос травы прилегающей к объекту защиты территории.
- Стены индивидуального жилого дома, обращенные в сторону соседнего дома по ул. Леженина д. 84, предусмотреть из негорючих материалов выполняющий функцию противопожарной преграды огнестойкостью не менее REI 150, окна индивидуального жилого дома, обращенные в сторону соседнего дома предусмотреть противопожарными с пределом огнестойкости E60.
- Крыша индивидуального жилого дома предусмотреть из негорючего материала.
- Между индивидуальным жилым домом и соседним домом по ул. Леженина д. 84 необходимо возвести забор выполняющий функцию противопожарной преграды огнестойкостью не менее REI 150 высотой не менее 1,8 метров.
- На каждом этаже индивидуального жилого дома предусмотреть размещение по одному порошковому огнетушителю ОП-5.

Требования пожарной безопасности, не отраженные в настоящем заключении, но предусмотренные нормативными документами по пожарной безопасности должны быть выполнены в части, касающейся данного объекта защиты.

## Вывод

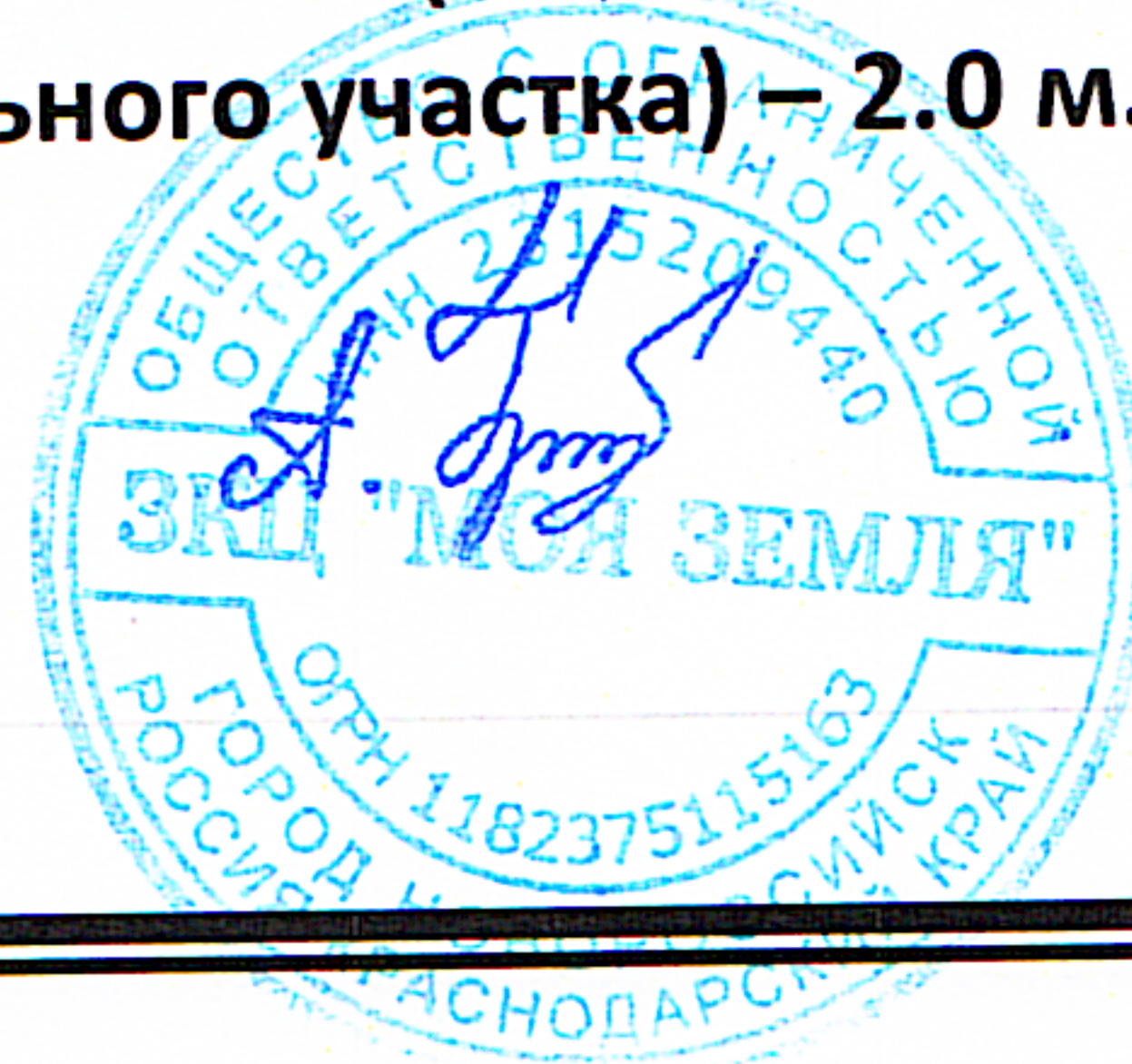
Получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» в отношении объекта капитального строительства и/или земельного участка с кадастровым номером **23:47:0307005:43** расположенного по адресу: **край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 64** представляется возможным на основании:

- статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Правил землепользования и застройки территории городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденных Решением городской Думы Новороссийска от 23 декабря 2014 г. N 439 (в редакции Решения городской Думы Новороссийска от 18.07.2023г. №412);
- согласия собственников соседних земельных участков на строительство/реконструкцию жилого/садового дома с отклонениями от предельно допустимых параметров, установленных для строительства индивидуального жилого дома правилами землепользования и застройки на территории МО город Новороссийск (при необходимости);
- Проектной документацией на двухэтажный жилой дом подготовленной ООО «Аврора-Строй»;
- оценка соответствия о противопожарной защите проектируемого индивидуального жилого дома, по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Свердлова, 64/Леженина 82 земельный участок с кадастровым номером 23:47:0307005:43, подготовленная ООО «ПромПрогресс»;
- согласие соседей на противопожарные разрывы по взаимному согласию собственников;
- 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 запланированной реконструкции, учитывая вышеизложенный материал и соблюдение всех основных технических регламентов, руководствуясь частью 1 статью 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого к реконструкции индивидуального жилого дома с кадастровым номером 23:47:0307005:124 с отступом:

- отступ от реконструируемого здания до границы земельного участка с кадастровым номером 23:47:0307005:63 (точка 2 – точка 4 согласно схемы планировочной организации земельного участка) – 1.0 м;
- отступ от реконструируемого здания до границы земельного участка с кадастровым номером 23:47:0307005:12 (точка 4 – точка 5 согласно схемы планировочной организации земельного участка) – 2.0 м.

Генеральный директор  
ООО ЗКЦ «Моя Земля»



А. И. Григорьев

## Приложения

---





Ассоциация  
«Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство  
Объединение Проектировщиков "ОсноваПроект"»  
(Ассоциация СРО "ОсноваПроект")  
188669, Ленинградская обл., Всеволожский р-н,  
г. Мурино, ул. Центральная, д. 46  
+7 (812) 242-72-38, +7 (911) 799-90-07  
osnova\_p@mail.ru  
www.osnovaпроект.рф  
ОГРН 1125300000253 ИНН 5321800449 КПП 470301001  
№ в государственном реестре: СРО-П-176-19102012

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

10 июня 2021 г.

ВРОП-2315209440/01

Ассоциация «Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство Объединение  
Проектировщиков «ОсноваПроект» (Ассоциация СРО «ОсноваПроект»)

*(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)*

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,  
осуществляющих подготовку проектной документации

*(вид саморегулируемой организации)*

188669, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, ул. Центральная, д. 46,  
[www.osnovaпроект.рф](http://www.osnovaпроект.рф), [osnova\\_p@mail.ru](mailto:osnova_p@mail.ru)

*(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-  
телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)*

СРО-П-176-19102012

*(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)*

Выдана Обществу с ограниченной ответственностью ЗКЦ «Моя Земля»

*(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование  
заявителя - юридического лица)*

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
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 ЗКЦ «Моя Земля»
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2315209440
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1182375115163
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	353905, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Исаева, д.2, пом/ком 128/45
1.5. Место фактического осуществления деятельности <i>(только для индивидуального предпринимателя)</i>	—
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов	ОП-2315209440

Наименование		Сведения
саморегулируемой организации		
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации		10.06.2021
2.3. Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации		10.06.2021, б/н
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации		10.06.2021
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации		—
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации		—
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации:		
<b>в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)</b>	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
<b>10.06.2021</b>	—	—
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:		
<b>а) первый</b>	✓	<b>до 25 (двадцати пяти) миллионов руб.</b>
б) второй		до 50 (пятидесяти) миллионов руб.
в) третий		до 300 (трехсот) миллионов руб.
г) четвертый		300 (триста) миллионов руб. и более
3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, 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:		
а) первый		до 25 (двадцати пяти) миллионов руб.
б) второй		до 50 (пятидесяти) миллионов руб.
в) третий		до 300 (трехсот) миллионов руб.
г) четвертый		300 (триста) миллионов руб. и более
<b>4. Сведения о приостановлении права выполнять подготовку проектной документации:</b>		
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ		—
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ		—

Директор  
Ассоциации СРО «ОсноваПроект»



М.П.

С.В. Левицкий

Принумеровано, прошито и

скреплено печатью на 34

листах

