

Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ №2020-005

**о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций: ливневой канализации, газопровода низкого давления и кабеля связи, земельный участок полностью расположен: в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации; на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный"; в зоне от передающего радиотехнического объекта (ПРТО))**

17.02.2021г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 348 кв.м, кадастровый номер 23:43:0203067:31, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: под индивидуальное жилищное строительство, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Передерия, на земельном участке расположено домовладение № 61, принадлежащего на праве долевой собственности Горбунову А.Т., организацией ООО «Альфа Строй», было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При проектировании рассматриваемого здания должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, должны соблюдаться минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии с пунктом 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», экспертом определено следующее: *«Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа».*

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

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

Выдержка из прил. 21 к ФЗ-123

Степень огнестойкости зданий, сооружений и пожарных отсеков	Предел огнестойкости строительных конструкций						
	Несущие стены, колонны и другие несущие элементы	Наружные ненесущие стены	Перекрытия междуэтажные (в том числе чердачные и над подвалами)	Строительные конструкции бесчердачных покрытий		Строительные конструкции лестничных клеток	
				настилы (в том числе с утеплителем)	фермы, балки, прогоны	внутренние стены	марши и площадки лестниц
I	R 120	E 30	REI 60	RE 30	R 30	REI 120	R 60
II	R 90	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 90	R 60
III	R 45	E 15	REI 45	RE 15	R 15	REI 60	R 45

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

Выдержка из прил. 22 к ФЗ-123

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

Согласно таблице №23 «Пределы огнестойкости противопожарных преград» ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», экспертом определено, что предел противопожарных стен 1 типа – REI 150.

Исследование обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено:

Земельный участок с КН 23:43:0203067:31 площадью 348 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Передерия, на земельном участке расположено домовладение № 61, расположен в территориальной зоне Ж.2- зоне застройки многоэтажными жилыми домами, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, (с изменениями на 19 ноября 2020 года).

Назначение проектируемого индивидуального жилого дома, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке соответствует условно разрешенному виду использования для территориальной зоны Ж.2 - для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования по документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданная Управлением ФГИС ЕГРН, от 30.10.2020г.) - для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки.

Расположение проектируемого здания принято вне границ охранных зон, расположенных на земельном участке – ливневой канализации, газопровода низкого давления и кабеля связи.

Расположение проектируемого здания принято с учетом ограничений использования земельного участка – в охрannой зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации; на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный"; в зоне от передающего радиотехнического объекта (ПРТО).

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, разработано на основании ст.40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Неблагоприятными условиями для данного участка являются следующие факторы: неблагоприятная конфигурация земельного участка – сильно вытянутая форма участка (соотношение сторон участка 1:3; инженерно-геологические характеристики земельного участка – специфические грунты (глина тугопластичная с примесью органических веществ).

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом специфических грунтов в пределах участка, а именно глина тугопластичная с примесью органических веществ. Предусмотренное расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет избежать мероприятия, связанные с устранением просадочных свойств грунтов, влекущие за собой неблагоприятное воздействие на существующие объекты капитального строительства расположенные на смежных земельных участках, а именно уплотнение тяжелыми трамбовками, устройство грунтовых подушек, вытрамбовывание котлована.

#### *Выкопировка из сведений ГИСОГД №29/7380-1 от 28.07.2020*

#### 1.4. Заключение.

1.4.1. Участок расположен в г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Передерия, 61 с кадастровым номером 23:43:0203067:31. В геоморфологическом отношении участок расположен на поверхности II надпойменной, правобережной террасы р. Кубань.

1.4.2 Геолого-литологический разрез приводится по ближайшей скважине с-1 [1] мощностью 12,0 м.

1.4.3. Установившийся уровень грунтовых вод в период изысканий (2006 г.) зафиксированы на глубине 3,8 м.

Наивысший уровень подземных вод ожидается на отметке 23,50 м. (абс.).

1.4.4. Специфические грунты – ИГЭ-3 глина тугопластичная с примесью органических веществ.

1.4.5. На участке выделено 4 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

**Слой - I (eiv) – ПРС;**

**ИГЭ - 1 (vdm-iv) – Суглинок полутвердый;**

**ИГЭ - 2 (vdm-iv) – Суглинок твердый;**

**ИГЭ - 3 (alm) – Глина тугопластичная;**

**ИГЭ - 4 (alm) – Песок средней крупности;**

1.4.5. Нормативная глубина промерзания грунтов 0,3 м.

1.4.6. Согласно Приложению Б СП 14.13330.2011 расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий г. Краснодаре составляет по карте ОСР-15 А - 7 баллов. Сейсмичность площадки с учетом грунтовых условий по карте ОСР-15 – А составляет 7 баллов.

При размещении проектируемого 2-х этажного жилого дома на земельном участке № 61 по ул. им. Передерия в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар его максимальный габаритный размер составит 4,86 м x 11,00 м (внутренний размер дома будет соответственно 3,84 x 11,00 м), при этом нарушаются условия комфортного проживания в соответствии с пунктами 4.2, 4.5, 6.1 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)».

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанное организацией "Альфа Строй", при выполнении всех перечисленных в нем условий, соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной

безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288), СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*, СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)».

Исходя из предоставленной схемы организации земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных организацией "Альфа Строй", планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при проектировании и строительстве жилого дома объемно - планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" и СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)», а также соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288).

**Вывод:** Исходя из изложенного, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке, при условии соблюдения всех нормативных требований (технических регламентов, СП), указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, размещение проектируемого индивидуального 2-х этажного жилого дома на земельном участке по ул. им. Передерия, 61, в Западном внутригородском округе, города Краснодара с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступлениями:

- с западной стороны, от границы участка № 63 по ул. им. Передерия (КН 23:43:0203067:29) – 1м;
- с восточной стороны:
  - от границы участка № 59 по ул. им. Передерия (КН 23:43:0203067:32) -1м;
  - от границы земельного участка № 61, в отношении соседнего земельного участка по ул. им. Передерия № 57 -1м

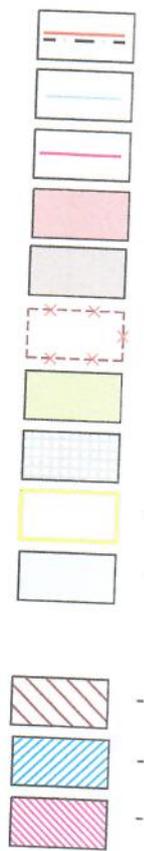
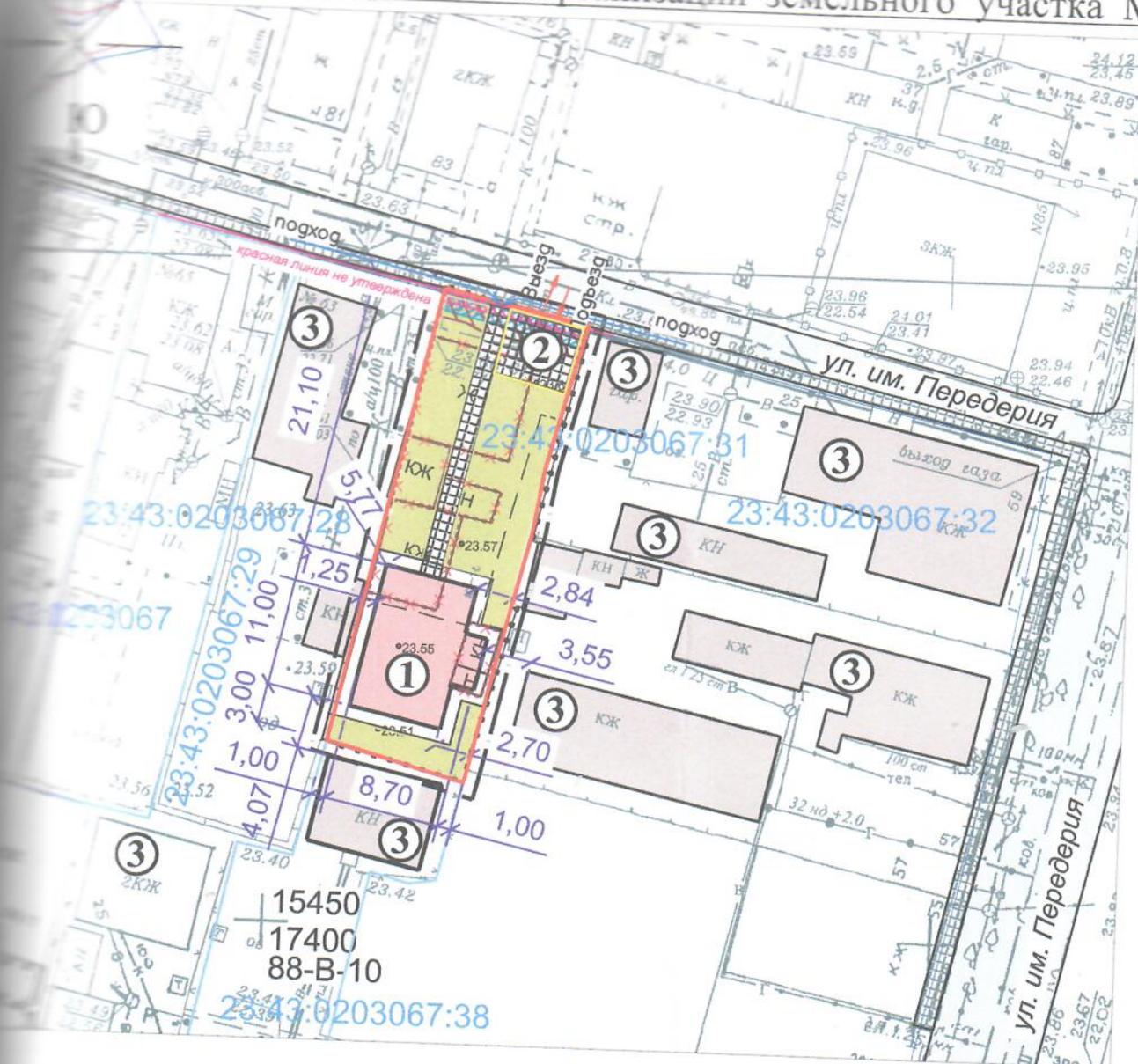
определено с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций: ливневой канализации, газопровода низкого давления и кабеля связи, земельный участок полностью расположен: в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации; на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный"; в зоне от передающего радиотехнического объекта (ПРТО)), установленных действующим законодательством Российской Федерации (соответствует).

Судебно-строительный эксперт, архитектор  
ООО «АльфаСтрой»



А.С. Гапша

# Схема планировочной организации земельного участка М1:500.



Территориальная зона: Ж.2 - зона застройки многоэтажными жилыми домами, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, с изменениями от 19.08.2010 № 81 п.5, от 20.02.2012 № 32 п. 14, от 21.04.2016 N 15 п.17, от 16.11.2017 N 43 п.11, от 16.07.2018 №57п., от 23.05.2019 N 74 п.7).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданная Управлением ФГИС ЕГРН, от 09.01.2020г. земельный участок с КН 23:43:0203067:31 имеет разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок с КН 23:43:0203067:31 полностью расположен :  
 - в зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации,  
 - в аэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный",  
 - в зоне ПРТО.

## Экспликация зданий и сооружений

Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>
Проектируемый индивидуальный 2-этажный жилой дом, всего	2	83,80
Парковочное место на 2 авто		32,00
Существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках		

## Условные обозначения:

- граница земельного участка
- границы соседних земельн.участков
- красная линия
- проектируемый жилой дом
- существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках
- существующие жилой дом и строения на участке, подлежат сносу
- тротуар
- покрытие из тротуарной плитки
- парковочное место на 2 авто
- твердое покрытие дорог и проездов
- границы зон коммуникаций:
- канализация
- трубопровод низкого давления
- линия связи

## Ситуационный план



рассматриваемый участок

## Технико-экономические показатели

Номер	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	348,00	
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м <sup>2</sup>	83,80	
3	Общая площадь проектир. жилого дома	м <sup>2</sup>	128,30	
4	Жилая площадь	м <sup>2</sup>	80,00	
5	Строительный объем проектир. жилого дома	м <sup>3</sup>	553,10	
6	Процент застройки	%	24,10	
7	Высота здания	м	7,50	

Проект жилого дома не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Горбунов А.Т.

2020-005 - 00 - ГП

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им.Передерья, на земельном участке расположено домовладение, 61, КН 23:43:0203067:31

Индивидуальный 2-этажный жилой дом

Стадия Лист Листов

ПД

Схема планировочной организации земельного участка.



Изм. Кол.уч. Лист N док. Подпись Дата

разработал Ганша

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

05.02.2021 г. - № 73

Ассоциация «Саморегулируемая организация «Проектировщики Северо-Запада»  
Ассоциация «СРО «Проектировщики Северо-Запада»

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации объектов капитального строительства.

188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Всеволожский пр-т, д.68, http://pr-nw.ru, pr\_psz@mail.ru

Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-016-12082009

· Выдана: Обществу с ограниченной ответственностью «Альфа Строй»

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 «Альфа Строй» ООО «Альфа Строй»	
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2308159573	
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1092308006372	
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Красноармейская, д.78	
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)		
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	73	
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	30.10.2009г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол Совета №16 от 30.10.2009г.	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	30.10.2009г.	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---	
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 выполнять инженерные изыскания, осуществлять <u>подготовку проектной документации</u> , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
01.07.2017г.	---	---
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить)		
а)первый	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.	
б)второй	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.	
в)третий	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.	

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

\*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

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

а)первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.
б)второй	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.
в)третий	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.
г)четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 руб. и более
д)пятый *	---	---

\*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

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

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

\* указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия.

Директор  
Ассоциации «СРО «Проектировщики Северо-Запада»



Чусов С.Н.

КОПИЯ ВЕРНА  
СУДЕБНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
ЭКСПЕРТ, АРХИТЕКТОР  
ГАПША А.С



ООО «Альфа Строй»  
пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью, листов  
Судебно-строительный эксперт,  
архитектор Галица А.С.

