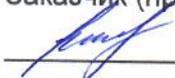




Свидетельство № СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

**УТВЕРЖДАЮ**

Заказчик (представитель заказчика)

  
\_\_\_\_\_ Стешенко Ю.В.

« 1 » АПРЕЛЯ 2022 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ №1810/21**

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранный зона газопровода)

28.03. 2022 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 2135 кв.м, кадастровый номер 23:43:0132012:481, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «личное подсобное хозяйство, магазины, общественное питание, обеспечение занятий спортом в помещениях», расположенного по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, принадлежащего на праве общей долевой собственности (1/2) Стешенко Ю.В., организацией ООО «Альфа Строй» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

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

Выдержка из прил. 21 к ФЗ-123

Степень огнестойкости зданий, сооружений и пожарных отсеков	Предел огнестойкости строительных конструкций						
	Несущие стены, колонны и другие несущие элементы	Наружные несущие 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
IV	R 15	E 15	REI 15	RE 15	R 15	REI 45	R 15
V	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется	не нормируется

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
С1	К1	К2	К1	К0	К0
С2	К3	К3	К2	К1	К1
С3	не нормируется	не нормируется	не нормируется	К1	К3

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

Согласно таблице №23 «Пределы огнестойкости противопожарных преград» ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», экспертом определено, что предел противопожарных стен 1 типа – REI 150. Преграды с максимальной границей огнеустойчивости (стены REI 150), где «150» обозначает время (в мин.), в течение которого преграда способна сохранять свои огнеупорные свойства, «R» – потерю несущей способности, «E» – потерю целостности, а «I» – потерю теплоизолирующей способности конструкции.

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

Противопожарные стены 1-го типа изготавливаются из:

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

Реконструируемое нежилое здание под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях является более высоким и широким объектом защиты. Стены проектируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (жилые здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Противопожарные расстояния не нормируются. При выполнении проектной документации для реконструируемого объекта необходимо предусмотреть разработку специальных технических условий для обеспечения пожарной безопасности, что обеспечит возможность сокращения противопожарных отступов на 100% и разместить здание без отступов от границ участка.

Земельный участок с КН 23:43:0132012:481 площадью 2135 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6.

Назначение реконструируемого нежилого здания под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1 – 4.4 «Магазины»; 4.6 «Общественное питание»; 5.1.2 «Обеспечение занятий спортом в помещениях».

Реконструируемое нежилое здание под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях расположено в следующих зонах с особыми условиями использования территории - общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» для 3 пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины установлено следующее:

### *3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам*

*3.2.2.1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.*

*3.2.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.*

*3.2.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.*

*3.2.2.4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.*

*Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.*

3.2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Для 3 пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины установлены ограничения: 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, обуславливающих 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. Реконструируемое нежилое здание под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях не относится к объектам, запрещенным для размещения на территории 3 пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины.

Реконструируемое нежилое здание под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях не угрожает безопасности полетов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Реконструируемое нежилое здание под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях соответствует требованиям ограничений использования земельного участка – 3 пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Перед началом строительства получить разрешение на сокращение охранной зоны газопровода.

На основании ст.40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации 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.

С учётом анализа имеющихся данных о характеристиках земельного участка, неблагоприятными условиями в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции являются:

- конфигурация земельного участка (сильно вытянутая форма участка);
- наличие охранной зоны газопровода площадью 150,6 кв.м., разделяющей земельный участок.

Конфигурация земельного участка (сильно вытянутая форма участка), а также наличие охранной зоны газопровода площадью 150,6 кв.м., разделяющей земельный участок, препятствуют эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, КН 23:43:0132012:481 при проектировании объекта, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. При расположении границ реконструируемого нежилого здания под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях предусмотрена разработка технических решений, для создания благоприятных условий соблюдения пожарных требований соответствующих ФЗ от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к объекту.

Планируемое расположение реконструируемого нежилого здания под здание магазина, общественного питания и занятия спортом в помещениях позволяет обеспечить при реконструкции здания объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений зданий по СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", 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 вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, эксперт приходит к выводу о том, что расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно: без отступа м от соседнего земельного участка ул. Степная, 290; без отступа м от соседнего земельного участка ул. Степная, 296; без отступа м от территории общего пользования ул. Степная, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, КН 23:43:0132012:481, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранная зона газопровода).

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша

А.С. Гапша

8-918-436-20-62

ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

21.03.2022 г. - № 146

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>, [np\\_psz@mail.ru](mailto:np_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	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.

Наименование		Сведения
г)четвертый	---	стоимость работ по договору составляет
д)пятый *	---	300 000 000 руб. и более
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	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 руб.
б)второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 руб.
в)третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 руб.
г)четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам 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 \*

---

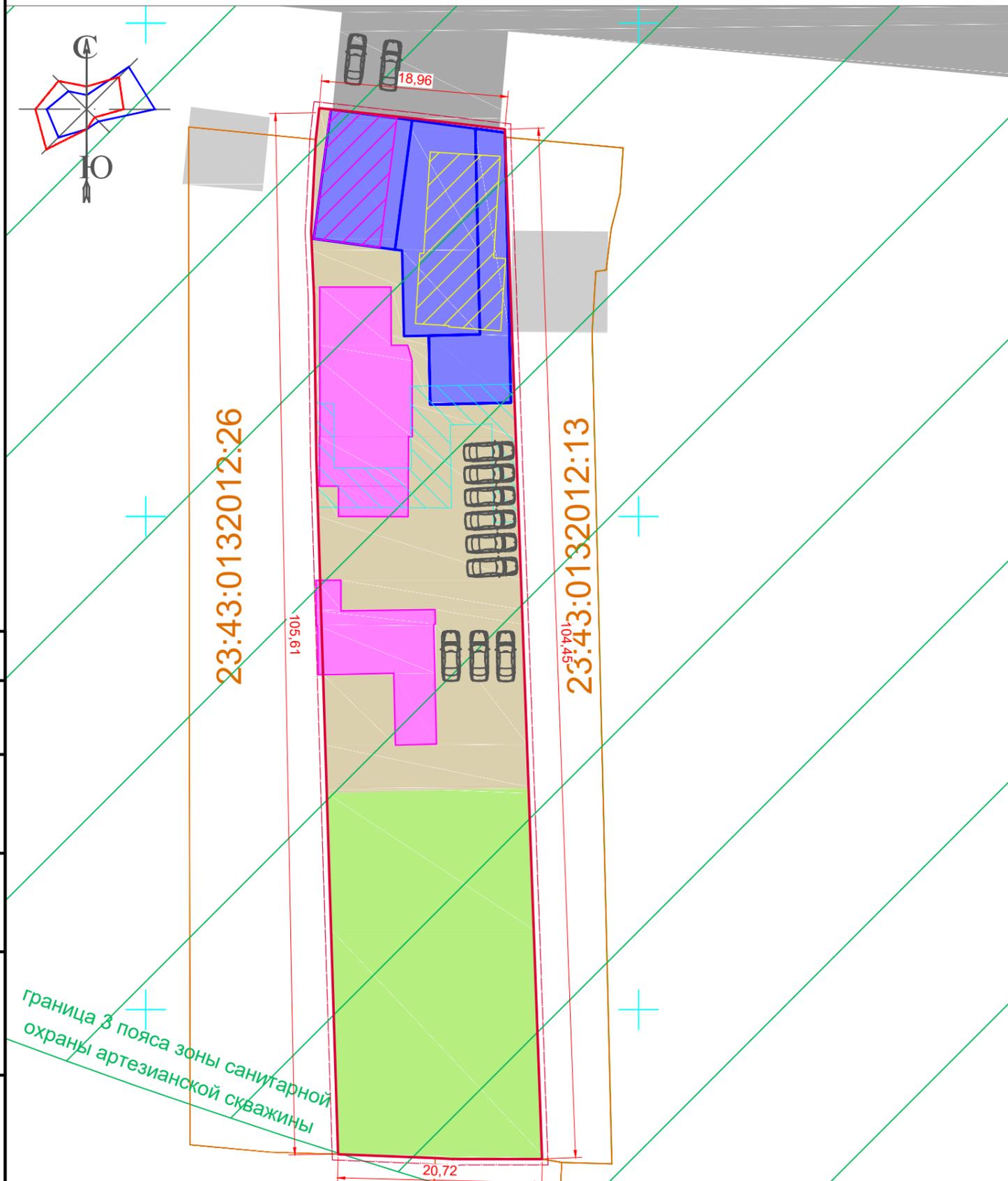
\* указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия.

Директор  
Ассоциации «СРО «Проектировщики Северо-Запада»



Чусов С.Н.

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

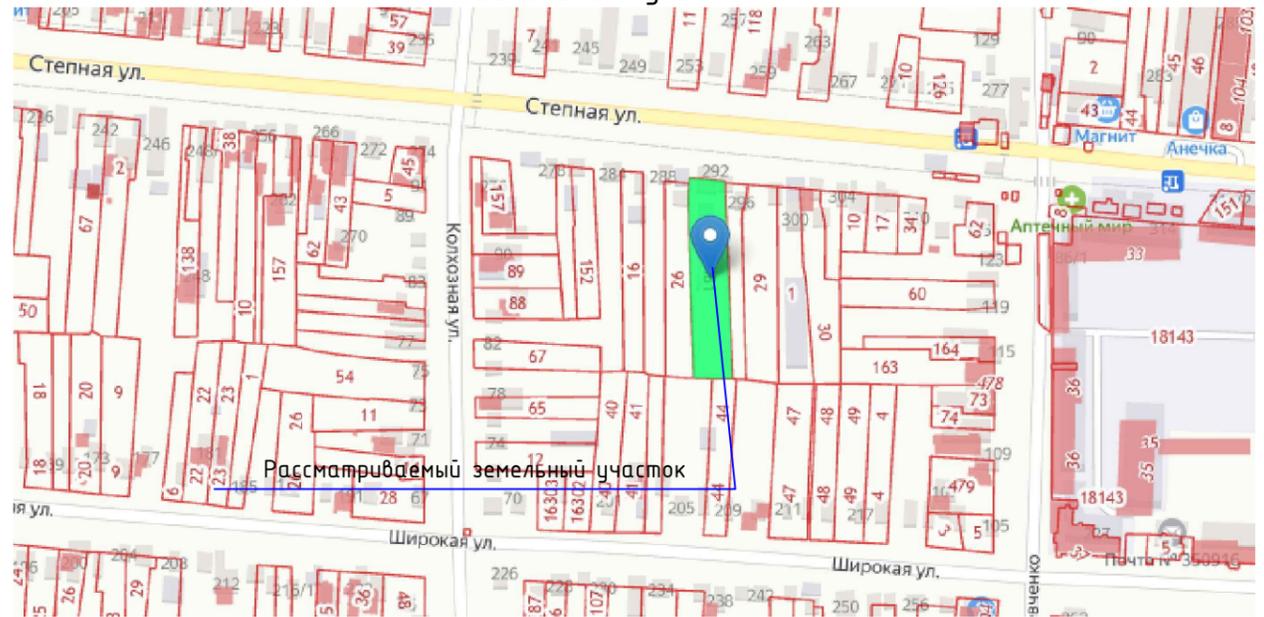


граница 3 пояса зоны санитарной охраны артезианской скважины

Земельный участок с КН 23:43:0132012:481 полностью расположен:  
 -3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранная зона газопровода;  
 -общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- реконструируемое здание после реконструкции
- реконструируемое здание до реконструкции
- существующие здания на земельном участке
- существующие здания на участке, подлежащие сносу
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест
- охранная зона газопровода

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м <sup>2</sup>	2135	
2	Площадь застройки земельного участка в том числе существующие здания реконструируемое здание	м <sup>2</sup>	701,4	
		м <sup>2</sup>	310,7	
		м <sup>2</sup>	390,7	
3	Процент застройки	%	33	
4	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	381,3	
5	Строительный объем здания	м <sup>3</sup>	3125,6	
6	Высота здания	м	8	
7	Количество этажей здания в т.ч. наземных подземных		2	
			2	
			0	
8	Площадь озеленения земельного участка	м <sup>2</sup>	766	35,9%

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели приняты ориентировочно.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик: Стешенко Ю.В.							
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Степная, КН 23:43:0132012:481							
						Разработал		Гапша		Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
						Н.контр.		Шорохова		1810/21-ОНПР.ГП		000 "Альфа Строй"	