

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

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 0306/20

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; III пояс ЗСО; Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации 23:00-6.202)

18.09.2020г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 1 487 кв.м, кадастровый номер 23:43:0402001:507, категория земель: "земли населенных пунктов", разрешенный вид использования: "для эксплуатации лаборатории ОТК и градирни", расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1, принадлежащего на праве собственности Перовой Т. И., организацией ООО «Альфа Строй» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При проектировании рассматриваемого объекта (административное здание) 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 административного 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 офисного 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	

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.

Исследованием обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее:

Земельный участок с КН 23:43:0402001:507 площадью 1 487 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1, расположен в территориальной зоне П - производственная зона, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, (с изменениями на 23 апреля 2020 года).

Разрешенным видом использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра установлен: для эксплуатации лаборатории ОТК и градирни.

Расположение проектируемого административного здания принято с учетом ограничений использования земельного участка: проектируемого административное здание расположено вне охранной зоны газопровода; проектируемого административное здание расположено вне охранной зоны линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии 23:00-6.202. Проектируемое административное здание соответствуют требованиям ограничений использования земельного участка - охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; III пояс ЗСО.

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. Конфигурация земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1, КН 23:43:0402001:507, а именно неправильная, сложная форма не позволяют рациональное его использование без нарушений отступов от территории общего пользования, препятствует эффективному использованию земельного участка при проектировании административного здания, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанное организацией "Альфа Строй" 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).

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных организацией "Альфа Строй" планируемое расположение проектируемого административного здания позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", а так же 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 проектируемого офисного здания с планируемым отклонением, а именно: отступ от соседнего земельного участка ул. Селезнева, 2 – 1м; отступ от территории общего пользования ул. Селезнева – 1м; отступ от территории общего пользования (юго-западная граница участка) – 1м; на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1, КН 23:43:0402001:507 соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; III пояс ЗСО; охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии 23:00-6.202).

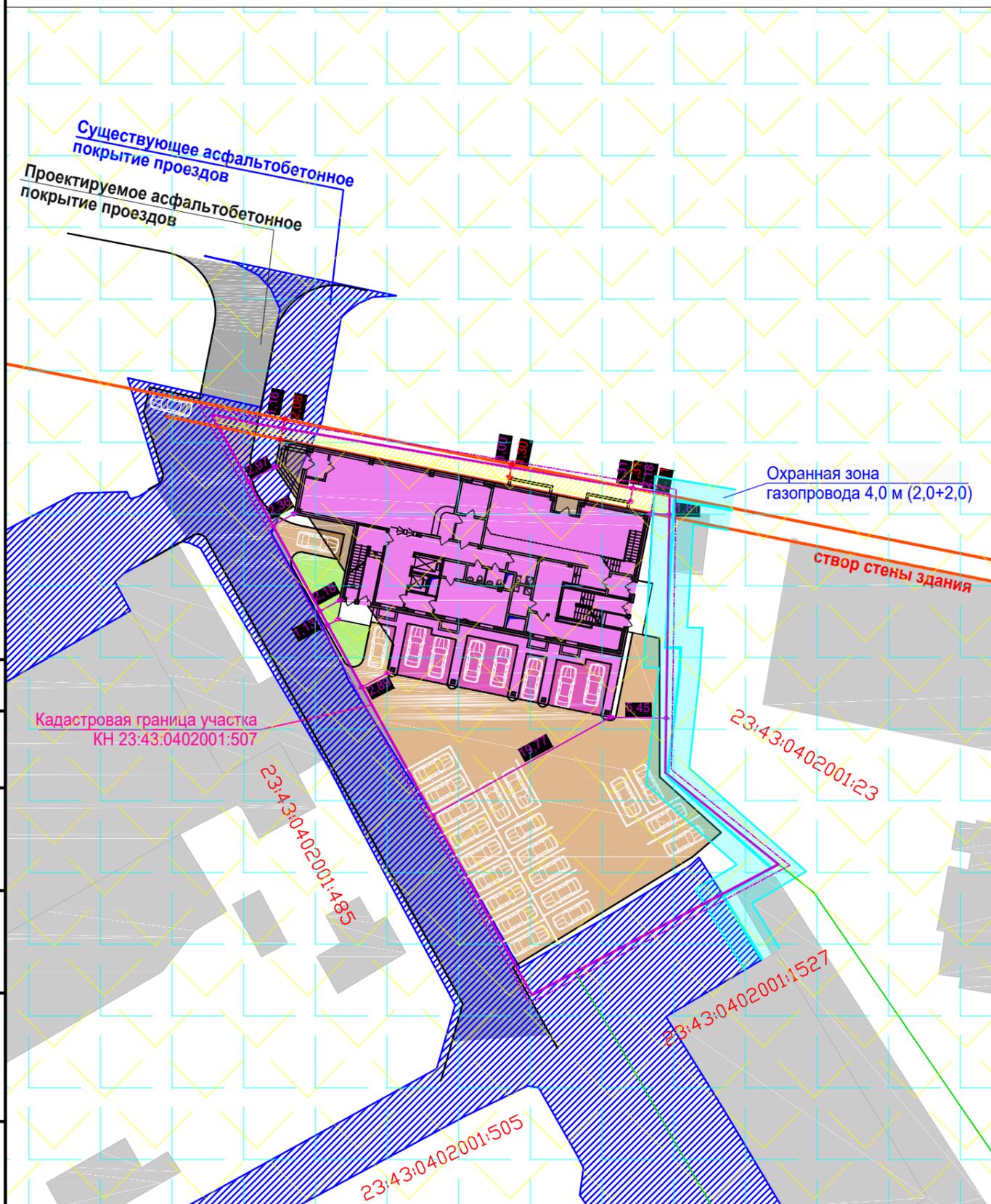
Судебно-строительный эксперт, архитектор  
ООО «АльфаСтрой»



А.С. Гапша

А.С. Гапша  
8-918-43-620-62

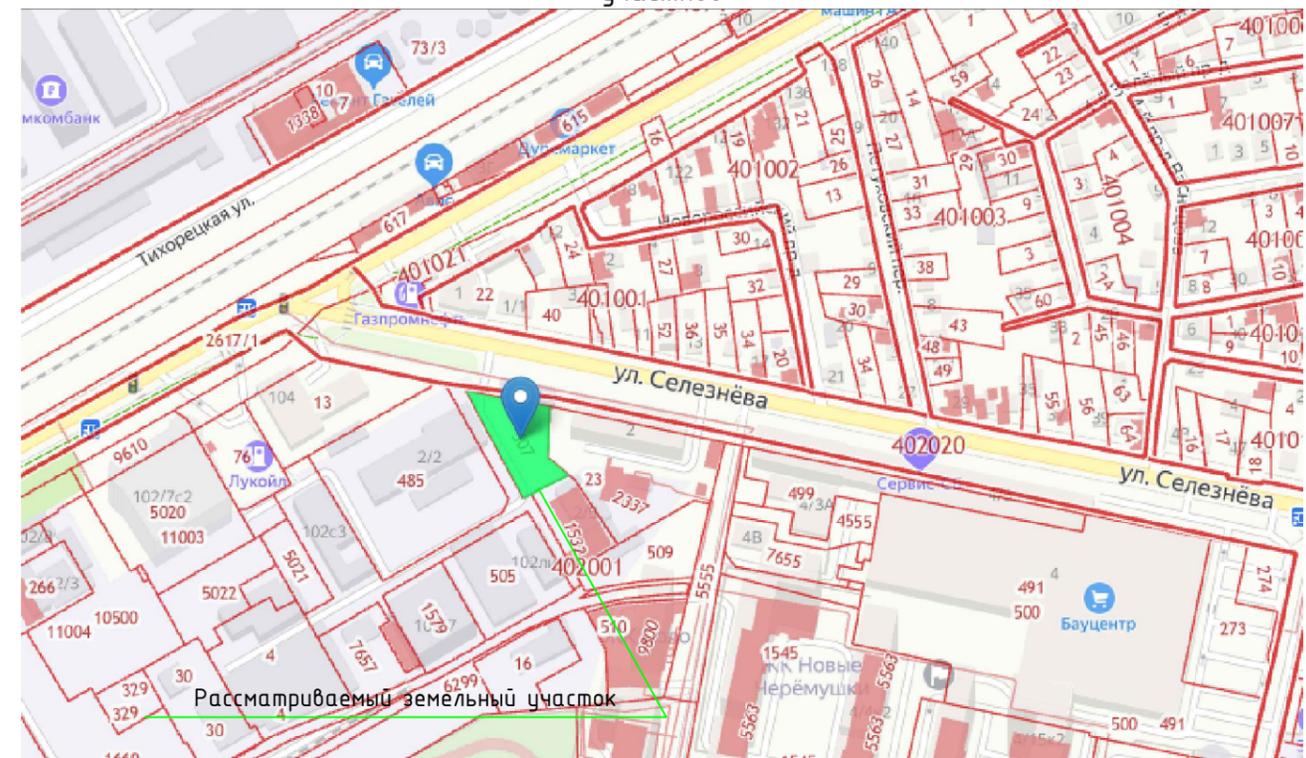
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Условные обозначения

	граница земельного участка КН 23:43:0402001:507		существующая зона подхода, подъезда к земельному участку
	проектируемое административное здание		проектируемая зона подхода, подъезда к земельному участку
	существующие здания на соседних земельных участках		зона размещения парковочных мест
	зона благоустройства участка		охранная зона газопровода
	зона озеленения участка		III пояс ЗСО
	охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии 23:00-6.202		охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0402001:507	м <sup>2</sup>	1 487	
2	Площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	619,09	
3	Процент застройки	%	42	
4	Общая площадь проектируемого здания	м <sup>2</sup>	4400	
5	Строительный объем проектируемого здания	м <sup>3</sup>	17200	
6	Высота проектируемого здания	м	34,0	
7	Количество этажей проектируемого здания		10	
		в т.ч. наземных	9	
	подземных		1	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Примечание:

- 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 П – Производственные зоны.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; III пояс ЗСО; Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии 23:00-6.202
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Заказчик: Перова Т. И.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 2/1, КН 23:43:0402001:507

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Схема планировочной организации земельного участка		
Разработал		Гапша						
Исп. дир.		Ворона						
Н.контр.		Ворона						
АСТ-0306/20-ОНПР-ГП								

УТВЕРЖДЕНА  
приказом Федеральной службы по экологическому,  
технологическому и атомному надзору  
от 4 марта 2019 г. №86  
Форма

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

17.09.2020 г. - № 499

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  
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.	

Наименование		Сведения
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 *	---	---
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.

