

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №1401/21

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода; охранная зона кабеля связи; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, Реестровый номер: 23:43-6.2077, Учётный номер: 23.43.2.1072)

05. 03. 2021 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 610 кв.м, кадастровый номер 23:43:0136048:18, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124, принадлежащего на праве собственности Булатовой С.В. организацией ООО «Альфа Строй» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При проектировании рассматриваемого индивидуального жилого дома 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.

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 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

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	

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 площадью 610 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124, КН 23:43:0136048:18, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, (с изменениями на 19 ноября 2020 года).

Назначение проектируемого здания на рассматриваемом земельном участке соответствует основному виду разрешенного использования территориальной зоны Ж.1.1 – для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости)).

Расположение проектируемых зданий принято вне границ охранной зоны кабеля связи, расположенной на рассматриваемом земельном участке.

Перед началом строительства получить разрешение на сокращение охранной зоны газопровода, расположенной на рассматриваемом земельном участке.

Расположение проектируемых зданий принято с учетом ограничений использования земельного участка – приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, Реестровый номер: 23:43-6.2077, Учётный номер: 23.43.2.1072.

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. Конфигурация земельного участка, а именно сильно вытянутая форма земельного участка (длина участка в 2,5 раз больше его ширины), а так же инженерно-геологические характеристики земельного участка (специфические грунты – техногенные насыпные грунты) препятствуют эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124, КН 23:43:0136048:18 при проектировании индивидуального жилого дома и вспомогательных зданий и строений, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом специфических грунтов в пределах участка, а именно техногенные насыпные грунты. Предусмотренное расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет избежать мероприятия, связанные с устранением специфических 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.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанное организацией "Альфа Строй", разработано в соответствии с требованиями технических регламентов, требованиями 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 проектируемых зданий позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий, расположенных на рассматриваемом и соседних земельных участках по СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», 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 проектируемых объектов капитального строительства с планируемым отклонением, а именно: отступ 1,2 м от соседнего земельного участка ул. 3-я Линия, 126; отступ 0,9 м от соседнего земельного участка проезд 3-й Линии, 137; отступ 0,6 м от соседнего земельного участка ул. 3-я Линия, уч. 122, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124, КН 23:43:0136048:18 соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода; охранная зона кабеля связи; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, Реестровый номер: 23:43-6.2077, Учётный номер: 23.43.2.1072).

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «АльфаСтрой»



А.С. Гапша

А.С. Гапша
8-918-43-620-62

**ВЫПИСКА
 ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

25.02.2021 г. - № 101

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		
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:			
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)			
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:			
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	---		
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:			
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) 01.07.2017г.	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) ГАПША		
	в отношении объектов использования атомной энергии ---		
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	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">Есть</td> <td>стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.</td> </tr> </table>	Есть	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.
Есть	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.		
б) второй	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">---</td> <td>стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.</td> </tr> </table>	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.
---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.		
в) третий	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">---</td> <td>стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.</td> </tr> </table>	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.
---	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.

КОНИЯ ВЕРАА
СУДЕБНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЭКСПЕРТ, АРХИТЕКТОР
ГАПША А.С.



Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



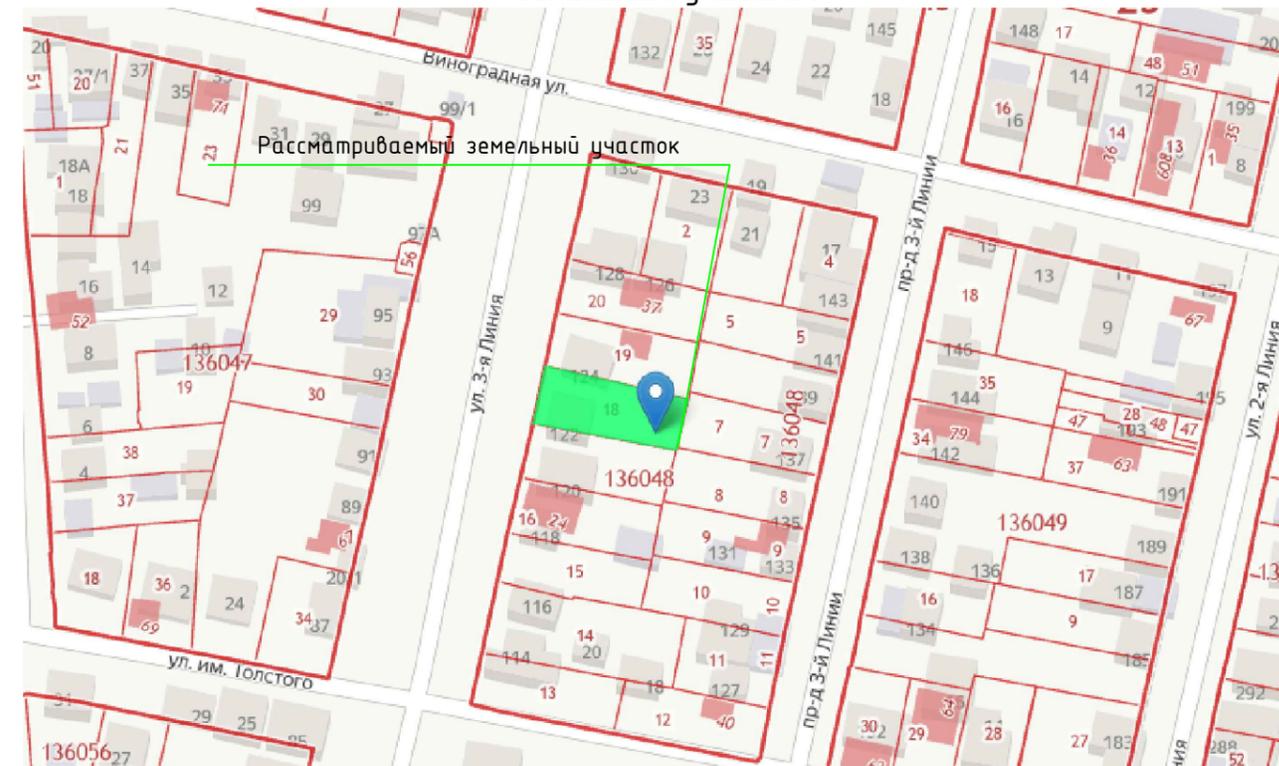
Условные обозначения

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | граница рассматриваемого земельного участка | | охранная зона кабеля связи |
| | проектируемый индивидуальный жилой дом | | охранная зона газопровода н.д. |
| | проектируемая баня и спортзал | | охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории |
| | проектируемый бассейн | | 3 пояс ЗСО артезианских скважин |
| | существующие здания на соседних земельных участках | | приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный" |
| | зона размещения парковочных мест | | зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, Реестровый номер: 23:43-6.2077, Учётный номер: 23.43.2.1072 |
| | зона подхода, подъезда к земельному участку | | |
| | зона благоустройства участка | | |
| | зона озеленения участка | | |

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 Ж.1.1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.
- Границы зон с особыми условиями использования территории: охранная зона газопровода; охранная зона кабеля связи; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; охранная зона аэропорта и аэродрома до установления приаэродромной территории; 3 пояс ЗСО артезианских скважин; зона охраны природных объектов, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, Реестровый номер: 23:43-6.2077, Учётный номер: 23.43.2.1072
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	610	
2	Площадь застройки земельного участка В т.ч. индивидуальный жилой дом баня и спортзал бассейн	м ²	274	
		м ²	201,5	
		м ²	46,0	
		м ²	26,5	
3	Процент застройки	%	45	
4	Общая площадь проектируемого жилого	м ²	324,32	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1914,3	
6	Высота проектируемого жилого дома	м	9,5	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2	
			2	
			0	

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

						Заказчик: Булатова С.В.			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Линия, 124, КН 23:43:0136048:18			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Галша					Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Исп. дир.	Шорохова								
Н. контр.	Шорохова								
						АСТ-1401/21-ОНПР-ГП			