

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

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ №0810/21

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (III пояс ЗСО артезианской скважины; III пояс ЗСО Ново-Западного водозабора; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранная зона газопровода)  
23.08. 2021 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 572 кв.м, кадастровый номер 23:43:0136063:19, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, принадлежащего на праве собственности Жигачёвой С.В., организацией ООО «Альфа Строй» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При реконструкции рассматриваемого объекта (индивидуальный жилой дом) 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 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	

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.

Реконструируемый жилой дом является более широким и высоким объектом защиты. Стены реконструируемого жилого дома, обращенные к соседним объектам защиты (жилые и нежилые здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Противопожарные расстояния не нормируются. Реконструируемый жилой дом соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Земельный участок с КН 23:43:0136063:19 площадью 572 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, 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 здания (индивидуальный жилой дом), соответствует разрешенному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1 – для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории - III пояс ЗСО артезианской скважины; III пояс ЗСО Ново-Западного водозабора; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Главой IV. «Зоны с особыми условиями использования территории», Статьей 34. «Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлено следующее:

*В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.*

Реконструируемый индивидуальный жилой дом не является источником загрязнения почвы и грунтовых вод.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом 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.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом соответствует требованиям ограничений использования земельного участка – III пояс ЗСО артезианской скважины; III пояс ЗСО Ново-Западного водозабора; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Для реконструируемого индивидуального жилого дома необходимо получение разрешения 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. Небольшая площадь земельного участка (572 кв.м при нормативной 600 кв.м) препятствует эффективному использованию земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19 при реконструкции объекта, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме.

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных организацией ООО "Альфа Строй", планируемое расположение реконструируемого объекта позволяет обеспечить при реконструкции индивидуального жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий 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 объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно: отступ 1 м от соседнего земельного участка проезд Крымский, 6, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (III пояс ЗСО артезианской скважины; III пояс ЗСО Ново-Западного водозабора; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранная зона газопровода).

Судебно-строительный эксперт, архитектор

А.С. Гапша

8-918-43-620-62



А.С. Гапша

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

11.08.2021 г. - № 432

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](mailto: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):										
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)</td> <td style="width: 33%;">в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)</td> <td style="width: 33%;">в отношении объектов использования атомной энергии</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">01.07.2017г.</td> <td style="text-align: center;">---</td> <td style="text-align: center;">---</td> </tr> </table>	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.	---	---				
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)										
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">а)первый</td> <td style="width: 10%;">Есть</td> <td style="width: 70%;">стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.</td> </tr> <tr> <td>б)второй</td> <td>---</td> <td>стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.</td> </tr> <tr> <td>в)третий</td> <td>---</td> <td>стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.</td> </tr> </table>	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.	
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 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	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.

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



ООО «Альфа Строй»

пронумеровань, прошито,

скреплено печатью \_\_\_\_\_ листов

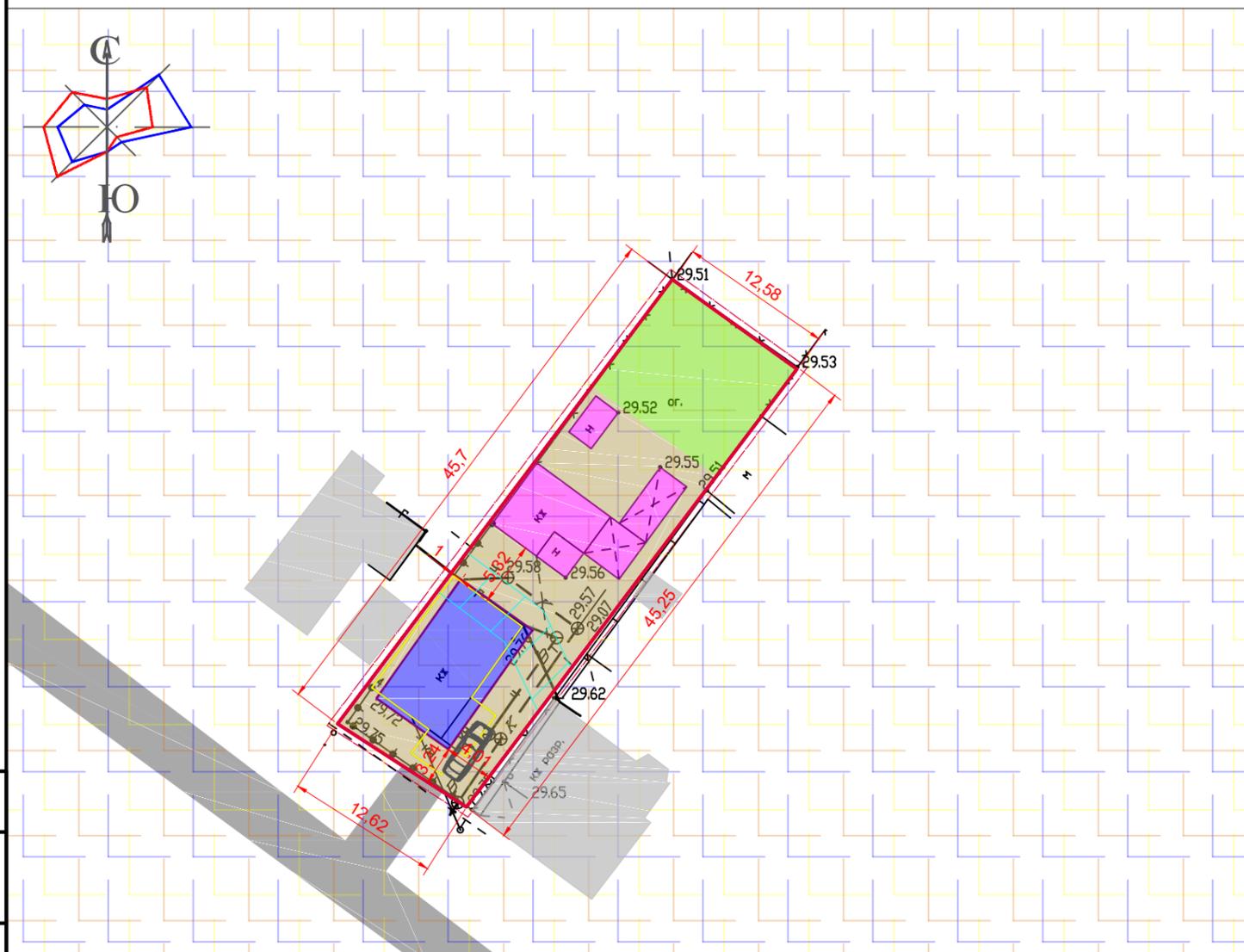
Судебно-строительный эксперт

архитектор

Гапша А.С



Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



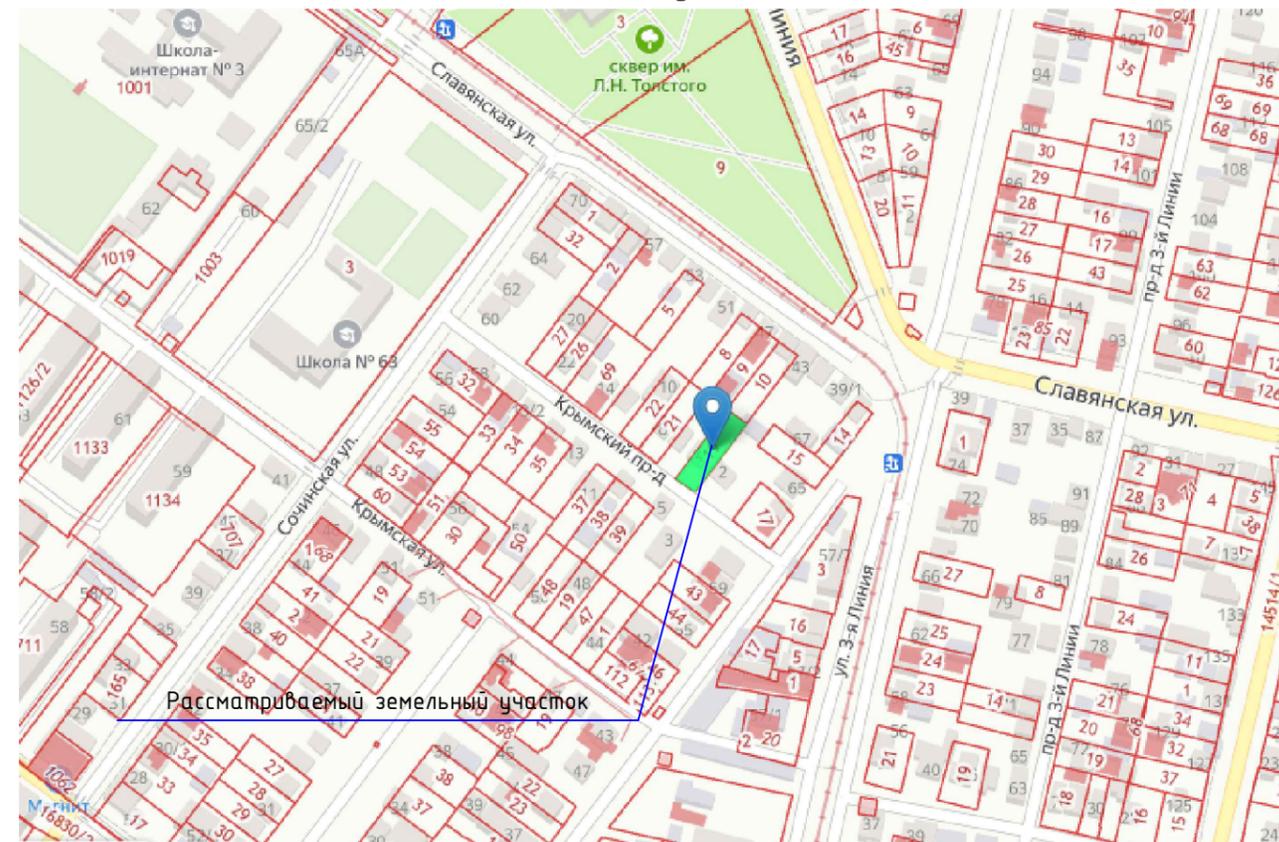
Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- существующие здания сооружения на земельном участке
- рассматриваемый жилой дом до реконструкции
- рассматриваемый жилой дом после реконструкции
- зона размещения парковочных мест
- зона благоустройства участка
- зона озеленения участка
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- III пояс ЗСО артезианской скважины
- III пояс ЗСО Ново-Западного водозабора
- приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)
- охранный зона газопровода

Примечание:

1. 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..
2. Границы зон с особыми условиями использования территории: III пояс ЗСО артезианской скважины; III пояс ЗСО Ново-Западного водозабора; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).
3. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
4. Получить разрешение на сокращение охранной зоны газопровода.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м <sup>2</sup>	572	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. реконструируемый жилой дом существующие здания, строения	м <sup>2</sup> м <sup>2</sup> м <sup>2</sup>	172 88.3 83.7	
3	Процент застройки	%	30	
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	м <sup>2</sup>	85	
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	м <sup>3</sup>	706.4	
6	Высота реконструируемого здания	м	9	
7	Количество этажей реконструируемого жилого дома в т.ч. наземных подземных		2 2 0	

Проект не предоставлялся. Технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Жигачёва С.В.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Крымский, 4, КН 23:43:0136063:19

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал							СМ-1201/21-ОНПР-ГП		
Директор									
Н.контр.									

