

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

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ № АСТ-1810/19

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода; охранная зона водопровода; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории)

15. 07. 2020 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 381 кв.м, кадастровый номер 23:43:0202065:48, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: индивидуальное жилищное строительство, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Рашпилевская, 215, принадлежащего на праве общей долевой собственности (2/3) Бахтер Е.Н., организацией ООО «Альфа Строй» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При размещении рассматриваемого объекта – реконструкция индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и строительство сооружения вспомогательного использования (сарай) 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 реконструкции индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и строительстве сооружения вспомогательного использования (сарай) 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 реконструируемого индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и проектируемого сооружения вспомогательного использования (сарай) 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.

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

Земельный участок с КН 23:43:0202065:48 площадью 381 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Рашпилевская, 215, расположен в территориальной зоне Ж.2 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, (с изменениями на 27 февраля 2020 года).

Назначение реконструируемого индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и строительства сооружения вспомогательного использования (сарай) на рассматриваемом земельном участке соответствует условно разрешенному виду использования территориальной зоны Ж.2 - размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей).

Реконструируемый индивидуальный жилой дом (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и сооружение вспомогательного использования (сарай) расположены вне охранной зоны газопровода. Проектируемое сооружение вспомогательного использования (сарай) частично находится в охранной зоне водопровода. Согласно СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий» п.5 примечания, табл. 9 – в стесненных условиях допускается уменьшение расстояние от сетей до фундамента здания, при условии принятия мер, исключающих возможность повреждения фундаментов при аварии на сетях. Реконструируемый индивидуальный жилой дом (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и сооружение вспомогательного использования (сарай) соответствуют требованиям ограничений использования земельного участка - охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории).

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. Сложившаяся застройка на рассматриваемом и соседних земельных участках, а так же наличие охранных зон на рассматриваемом земельном участке препятствует эффективному использованию земельного участка КН 23:43:0202065:48 по ул. Рашпилевская, 215, препятствует эффективному использованию земельного участка при реконструкции индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и строительстве сооружения вспомогательного использования (сарай), 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 реконструируемого индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и проектируемого сооружения вспомогательного использования (сарай)

позволяет обеспечить 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 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 реконструируемого индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому) и проектируемого сооружения вспомогательного использования (сарай) с планируемым отклонением, а именно:

для реконструируемого индивидуального жилого дома (надстройка второго этажа к существующему жилому дому):

- отступ 0,7 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 13;
- отступ 0,9 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 11;
- без отступа от границы соседнего земельного участка по ул. Рашпилевская, 217;
- максимальный процент застройки 63%

для проектируемого здания вспомогательного использования (сарай):

- отступ 0,5 м от границы соседнего земельного участка по пер. Афипский, 15

на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Рашпилевская, 215, КН 23:43:0202065:48 соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода; охранная зона водопровода; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории).

Судебно-строительный эксперт, архитектор  
ООО «АльфаСтрой»



А.С. Гапша

А.С. Гапша  
8-918-43-620-62

**ВЫПИСКА  
 ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

02.07.2020 г. - № 349

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, соответствию 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.	

КОПИЯ ВЕРНА  
 СУДЕБНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
 ЭКСПЕРТ, АРХИТЕКТОР

ГАПША А.С



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»

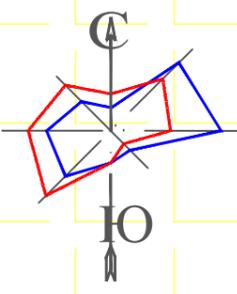
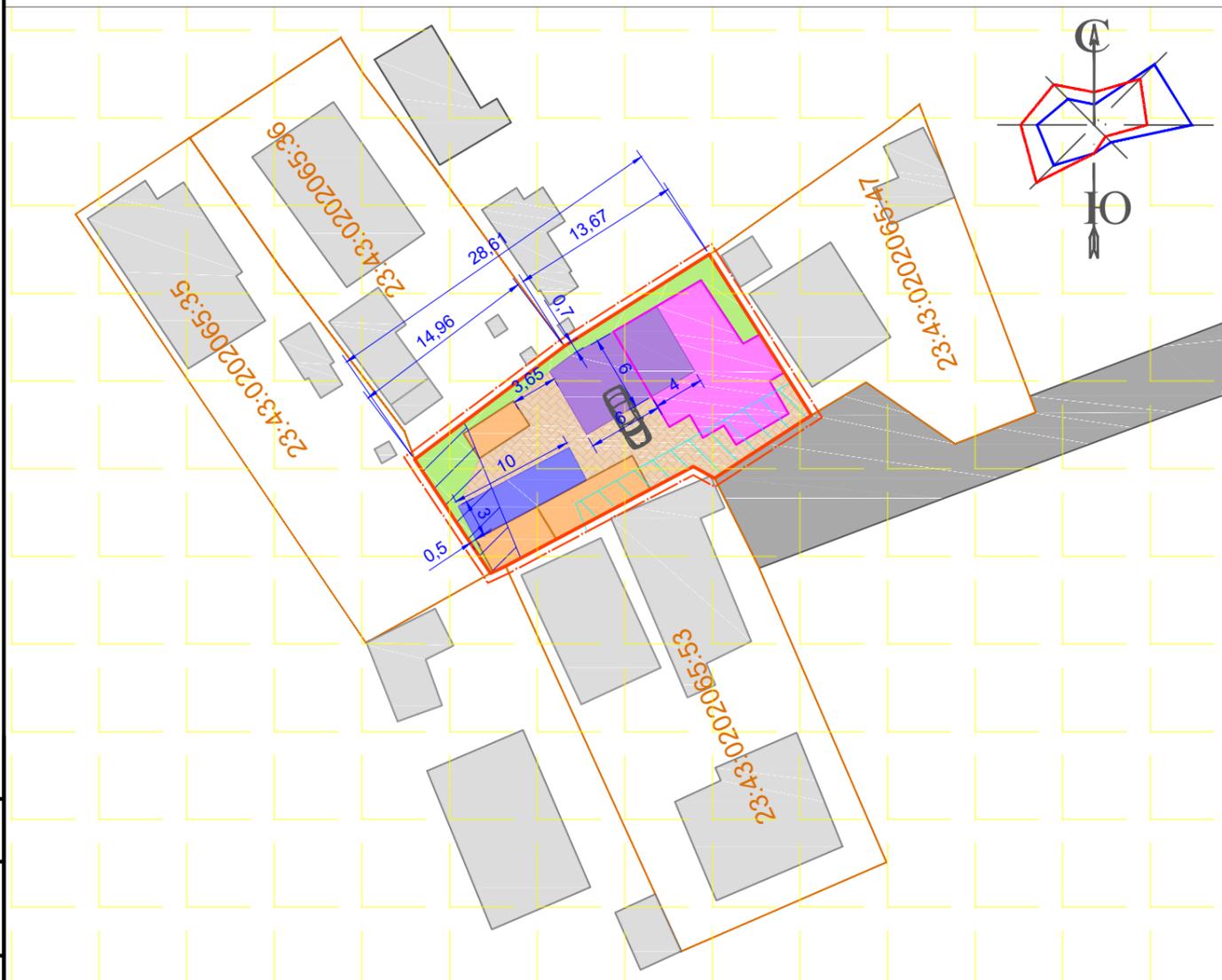


Чусов С.Н.

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



Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



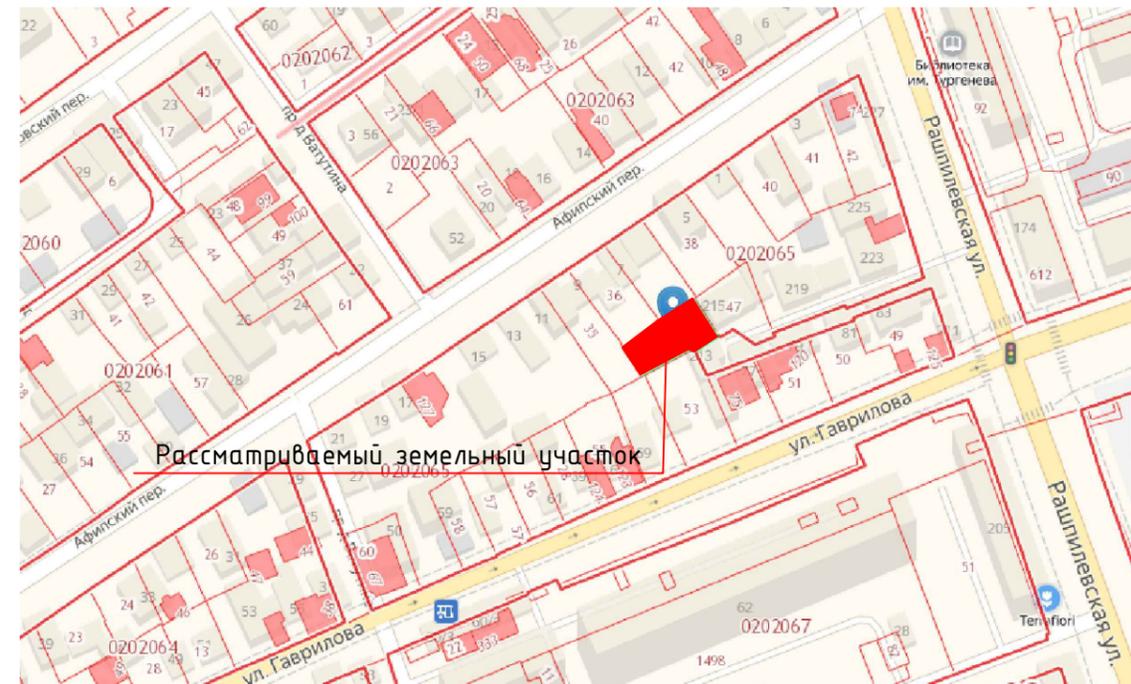
Условные обозначения

- граница земельного участка КН 23:43:0202065:48
- реконструируемый жилой дом
- надстройка второго этажа к существующему жилому дому
- проектируемое здание вспомогательного использования (сарай)
- охранная зона водопровода
- охранная зона газопровода
- охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории
- существующие здания вспомогательного использования
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест (личный автотранспорт)

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.2 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.
2. Границы зон с особыми условиями использования территории:  
–охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.
3. Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.
4. Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Ситуационный план



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0202065:48	м <sup>2</sup>	381	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. существующее жилое здание на земельном участке существующие здания вспомогательного использования выступающая часть надстройки второго этажа проектируемый сарай	м <sup>2</sup>	237,3	
		м <sup>2</sup>	110	
		м <sup>2</sup>	61,3	
		м <sup>2</sup>	36	
	проектируемый сарай	м <sup>2</sup>	30	
3	Процент застройки	%	63	
4	Общая площадь проектируемой надстройки второго этажа жилого дома	м <sup>2</sup>	43	
5	Строительный объем жилого дома после реконструкции	м <sup>3</sup>	693,3	
6	Высота жилого дома после реконструкции	м	9	
7	Количество этажей жилого дома после реконструкции в т.ч. наземных подземных		3	
			0	
8	Общая площадь проектируемого сарая	м <sup>2</sup>	23	
9	Высота проектируемого сарая	м	5	
10	Строительный объем проектируемого сарая	м <sup>3</sup>	135	
11	Количество этажей проектируемого сарая в т.ч. наземных подземных		1	
			0	

Заказчик: Бахтер Е.Н.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Рашилевская, 215, КН 23:43:0202065:48

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Галша			Схема планировочной организации земельного участка		
Зам.дир.				Ворона					
Н.контр.				Ворона					
АСТ-1810/19-ОНПР-ГП									