



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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 0604/21

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (III пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины №36434/470; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зона ограничения застройки РТРС «Краснодарский КРТПЦ» - РТС Краснодар; охранная зона ВЛ-0,4 кВ от РП-38; охранная зона газопровода, водопровода, канализации).
26. 10. 2021 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 571 кв.м, кадастровый номер 23:43:0304039:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид разрешенного использования: Бытовое обслуживание; Магазины, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40, принадлежащего на праве собственности Рябчун В.Ю., организацией ООО «Альфа Строй» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При проектировании рассматриваемого объекта: «Здание литер А,А1 по адресу: г. Краснодар, центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40. Реконструкция» должны соблюдаться нормы, 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 СП4.13130.2013 «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 нежилого здания литер А,А1 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 реконструируемого 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.

Реконструируемое здание является более высоким и широким объектом защиты. Стены реконструируемого здания, обращенные к соседним объектам защиты (жилые и нежилые здания на соседних земельных участках), запроектированы противопожарными 1-го типа. Противопожарные расстояния не нормируются. Реконструируемое здание соответствует №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Проектные решения относительно специальных требований должны быть учтены в соответствующих разделах проектной документации в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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

Земельный участок с КН 23:43:0304039:19 площадью 571 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40, 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 (с изменениями на 22 июля 2021 года).

Назначение реконструируемого объекта общественно-делового значения на рассматриваемом земельном участке соответствует основному виду разрешенного использования территориальной зоны Ж-1 - Бытовое обслуживание; Магазины.

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. Площадь земельного участка (571 кв.м. при нормативных 600 кв.м.), а также наличие на земельном участке охранных зон (канализация, газопровод, водопровод) не позволяет рациональное его использование без нарушений отступов от территории общего пользования, препятствует эффективному использованию земельного участка при реконструкции объекта общественно-делового значения, не позволяют застройщику реализовать свое право в полном объеме. Выполнение реконструкции объекта капитального строительства с приведением предельных параметров объекта в соответствии с требованиями технических регламентов (отступ от территории общего пользования) невозможно.

Расположение реконструируемого объекта капитального строительства принято с учетом ограничений использования земельного участка: III пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины №36434/470; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зона ограничения застройки РТРС «Краснодарский КРТПЦ» - РТС Краснодар; охранная зона ВЛ-0,4 кВ от РП-38.

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.

Проектируемое нежилое здание не является источником загрязнения почвы и грунтовых вод.

Для 3 пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины запрещается:

-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 здание не относится к объектам, запрещенным для размещения на территории 3 пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины.

Приказом Росавиации от 29.01.2021 N 50-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)" установлено следующее:

Третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 02.07.2021) установлено следующее:

3) *третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;*

4) *четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;*

5) *пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;*

6) *шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.*

Главой IV. «Зоны с особыми условиями использования территории», Статьей 37. «Приаэродромная территория» 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:

3) *третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории, определяется в границах полос воздушных подходов, установленных в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации,*

утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, определяется по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полётов воздушных судов и авиационной электросвязи, обозначенным в аэронавигационном паспорте аэродрома Краснодар (Пашковский);

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.07 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полётов воздушных судов. Определяется по границам, установленным исходя из требований безопасности полётов и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учётом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, определяется по границам, установленным на удалении 15 километров от контрольной точки аэродрома.

Объектами массового привлечения и скопления птиц могут являться:

объекты выбросов (размещения) отходов (полигоны ТБО);

животноводческие фермы, скотобойни;

илловые поля;

сельскохозяйственные угодья в период посева/вспашки и сбора урожая;

скотофермы, зверофермы;

водные объекты (водоёмы, реки, болота);

элеваторы и другие объекты.

Реконструируемое здание 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 (РОСАВИАЦИЯ, согласование строительства (реконструкции, размещения) объекта 6209/10/ЮМТУ от 11.09.2020).

Реконструируемое здание соответствует требованиям ограничений использования земельного участка – III пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины №36434/470; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

Реконструируемое здание литер А,А1 частично находится в зоне ограничения застройки от объектов связи РТРС «Краснодарский КРТПЦ» - РТС Краснодар. Высота объекта составляет 11,39 м, что значительно ниже объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках, и участках, находящихся в створе действия объекта связи РТРС «Краснодарский КРТПЦ», соответственно, ухудшений в работе радиорелейной связи не предвидится. Возможно получение соответствующего согласование у правообладателя объекта связи в установленном порядке.

Реконструируемое здание литер А,А1 частично находится в охранной зоне ВЛ-0,4кВ от РП-38 (АО «НЭСК»), но не превышает требования «Правила устройства электроустановок» (ПУЭ, 7 издание, раздел 2, гл.2.4, п. 2.4.57).

ПУЭ, п. 2.4.57: Расстояние по горизонтали от СИП при наибольшем их отклонении до элементов зданий и сооружений должно быть не менее:

0,2 м - до глухих стен зданий, сооружений.

Допускается прохождение ВЛИ и ВЛ с изолированными проводами над крышами зданий и сооружениями (кроме оговоренных в гл.7.3 и 7.4), при этом расстояние от них до проводов по вертикали должно быть не менее 2,5 м.

Возможно получение соответствующего согласование у правообладателя кабельной линии электроснабжения в установленном порядке.

Реконструируемый объект литер А,А1 соответствует требованиям ограничений использования земельного участка в части частичного расположения в зоне ограничения застройки от объектов связи РТРС «Краснодарский КРТПЦ» - РТС Краснодар и охранной зоне ВЛ-0,4кВ от РП-38 (АО «НЭСК»).

Объект реконструкции литер А,А1 расположен в границе охранной зоны газопровода; реконструируемый объект капитального строительства расположен в границе охранной зоны водопровода и канализации; для реконструируемого объекта капитального строительства возможно сокращение охранной зоны газопровода, водопровода и канализации в установленном порядке.

Исходя из представленной схемы земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных организацией "Альфа Строй" планируемое расположение реконструируемого нежилого здания позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых 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 реконструируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонением, а именно: отступ 1,12 м от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования ул. Володарского; без отступа от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования ул. Кузнечная; максимальный процент застройки 61%, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Володарского, 40, КН 23:43:0304039:19 определено в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (III пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины №36434/470; подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зона ограничения застройки РТС «Краснодарский КРТПЦ» - РТС Краснодар; охранная зона ВЛ-0,4 кВ от РП-38; охранная зона газопровода, водопровода, канализации.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «АльфаСтрой»



А.С. Гапша

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

14.10.2021 г. - № 561

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 подготовку проектной документации , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , 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, подготовку проектной документации , 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.

