

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

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ №818/02

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона ЛЭП; охранная зона газопровода среднего давления; охранная зона электрокабеля; охранная зона приаэродромной территории Краснодар-Центральный, охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов 23.43.2.2433)

15.07.2020 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 2450 кв.м, кадастровый номер 23:43:0412001:1822, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, расположенного по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, ул Новороссийская, д 27/1, принадлежащего на праве договора аренды ООО «Руки мастера», организацией ООО «Альфа Строй» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

При проектировании рассматриваемого объекта (офисное 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 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:

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

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

Земельный участок с КН 23:43:0209019:69 площадью 351 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, ул Новороссийская, д 27/1, расположен в территориальной зоне П - Производственные зоны, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, (утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, с изменениями от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п. 14, от 21.04.2016 № 15 п.17, от 16.11.2017 N 43 п.11)

Назначение проектируемого офисного здания, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке, соответствует основному виду разрешенного использования территориальной зоны П - деловое управление. Вид разрешенного использования по данным Росреестра: для размещения промышленных объектов.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства разработано на основании ст.41 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, а именно его вытянутая форма, а так же сложившаяся застройка на рассматриваемом земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новороссийская, д 27/1, КН 23:43:0412001:1822, препятствует эффективному использованию земельного участка при проектировании и строительстве офисного 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 объекта позволяет обеспечить при проектировании и строительстве офисного здания объемно - планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции и помещений 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 требованиях пожарной безопасности», СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной 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 строений до границы территории общего пользования – без отступа на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, ул Новороссийская, д 27/1, КН 23:43:0412001:1822 соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона ЛЭП; охранная зона газопровода среднего давления; охранная зона электрокабеля; охранная зона приаэродромной территории Краснодар-Центральный, охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов 23.43.2.2433).

Судебно-строительный эксперт, архитектор  
ООО «АльфаСтрой»



А.С. Гапша

А.С. Гапша  
8-43-620-62

ния	
ный	
оу	
офисное	
ий,	
итории;	
тоб	
редельных	
основан.	
Листов	

**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>, [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	
Сведения о члене саморегулируемой организации:		
Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Строй» ООО «Альфа Строй»	
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2308159573	
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1092308006372	
Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Красноармейская, д.78	
Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)		
Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:		
Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	73	
Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	30.10.2009г.	
Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол Совета №16 от 30.10.2009г.	
Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	30.10.2009г.	
Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---	
Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---	
Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
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, <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.		---

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 договору подряда на осуществление сноса в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в фонд возмещения вреда (сумма, руб.):

а) первый	СУДЕБНО – СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТ, АРХИТЕКТОР	ст. 1079 ГК РФ	превышает (составляет) 1000 руб.
б) второй	ГАПША А.С.	ст. 1079 ГК РФ	превышает (составляет) 1000 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)шестой *	---	---

относятся только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

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, в зависимости от размера обязательства по таким договорам, и соответствии с которым указанным членом внесен взнос в квалификационный 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 *	---	---

относятся только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства: дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)

Срок, на который приостановлено право выполнения работ \*

относятся сведения только в отношении действующей меры административного воздействия

директор  
Организации «СРО «Проектировщики Северо-Запада»



Чусов С.Н.

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



ООО «Альфа Строй»  
пронумеровано прошито,  
крепление печатью С листов  
Судейно-строительный эксперт,  
Галица А.С.  
архитектор



КОНТРОЛЬ  
И  
ПОДПИСИ