



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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода).

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 772 кв.м, кадастровый номер 23:43:0411016:20, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, 91, принадлежащего на праве собственности Лесняк М.В. организацией ООО «Альфа Строй» было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка. При проектировании рассматриваемого объекта (индивидуальный жилой дом) 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.

Проектируемое здание является индивидуальным жилым домом. Минимальное расстояние жилых и общественных зданий при степени огнестойкости I, II, III и классе конструктивной пожарной опасности С0 согласно Таблице 1 подраздела 4.3. СП 4.13130.2013 составляет 6 м.

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 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.

Исследование обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлено следующее: Земельный участок с КН 23:43:0411016:20 площадью 772 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, 91, расположен в территориальной зоне Ж.1.1 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, (утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, с изм., внесенными Решениями городской Думы Краснодара от 27.06.2012 N 31 п.20, от 19.06.2014 N 64 п.23, от 28.05.2015 N 79 п.18, от 29.12.2015 N 8 п.7, от 29.12.2015 N 8 п.8, от 29.12.2015 N 8 п.9, от 21.04.2016 N 15 п.17, от 08.12.2016 N 27 п.6, от 22.06.2017 N 38 п.19, от 21.09.2017 N 41 п.7, от 16.11.2017 N 43 п.11, от 22.05.2018 N 55 п.9, от 21.06.2018 N 56 п.9, от 16.07.2018 N 57 п.13).

Назначение проектируемого здания, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке соответствует основному виду разрешенного использования территориальной зоны Ж.1.1 - для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования по данным Росреестра: для индивидуального жилищного строительства.

Расположение проектируемого индивидуального жилого дома принято с учетом ограничений использования земельного участка: проектируемый индивидуальный жилой дом расположен вне границы охранной зоны газопровода.

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 соседних земельных участках, конфигурация земельного участка, а так же просадочные свойства грунтов на рассматриваемом земельном участке препятствует эффективному использованию земельного участка КН 23:43:0411016:20 при проектировании индивидуального жилого дома, 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 индивидуального жилого дома 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 проектируемого объекта капитального строительства с планируемым отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства: для проектируемого индивидуального жилого дома с отступом 1 м от границы соседнего земельного участка по ул. Черноморская, 89, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Черноморская, 91, КН 23:43:0411016:20 определено с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода).

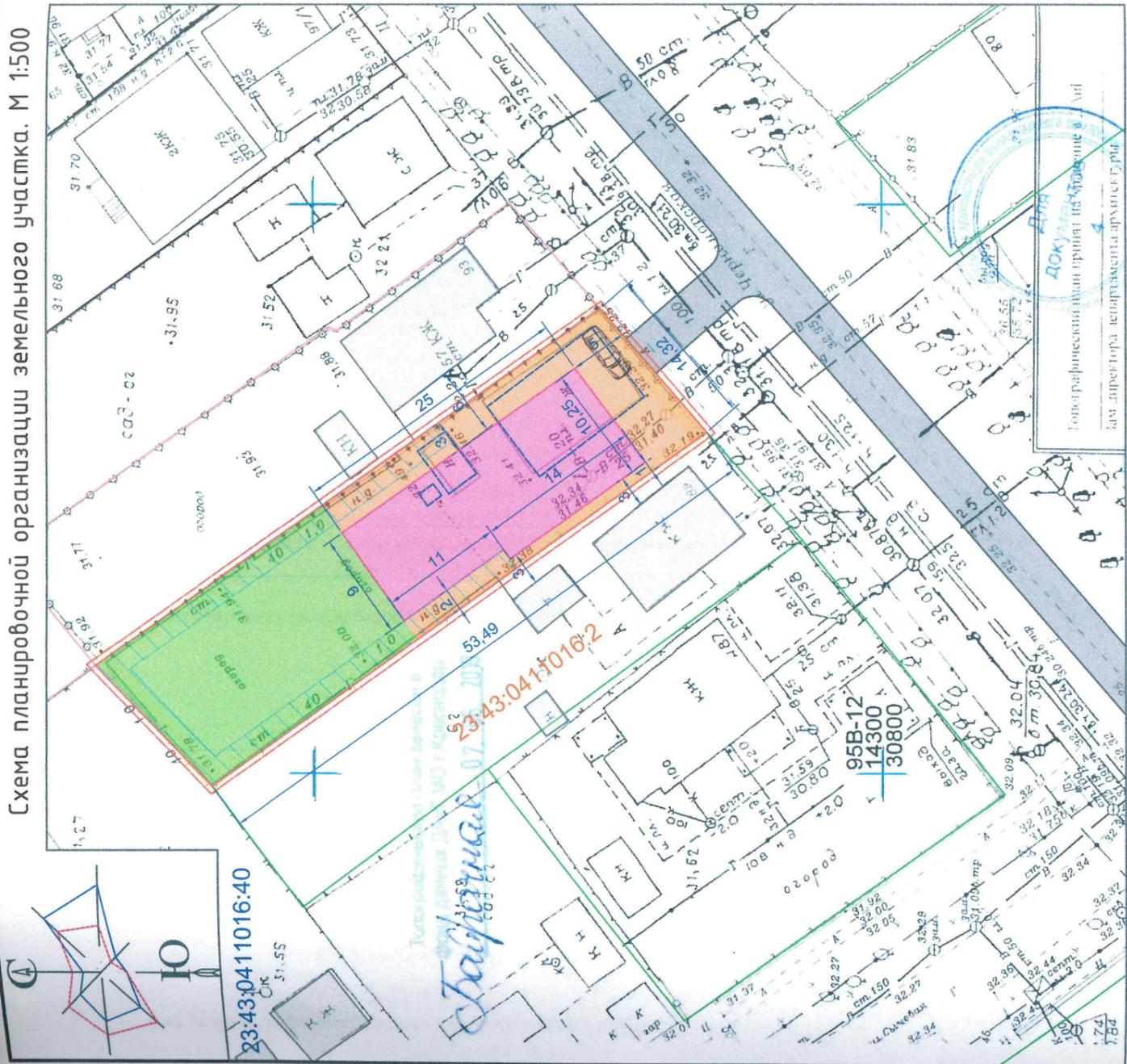
Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «АльфаСтрой»



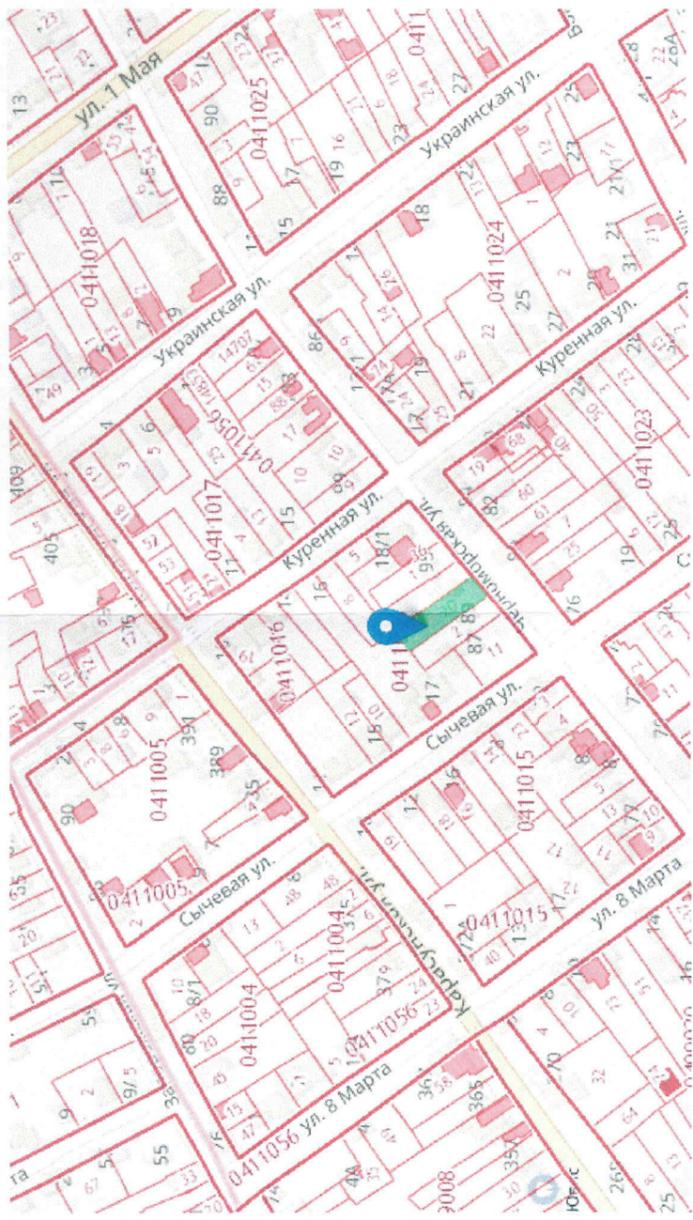
А.С. Гапша

А.С. Гапша
8-918-43-620-62

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Ситуационный план



Условные обозначения

- граница земельного участка КН 23:43:04:11016:20
- проектируемый жилой дом
- здания на рассматриваемом земельном участке, подлежащие сносу
- зона озеленения участка
- зона благоустройства участка
- охранная зона газопровода н.д.
- зона размещения парковочных мест (личный автотранспорт)

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:04:11016:20	м ²	772	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	249	
3	Процент застройки	%	32	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	418	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1992	
6	Высота проектируемого жилого дома	м	8	
7	Количество этажей проектируемого жилого дома в т.ч. подземных		2 / 0	

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.
- Зоны с особыми условиями использования территории:
 - Участок расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".
 - Участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.
- Проектируемый жилой дом расположен вне границы охранной зоны газопровода н.д.
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Заказчик: Лесняк М.В.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Черноморская, 91, КН 23:43:04:11016:20



Схема планировочной организации земельного участка

АСТ-04.12/19-ОНПР-ГП



**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

20.09.2019 г. - № 1205

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	
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)	Отсутствует.	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	Отсутствуют.	
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)	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.	Отсутствует.	Отсутствует.
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 подряда в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):		
Первый уровень ответственности ЭКСПЕРТ, АРХИТЕКТОР	Стоимость работ по одному договору подряда не превышает двадцать пять миллионов рублей.	

ГАПША А.С.



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):

Первый уровень ответственности.	Предельный размер обязательств по договорам не превышает двадцать пять миллионов рублей.
---------------------------------	--

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)	Отсутствует.
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	Отсутствует.

Директор
Ассоциации «СРО «Проектировщики Северо-Запада»



Чусов С.Н.

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

