

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

№ ЭЗ- 2025-003 от 28.03.2025г.

Сведения об эксперте:

Я, Эксперт Савров Сергей Николаевич, имею высшее техническое образование.

С 21 февраля 2013 года по 1 декабря 2017 года являлся членом Саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Межрегиональная Ассоциация по Проектированию и Негосударственной Экспертизе «МАП Эксперт» г. Москва и имел допуски к определенным видам или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-175-235304157462-01 от 21 февраля 2013 года, в том числе проведение экспертизы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений.

С 21 декабря 2017 года являюсь членом Саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства Союза «СРО «Краснодарские проектировщики» и имею допуски к определенным видам или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в том числе проведение экспертизы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений.

В ноябре 2018 года прошел обучение по программе по повышению квалификации строителей: «Безопасность строительства. Организация строительства, реконструкции и капитального ремонта».

С 29 августа 2016 года являюсь членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация судебных экспертов». Рег №582.

Общий стаж работы по специальности: 8 лет.

Лицо, проводившее обследование (исследование) объекта экспертизы:

Судебный эксперт Савров С.Н.

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства		Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата				
			2025	ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.			

Используемые законодательные и нормативно-методические акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ, (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, (часть третья) от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ, (часть четвертая) от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- Федеральный Закон Российской Федерации от 22.07.2008 г. №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр);
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 9 сентября 2010 г. № 122 "Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 "Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция";
- Свод правил СП 44.13330.2011 "СНиП 2.09.04-87. Административные и бытовые здания", актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27 декабря 2010 г. № 782);
- Свод правил СП 118.13330.2022 "СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения", (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 мая 2022 г. № 389/пр), Федеральный закон "Технический регламент. О требованиях пожарной безопасности" № 123-ФЗ от 22 июля 2008 г.;
- Приказ МЧС России от 19 марта 2020 г. № 194 "Об утверждении свода правил СП 1.13130 "Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы";
- Приказ МЧС России от 12 марта 2020 г. № 151 "Об утверждении свода правил СП 2.13130 "Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты";
- Свод правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288);
- Свод правил СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 20 октября 2016 г. № 725/пр);
- Свод правил СП 59.13330.2020 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2020 г. № 904/пр);
- Правила землепользования и застройки Петровского сельского поселения, утвержденные решением Совета Петровского сельского поселения от 25 июля 2014 г. № 280 (в редакции 24 февраля 2021 г. № 32).

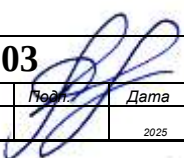
ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЗДАНИЯ

Земельный участок с кадастровым номером 23:27:0704024:15, площадью 918 кв. м.

Площадь застройки планируемого здания	- 429,2 кв.м
Процент застройки земельного участка	- 47%
Процент озеленения земельного участка	-19%
Этажность планируемого ОКС	- 1
Подземных этажей	- 0
Назначение проектируемого объекта	- магазин

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул.
Ворошилова, дом 36

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	
			2025			

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Земельный участок с кадастровым номером 23:27:0704024:15, площадью 918 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, 36, согласно Правил землепользования и застройки Петровского сельского поселения, утвержденных решением Совета Петровского сельского поселения от 25 июля 2014 г. № 280 (в редакции 24 февраля 2021 г. № 32) расположен в территориальной зоне Ж – 1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Планируется к строительству одноэтажное здание магазина.

Площадь застройки – 429,2 кв.м.

Этажность – 1 этажа.

Функциональное назначение объекта капитального строительства:

ФЗ.1 - здания организаций торговли.

Объект относится к зданиям общественного назначения.

Участок расположен в застроенной части ст. Петровской. Техногенная нагрузка представлена существующими зданиями (жилые дома, магазины), строениями (автостоянка, нежилые постройки), сооружениями (подъездные автодороги), подземными и надземными коммуникациями (водопроводы, линии ЛЭП, и т.д.).

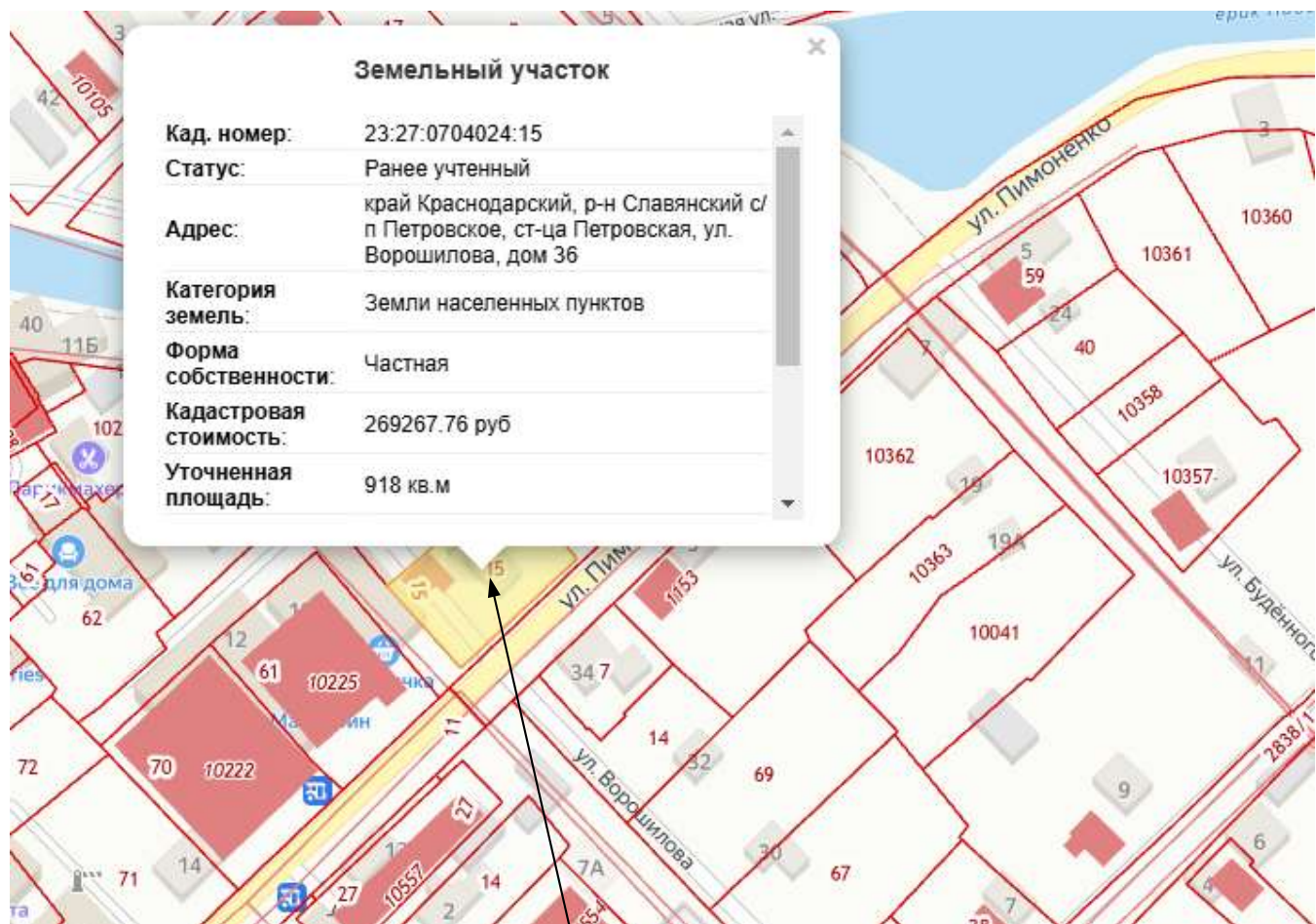
Габариты и конфигурация строящегося здания магазина проектируются в пределах отведенного земельного участка с кадастровым номером 23:27:0704024:15.

Планируется строительство здания магазина площадью застройки 790,0 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 23:27:0704024:15, площадью 918 кв. м., с коэффициентом плотности застройки 47%, что не превышает предельный допустимый процент застройки в соответствии с Правилам землепользования и застройки Петровского сельского поселения, утвержденными решением Совета Петровского сельского поселения от 25 июля 2014 г. № 280 (в редакции 24 февраля 2021 г. № 32) для территориальной зоны Ж – 1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Вид строительства – НОВОЕ.

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

2. Сведения из публичной кадастровой карты



Торговые центры, магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе, магазины товаров первой необходимости, кафе, закусочные, столовые, включая расположенные снаружи здания
Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, дом 36
Кадастровый номер 23:27:0704024:15

Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца
Петровская, ул. Ворошилова, дом 36

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов		Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата				
			2025		ИП Савров С.Н.		Судебно-экспертное учреждение.

**Правила землепользования и застройки Петровского сельского поселения,
утвержденные решением Совета Петровского сельского поселения от 25 июля
2014 г. № 280 (в редакции 24 февраля 2021 г. № 32)**

Земельный участок с кадастровым номером 23:27:0704024:15, площадью 918 кв. м., расположен в территориальной зоны Ж – 1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж – 1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

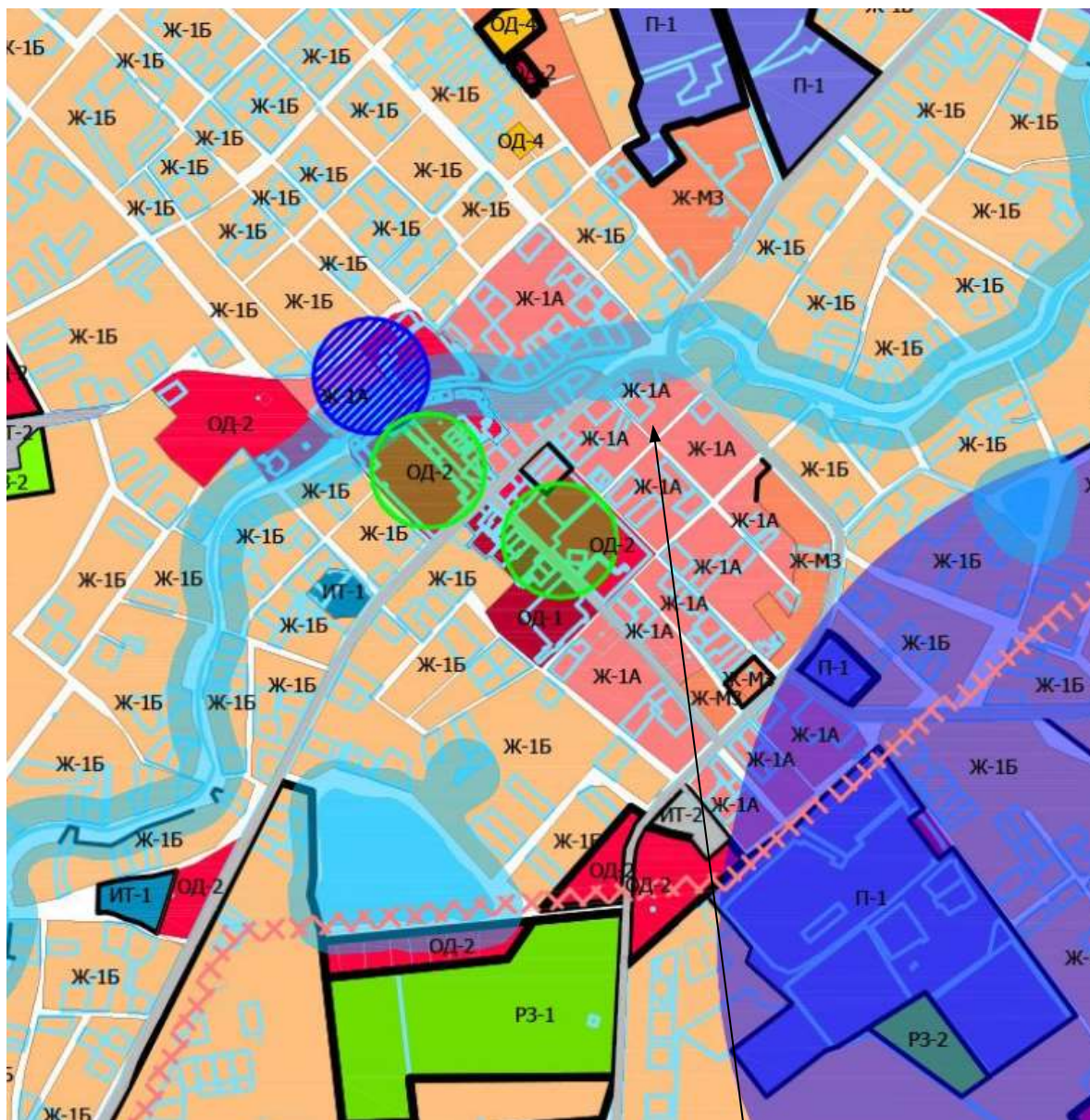
Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 А выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов с минимально разрешённым набором услуг местного значения.

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	-минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5 000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; - минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м; - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; -максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется; -минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
------------	----------	--	---

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов		Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.		
			2025				

**Рис.3. Фрагмент карты градостроительного зонирования
Правил землепользования и застройки Петровского сельского поселения,
утвержденных решением Совета Петровского сельского поселения от 25 июля
2014 г. № 280 (в редакции 24 февраля 2021 г. № 32)**



**Место расположения объекта.
Зона Ж-1А**

Краснодарский край, Славянский р-н,
ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, 36

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Надворные туалеты:

- расстояние от красной линии не менее - 10 м;
- расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м;
- до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

- от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.;
- от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м. и 7 м. соответственно.

Для объектов хозяйственного назначения максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков),

- минимальная высота этажа 2.4 м,
- максимальная высота строения -8 м,
- общая площадь помещений - до 50 кв. м.
- общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.

Расстояние от объектов вспомогательного назначения (индивидуальные гаражи, летние кухни, хозяйственные постройки, навесы и т.д.) до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.

Минимальный отступ от границ соседнего участка до объектов хозяйственного назначения - 1 м., до постройки для содержания скота и птицы - 4 м.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

Отмостка здания должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка, ширина - не менее 0,8 м, уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

Требования к ограждению земельных участков:

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений - 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

– высота ограждения между смежными земельными участками должна быть не более 2 метров;

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;

– по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы;

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований действующего законодательства.

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

На комиссию по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства указанных в Правилах землепользования и застройки Петровского сельского поселения, утвержденных решением Совета Петровского сельского поселения от 25 июля 2014 г. № 280 (в редакции 24 февраля 2021 г. № 32) выносятся следующие параметры:

1. Размещение ОКС (строительство здания магазина) на расстоянии 3,00м. и 3,20м. от красной линии улицы Ворошилова (менее минимально-допустимых 5,00м.).
2. Процент озеленения земельного участка - 19,0% (менее допустимого 30%).

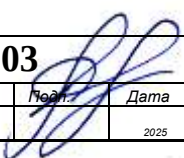
ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:27:0704024:15, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, 36 с указанием отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (здание магазина)



Размещение ОКС (строительство здания магазина) на расстоянии 3,00м. и 3,20м. от красной линии улицы Ворошилова (менее минимально-допустимых 5,00м.).

Процент озеленения земельного участка - 19,0% (менее допустимого 30%).

Условные обозначения			
	Граница земельного участка		Проектируемое покрытие из тротуарной плитки
	Красная линия		Граница допустимого размещения зданий и сооружений
	Проектируемые здания и сооружения		Существующая ЛЭП
	Существующие здания и сооружения		Охранная зона ЛЭП
	Демонтируемые здания и сооружения		Существующая сеть водопровода
	Существующее твердое покрытие		Охранная зона водопровода
	Проектируемое твердое покрытие		Существующая сеть газопровода
	Проектируемое озеленение		Охранная зона газопровода
			Водоохранная зона ерика Нидеснюк (Реестровый номер 23:27-6.1292)
			Прибрежная защитная полоса ерика Нидеснюк (Реестровый номер 23:27-6.955)
			Треугольник видности "транспорт-транспорт"

ЭЗ-2025-003

Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Листов Лист

Изм. № док. Подп. Дата

ИП Савров С.Н.
Судебно-экспертное учреждение.

2025

НЕБЛАГОПРИЯТНЫМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ НЕ ПОЗВОЛЯЮЩИМИ ПРОИЗВЕСТИ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: МАГАЗИНА БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЯВЛЯЮТСЯ:

1. Состав верхнего плодородного слоя земли, под фундамент магазина, с учетом наличия и воздействия подземных вод, а так же их негативного воздействия предполагает именно такое расположение фундамента под несущие конструкции здания магазина, которое указано в настоящем заключении, в соответствии с Техническим отчетом по результатам инженерно-геологических изысканий И-ГЗ 2025-102 разработанный ООО «КАДАСТР-ГЕО». (См. Приложение №3)

2. Так же конфигурация, размеры обследуемого земельного участка, в том числе расположения парковки на участке с расчетным количеством парковочных мест для легковых автомобилей покупателей и с учетом мест парковки для МГН, а так же что земельный участок расположен на пересечении двух улиц: ул. Ворошилова и ул. Пимоненко, являются неблагоприятными факторами для застройки данного земельного участка и не позволяют построить здание магазина с площадью застройки 429,2 кв.м., необходимой Застройщику для осуществления рентабельной, нормативной торговой деятельности, с отступом 5,00 м. от красной линии ул. Ворошилова, и с процентом озеленения участка - 30%.

3. С отступом 5,00 м. от красной линии ул. Ворошилова и с процентом озеленения участка - 30% затруднительно будет построить магазин в соответствии с требованиями свода правил СП 118.13330.2022 "Общественные здания и сооружения" и в соответствии с требованиями свода правил СП 1.13130 "Эвакуационные пути и выходы" так как невозможно будет обеспечить ширину горизонтальных участков путей эвакуации 2,0 м. в торговых залах магазина, что создаст угрозу жизни и здоровью граждан при пожаре.

4. С отступом 5,00 м. от красной линии ул. Ворошилова и с процентом озеленения участка - 30% затруднительно будет построить магазин в соответствии с требованиями п.6.2.2. СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (*Ширину прохода в помещении с оборудованием и мебелью для МГН следует принимать не менее 1,2 м.*).

5. При выполнении минимального процента озеленения 30% не возможно организовать подъезды и подходы с твердым покрытием с устройством безбарьерных проездов к зданию магазина, предусмотренных статьей 24 Градостроительного кодекса РФ. Застройщиком будет предусмотрено компенсационное озеленение, в соответствии с заключенным соглашением с сельским поселением.

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА:

Таким образом, с учетом данных Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий И-ГЗ 2025-102 разработанный ООО «КАДАСТР-ГЕО», а так же что обследуемый земельный участок с кадастровым номером 23:27:0704024:15, площадью 918 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, 36, под строительство магазина расположен на пересечении двух улиц: ул. Ворошилова и ул. Пимоненко во исполнение нормативных требований Свода правил СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», Свода правил СП 1.13130.2020 «Эвакуационные пути и выходы», СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», а также экологическим, санитарно- гигиеническим, противопожарным и иных правил, и нормативов РФ, для осуществления рентабельной, нормативной торговой деятельности Застройщику при строительстве здания магазина следует:

- отступить 3,00м и 3,20м.. от красной линии ул. Ворошилова,
- уменьшить процент озеленения участка до 19,0%

В соответствии с п.1 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства		Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата				
			2025	ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.			

ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ЗДАНИЯ МАГАЗИНА С ОТКЛОНЕНИЯМИ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СОБЛЮДАЮТСЯ И БУДУТ СОБЛЮДЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ НОРМАТИВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

1. Здание магазина будет запроектировано и построено в соответствии с требованиями Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий И-ГЗ 2025-102, разработанного ООО «КАДАСТР-ГЕО».
2. Здание магазина будет запроектировано и построено в соответствии и действующими федеральными законами, строительными, пожарными, санитарно-гигиеническими, и прочими Сводами правил, норм РФ предъявляемых к зданиям общественного назначения: магазины.
3. Таким образом, здание магазина после строительства не будет нести угрозу жизни и здоровью граждан, которые будут находиться внутри и рядом со зданием магазина.
4. Здание магазина будет строиться в границах земельного участка по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, 36 с кадастровым номером 23:27:0704024:15, на площади 918 кв. м., что соответствует Правилам землепользования и застройки Петровского сельского поселения, утвержденным решением Совета Петровского сельского поселения от 25 июля 2014 г. № 280 (в редакции 24 февраля 2021 г. № 32).
5. Земельный участок будет использоваться по своему целевому назначению: под магазин, что соответствует Правилам землепользования и застройки Петровского сельского поселения.
6. В здании магазина не будет допускаться размещение производственных мастерских и складов, которые могут являться источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду.
7. В здании магазина не будет допускается размещение помещений с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости, объекты, вредные для здоровья населения.
8. Максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж, что соответствует Правилам землепользования и застройки Петровского сельского поселения.
9. Учитывая геоморфологические особенности места предполагаемого строительства, размещение на данном участке одноэтажного здания магазина не повлияет на освещённость существующих смежных земельных участков,

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов		Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата				
			2025		ИП Савров С.Н.		Судебно-экспертное учреждение.

отбрасываемая зданием тень в течении всего светового года соответствует нормативному.

10. Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемый к размещению объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности соседних земельных участков, существующих объектов капитального строительства при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства.

11. Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемый к размещению объект капитального строительства не окажет негативного влияния на смежные территории Петровского сельского поселения, включая тротуары и автомобильные дороги по ул. Ворошилова

6. По завершению строительства магазина Застройщиком будут выполнены все работы по благоустройству внутренней и смежной территории Петровского сельского поселения: новые тротуары из тротуарной плитки по ул. Ворошилова по всей длине участка, озеленение, посадка деревьев, в соответствии с проектной документацией. Застройщиком будет предусмотрено компенсационное озеленение, в соответствии с заключенным соглашением с администраций Петровского сельского поселения.

12. В соответствии со своим назначением объект не является объектом, оказывающим негативное воздействие на окружающую среду.

13. Для отвода ливневых и атмосферных вод будут предусмотрены наружные лотки и колодцы, указанные в предварительной схеме планировочной организации земельного участка под строительство магазина. (См. приложение №1)

14. Очистка от твердых отходов, обеззараживание нечистот будет осуществляться вне пределов площадки. Система очистки принята вывозной. Для уличного мусора на площадке будут установлены урны, указанные в предварительной схеме планировочной организации земельного участка под строительство магазина. (См. приложение №1)

15. Объект не является источником шума для окружающей застройки. Источником внешнего шума для здания являются автомобильные потоки дороги общего пользования ул. Ворошилова.

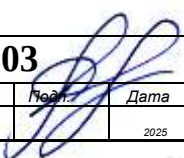
ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

**обоснование возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства здания магазина на земельном участке с
кадастровым номером 23:27:0704024:15, по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, 36**

Исходя из выше указанного, Экспертом, установлено, что для проектирования и получения разрешения на строительство и строительство объекта капитального строительства: магазина по адресу: Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, 36, отвечающего требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, установленных для зданий общественного назначения, с учетом, что Права граждан, проживающих на соседних земельных участках, а также права иных субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемым объектом капитального строительства, не будут нарушены, существует необходимость:

- отступить 3,00 м. и 3,20м. от красной линии ул. Ворошилова
- уменьшить процент озеленения участка до 19,0%.

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

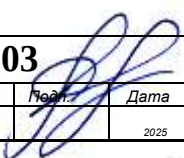
На комиссию по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства указанных в Правилах землепользования и застройки Петровского сельского поселения, утвержденных решением Совета Петровского сельского поселения от 25 июля 2014 г. № 280 (в редакции 24 февраля 2021 г. № 32) выносятся следующие параметры:

1. Размещение ОКС (строительство здания магазина) на расстоянии 3,00м. и 3,20м. от красной линии улицы Ворошилова (менее минимально-допустимых 5,00м.).
2. Процент озеленения земельного участка - 19,0% (менее допустимого 30%).

Сокращение отступов до указанных показателей от красной линий по ул. Ворошилова, уменьшения процента озеленения до 19%, позволит эффективно использовать земельный участок с кадастровым номером 23:27:0704024:15 под здание магазина по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, 36.

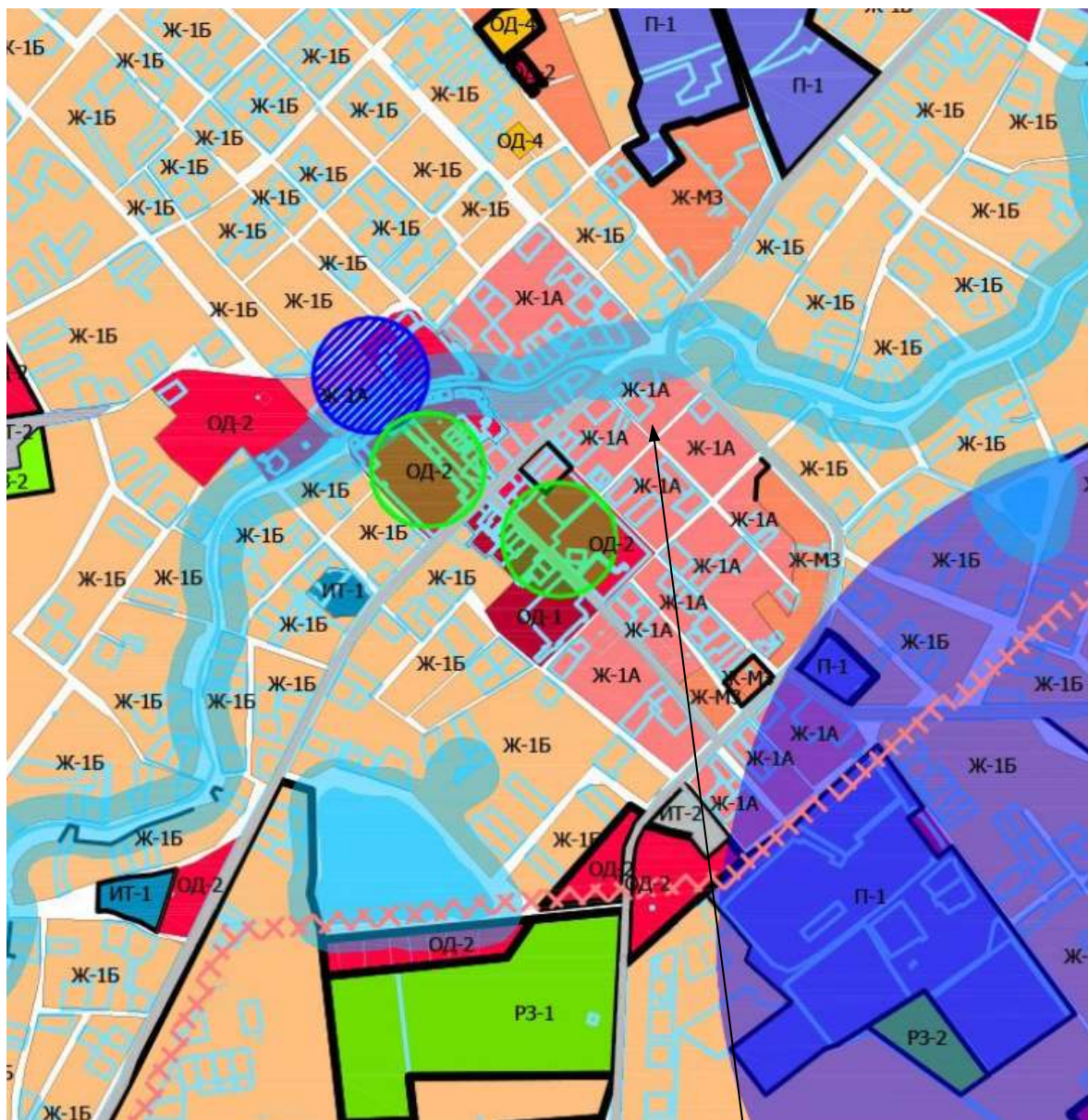
С учетом соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарно-гигиенических и иных нормативных требований, действующих законодательных и нормативно-методических актов испрашиваемая инициатива является допустимой.

Эксперт _____ Савров С.Н.

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

Приложение №1

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Петровского сельского поселения, утвержденных решением Совета Петровского сельского поселения от 25 июля 2014 г. № 280 (в редакции 24 февраля 2021 г. № 32)



**Место расположения объекта.
Зона Ж-1А**

Краснодарский край, Славянский р-н,
ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, 36

ЭЗ-2025-003

Обоснование возможности отклонения от предельных
параметров разрешенного строительства

Листов Лист

Изм.

№ док.

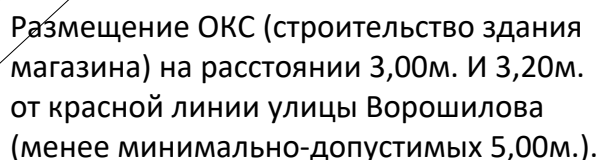
Подп.

Дата

2025

ИП Савров С.Н.
Судебно-экспертное учреждение.

Схема допустимого расположения магазина на земельном участке.



Условные обозначения	
	Граница земельного участка
	Красная линия
	Проектируемые здания и сооружения
	Существующие здания и сооружения
	Демонтируемые здания и сооружения
	Существующее твердое покрытие
	Проектируемое твердое покрытие
	Проектируемое озеленение

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судбно-экспертное учреждение.	

Приложение №3 Световая копия данных Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий по объекту: «Земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Славянский р-н, Петровское, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, дом 36, И-ГЗ 2025 – 102, разработанный ООО «КАДАСТР-ГЕО».

Общество с ограниченной ответственностью «КАДАСТР-ГЕО» ИНН/КПП 2369002795/236901001 ОГРН 1142369000344 352700, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ленина, дом 165 литер А, кабинет 4.		
Объект: «Земельный участок» Месторасположение: «Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, дом 36».		
Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий по объекту: «участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, дом 36».		
Технический отчет И-ГЗ 2025 - 102		
Взамен инв.	Директор ООО «КАДАСТР-ГЕО»	Печень А.Н. 2025 г.
Подпись и дата		
Инв. № подл.		

Согласно приложению Ж и в соответствии с таблицей В.1 СП 28.13330.2017 с учётом примечаний, по содержанию сульфатов грунты ИГЭ-1 неагрессивны к бетонам марок W4-W20.

Согласно приложению Ж и в соответствии с таблицей В.2, с учётом примечаний СП 28.13330.2017, грунты ИГЭ-1 по содержанию хлоридов неагрессивны на арматуру в железобетонных конструкциях для бетонов W4-W10.

Согласно приложению Ж и в соответствии с таблицей X.5 СП 28.13330.2017, по суммарной концентрации сульфатов и хлоридов в ГВ, степень агрессивного воздействия грунтов ниже уровня подземных вод среднеагрессивная.

7. Специфические грунты

В соответствии с СП 446.1325800.2019 к грунтам, обладающим специфическими свойствами, на участке изысканий следует отнести грунты:

Техногенные грунты Слой-1:

Современные техногенные отложения представлены насыпным суглинком с включениями щебня. Встречены на всем участке и залегают с поверхности и до глубины 0,3 м. Мощность отложений составляет 0,3 м.

Характер распространения специфических грунтов, изменение их мощности и условия залегания отображены на инженерно-геологических разрезах (приложение М).

Просадочные грунты:

Территория проведения инженерно-геологических изысканий по ГОСТ 23161-2012 относится к I типу по грунтовым условиям просадочности. Суммарная просадка от собственного веса отсутствует.

Величина относительной просадочности составляет для ИГЭ-2 - 0,032 д.ед.

Начальное просадочное давление для грунтов ИГЭ-2 составляет 0,150 МПа.

Следует уделить внимание при проектировании участкам с залеганием специфических грунтов. Устройство фундаментов на этих грунтах требует специальной инженерной подготовки.

8. Геологические и инженерно-геологические процессы

Территория исследуемого участка находится в районе, где возможно развитие и активизация эндогенных процессов. К ним можно отнести высокую сейсмичность территории.

Фоновая сейсмичность участка изысканий (ст. Петровская) по карте ОСР-2016-А (СП 14.13330.2018) составляет 7 баллов.

Установившийся уровень подземных вод зафиксирован на глубине 3,5-3,7 м (абс.отм. 2,50-2,70 м).

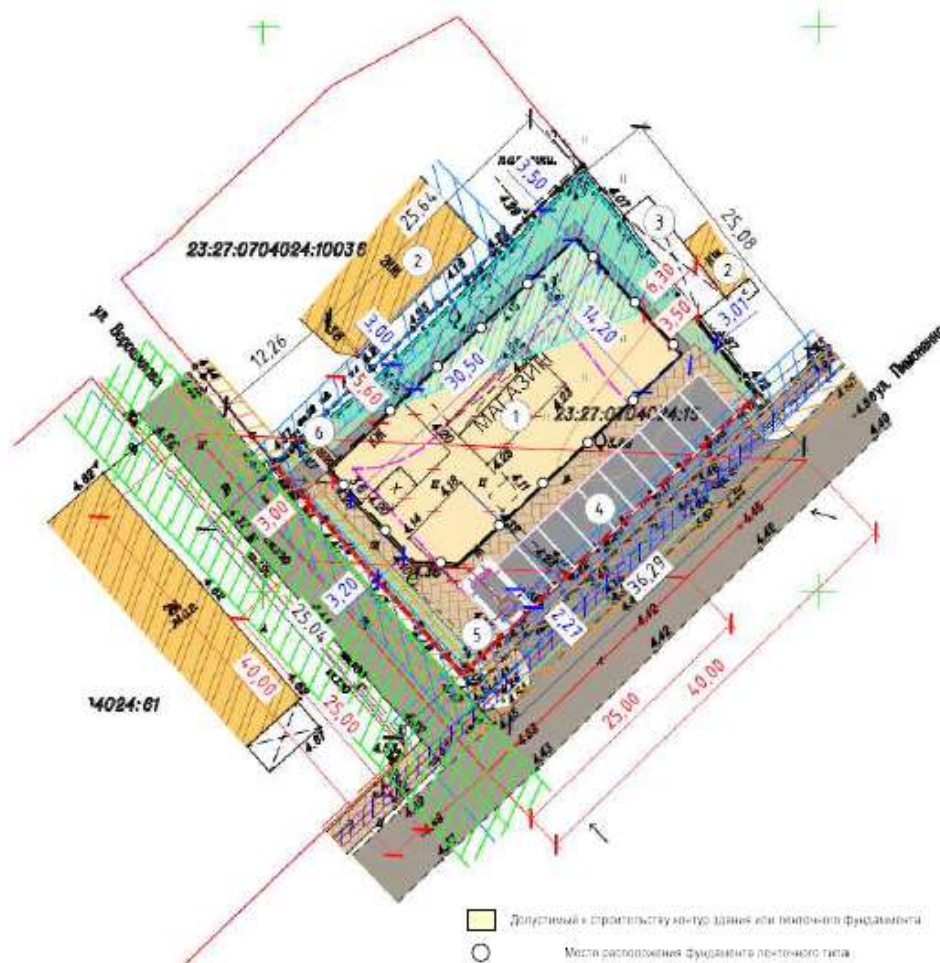
Величина прогнозного уровня следует ожидать на 1,0 м выше зафиксированного в период изысканий.

Процессы подтопления могут привести к негативным последствиям и создать осложнения при строительстве и эксплуатации проектируемых сооружений. Это следует учитывать при проектировании сооружения.

И-ГИ 2025-102				Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям		Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата	земельный участок с кадастровым номером 23-27:0704024:15, расположенный по адресу: Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, дом 36.		ООО «КАДАСТР-ГЕО»	
			2025				

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства		Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	
			2025				

Приложение Н. Место допустимого расположения фундаментов стаканного типа и расположение здания на земельном участке по результатам инженерно-геологических изысканий.



И-ГИ 2025-102				Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Лист	Дата			
				земельный участок с кадастровым номером 23:07:004024:15, расположенный по адресу: Краснодарский край, Славянский р-н, ст-ца Петровская, ул. Ворошилова, дом 36	ООО «КАДАСТР-ГЕО»	

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата		ИП Савров С.Н Судбно-экспертное учреждение.	
			2025			

ПРИЛОЖЕНИЕ №5. Допуски эксперта.

Некоммерческое Партнерство
«Саморегулируемая организация судебных экспертов»
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ
Регистрационный номер 0206

СВИДЕТЕЛЬСТВО

29 августа 2016 года 582
дата включения в реестр № согласно реестру

Савров Сергей Николаевич
паспорт РФ: серия 03 14 № 608702 выдан 03.07.2014 года
Отдел УФМС России по Краснодарскому краю в Тимашевском районе
является членом
НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов»

Генеральный директор  А.Н. Кимлач

ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	



ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подп.	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

235304157462-20221223-2003

(регистрационный номер выписки)

23.12.2022

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Индивидуальный предприниматель Савров Сергей Николаевич

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

309235319100013

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	235304157462
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Савров Сергей Николаевич
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Савров С.Н.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	352700, Российская Федерация, Краснодарский край, Тимашевский район, Тимашевск, пос. Индустриальный, 36
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз "Саморегулируемая организация "Краснодарские проектировщики" (СРО-П-156-06072010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-156-235304157462-0284
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	21.12.2017
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 21.12.2017	Нет	Нет



1

ЭЗ-2025-003

Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Листов Лист

Изм.

№ док.

Подп.

Дата

2025

ИП Савров С.Н.
Судебно-экспертное учреждение.

3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский



ЭЗ-2025-003				Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Листов	Лист
Изм.	№ док.	Подпись	Дата			
			2025		ИП Савров С.Н. Судебно-экспертное учреждение.	

ПОЛИС № 2409A39000319

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ ЗА КАЧЕСТВО ПРОДУКЦИИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: Индивидуальный предприниматель Савров Сергей Николаевич.		
Адрес места жительства: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тимашевск, мкр. Индустриальный, д. 36, кв. 22.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его обязанностью в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, возместить вред жизни, здоровью и/или имуществу, причиненный потребителям и/или другим лицам вследствие недостатков продукции (услуги), произведенной (оказанной) Страхователем, а также вследствие недостоверной или недостаточной информации о продукции (услуге).		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: оказание услуг по проведению строительно-технической экспертизы, оценочно-товароведческой экспертизы, пожарно-технической экспертизы. В целях настоящего Договора страхования под «производителем» понимается Страхователь, оказывающий услуги по проведению строительно-технической экспертизы, оценочно-товароведческой экспертизы, пожарно-технической экспертизы. Под «продукцией», «услугами» понимаются услуги по проведению строительно-технической экспертизы, оценочно-товароведческой экспертизы, пожарно-технической экспертизы, оказанные Страхователем.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ. Настоящий Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: факт установления обязанности Страхователя возместить вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителей и/или других лиц, вследствие: - неумышленного предоставления недостоверной или недостаточной информации об услуге; - наличия скрытых конструктивных, рецептурных или иных непреднамеренных недостатков услуги (включая недостаток услуги, связанный с обеспечением ее безопасности).		
СТРАХОВАЯ СУММА 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	ФРАНШИЗА 10 000 руб. 00 коп. (Десять тысяч рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «30» сентября 2024 г.	по «29» сентября 2025 г.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.3. – 10.5.5. Правил страхования по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя), установлен в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. Условия страхования, не изложенные в настоящем Страховом полисе, изложены в Договоре страхования.	

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЗАКЛЮЧЕННОГО ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ ЗА КАЧЕСТВО ПРОДУКЦИИ № 2409A39000319 ОТ «27» АВГУСТА 2024 Г. (ТАКЖЕ ПО ТЕКСТУ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ ЗА КАЧЕСТВО ПРОДУКЦИИ ОТ «27» АВГУСТА 2024 Г. И ПРАВИЛ № 39/4 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ ЗА КАЧЕСТВО ПРОДУКЦИИ В РЕДАКЦИИ ОТ «15» МАЯ 2019 Г. САО «ВСК».

СТРАХОВЩИК:
Страхование акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

/О.Н. Кузнецова/
М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «02» сентября 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Краснодар