

Заказчик – Липатов А.Н.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**По вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Верхняя, з/у №9
КН 58:29:3017001:691**

Шифр: 95-15130-ПЗ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Пенза 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
1	Существующее положение	
2	Сведения о планируемом использовании земельного участка	
3	Сведения об исходно-разрешительной документации	
4	Сведения о действующей градостроительной документации	
5	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров	
6	Приложения	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

95-15130-ПЗ

Лист

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Земельный участок с кадастровым номером 58:29:3017001:691 площадью 1096 кв.м. расположен в планировочном районе города Пензы “Веселовка-Центр” и учтен в государственном кадастре недвижимости с видом разрешенного использования: «Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома». Указанный земельный участок находится в собственности гр. Липатова А.Н. на основании договора купли-продажи земельного участка и объекта незавершенного строительства от 05.09.2013, заключенного с гр. Донсковой К.Н.

Земельный участок **частично расположен:**

-в охранной зоне ЛЭП;

-в охранной зоне водопровода;

(Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий указана в п.6 градостроительного плана земельного участка № RU58304000-7290), выданным 20.12.2019 г. (далее - ГПЗУ)

Земельный участок **не расположен:**

- в границах особо охраняемых природных территорий;

- в границах защитных зон/зон охраны объектов культурного наследия;

На рассматриваемой территории установлены красные линии в соответствии с чертежом ГПЗУ и проектом планировки территории планировочного района “Веселовка-Центр”, утвержденным постановлением администрации г. Пензы от 23 октября 2014 года № 1248/1.

В настоящее время территория в районе ул. Верхняя представлена сложившейся индивидуальной жилой застройкой. С юго-восточной стороны территория ограничена ул. Булгакова, с северо-западной стороны – ул. Верхняя, ВЛ 10-0,4 кВ от ВЛ Ветерок-1 ПС "Веселовка" с соответствующей охранной зоной (Рис.1).

В настоящее время на земельном участке расположен объект капитального строительства без координат границ - индивидуальный жилой дом.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							95-15130-ПЗ	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

2. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок с кадастровым номером 58:29:3017001:691 будет использован под размещение индивидуального жилого дома, в соответствии с действующей градостроительной документацией, договором купли-продажи земельного участка.

3. СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Выдан градостроительный план земельного участка № RU58304000-7290 от 20.12.2019 на основании заявления № 9463 от 20.11.2019 (заявитель – Липатов Андрей Николаевич).

4. СВЕДЕНИЯ О ДЕЙСТВУЮЩЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Согласно Карте границ населенного пункта, входящего в состав городского округа, функциональных зон городского округа, утвержденной в составе Генерального плана города Пензы Решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4, земельный участок с кадастровым номером 58:29:3017001:691 расположен в функциональной зоне «Малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа».

Согласно Карте градостроительного зонирования и зон с особыми условиями и использования территорий Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 22 декабря 2009 г. № 229-13/5, земельный участок с кадастровым номером 58:29:3017001:691 расположен в границах территориальной зоны «Малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа (Ж-1)».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	95-15130-ПЗ		Лист

Зона жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов и жилых домов блокированного типа.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома
- блокированные жилые дома с количеством блоков не более 4-х
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания
- школы общеобразовательные
- магазины товаров первой необходимости общей торговой площадью не более 150 кв. м
- спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, детские площадки, площадки для отдыха
- отделения связи
- аптеки, аптечные пункты
- пункты оказания первой медицинской помощи
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок
- отделения, участковые пункты полиции
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства
- центры реабилитации инвалидов
- учреждения культуры и искусства
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов
- капитального строительства
- объекты, связанные с отправлением культа
- физкультурно-оздоровительные комплексы
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подп. и дата					
	<div style="text-align: center;">95-15130-ПЗ</div>					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

-хозяйственные постройки (сарай, гаражи, бани и пр.)

-теплицы, оранжереи

-автостоянки временного хранения перед объектами основного и условно-разрешенного видов использования

-объекты ГО и ЧС

-объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования

1.3. Условно разрешенные виды использования:

-административные здания

-ветлечебницы без постоянного содержания животных

На рассматриваемой местности постановлением администрации г. Пензы от 23 октября 2014 года № 1248/1 утвержден проект планировки территории планировочного района “Веселовка-Центр”.

5. ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

Правилами землепользования и застройки для каждой территориальной зоны установлены градостроительные регламенты, определяющие правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Так, регламентами территориальной зоны Ж-1 для отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, установлены следующие параметры:

- площадь участка:

а) минимальная - 460 кв. м; для вновь предоставляемых земельных участков - 600 кв. м;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	95-15130-ПЗ			

б) максимальная - 1500 кв. м; для земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, максимальная площадь определяется законом Пензенской области от 04.03.2015 № 2693-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области»;

- максимальный процент застройки территории - 60 от площади земельного участка;

- минимальный процент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) – 40 % от площади земельного участка;

- **минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта:**

а) со стороны улицы - 5 м;

б) со стороны смежных земельных участков - 3 м;

- **предельное количество надземных этажей - не более 3 этажей;**

- предельное количество надземных этажей для вспомогательных строений - не более 2 этажей;

- предельная высота для индивидуальных жилых домов - 16 м;

- предельная высота для вспомогательных строений индивидуальных жилых домов - 12 м;

- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в разделе «Вспомогательные виды разрешенного использования» - 50% от площади земельного участка (для индивидуальных жилых домов, нежилых зданий и блокированных жилых домов)

Гражданин Липатов А.Н. 05.09.2013 г. приобрел в собственность земельный участок с кадастровым номером 58:29:3017001:191 (вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство), и находящийся на участке объект незавершенного строительства с кадастровым номером 58-58-01/001/2011-350, который является фундаментом дома высотой более 2 м, со степенью готовности 33%, расположенные по адресу: г. Пенза, Первомайский р-он, мкр. «Тепличный», ул. Верхняя, стр.203. 12.10.2018 года подал уведомление о планируемом строительстве в Администрацию г. Пензы (следует отметить, что в

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	95-15130-ПЗ			

связи с изменением форм заявлений для подачи в администрацию города Пензы по отдельным вопросам, ожидание бланков уведомления заняло более двух месяцев, что негативно отразилось на финансовом положении собственника, в связи с невозможностью реализации своих законных прав и интересов в части завершения строительства).

18.10.2018 года был получен отрицательный ответ (исх.№ 2-14Р-1469 от 18.10.2018г.), в котором было сказано, что объект частично не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, так как в плотную к нему проходит охранный зона водопровода и не соблюден минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство, со стороны улицы (т.е. вместо 5 м, фактический отступ составляет 1м 20 см и 1м 40 см). При реконструкции собственник не менял месторасположения объекта и его площадь застройки, объект остался на прежнем месте с теми же габаритами, как и был до приобретения. Также необходимо отметить, что территория земельного участка, отмеченная на рисунке 2, является наиболее благоприятной для строительства, так как большая часть земли имеет неблагоприятные для застройки инженерно-геологические характеристики (значительный перепад высот рельефа, 182,96 – 185,74). В случае размещения объекта в ином месте, потребовалась бы значительная срезка грунта и обустройство подпорной стенки в целях обеспечения безопасности эксплуатации объекта, а также дополнительные мероприятия по инженерной подготовке.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	95-15130-ПЗ			

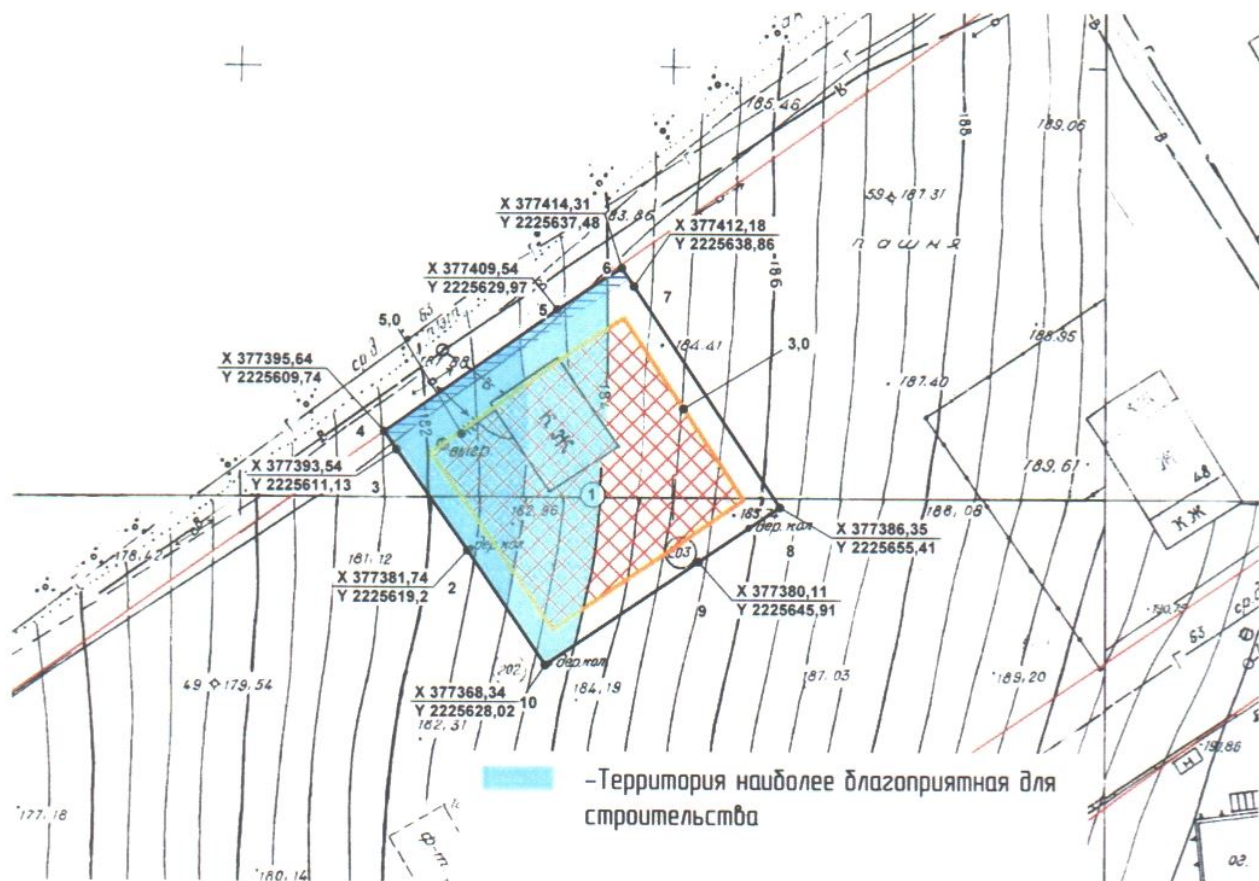


Рисунок 2

Далее гражданин Липатов А.Н. обратился в суд по данному вопросу. Судом была назначена строительно-техническая экспертиза, по результатам которой было установлено, что здание - строительным требованиям, требованиям эксплуатационной безопасности, пожарной безопасности, соответствует. Требования по расположению строения относительно газораспределительных сетей, объемно-планировочные решения, противопожарные нормы и правила, санитарно-эпидемиологические требования соблюдены, а также строение не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Согласно исполнительной съемке земельного участка от 18.10.2019г. и ГПЗУ от 20.12.2019г. строительный объект не затрагивает охранной зоны водопровода. **Результаты экспертизы приложены к пояснительной записке.**

В ходе рассмотрения дела в судебном заседании было высказано мнение, что собственником не в полной мере был использован административный ресурс, а именно, не задействованы процедуры перераспределения муниципальных земель и земельных участков, находящихся в частной собственности с целью

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

95-15130-ПЗ

Лист

увеличения участка в сторону ул. Верхняя, и, тем самым, увеличения отступов от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

В сентябре 2019 года была произведена процедура перераспределения в отношении земельного участка 58:29:3017001:191, в результате которой было увеличено расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка со стороны улицы, что является действиями, направленными на уменьшение имеющихся нарушений действующих градостроительных регламентов. Так как на рассматриваемой территории в границах планировочного района города Пензы “Веселовка-Центр” (постановлением администрации г. Пензы от 23 октября 2014 года № 1248/1 утвержден проект планировки территории после приобретения гр. Липатовым А.Н. земельного участка с КН 58:29:3017001:191) установлены красные линии, устранить имеющиеся нарушения в полной мере не представилось возможным. В связи с этим расстояние от жилого дома до границы земельного участка составляет 4,0 м и 3,7 м вдоль улицы Верхняя (рисунок 3).

Таким образом, заявителем проводились действия, направленные на устранение существующих нарушений, возникших до приобретения земельного участка и строения на нем. Отклонение от предельных параметров не накладывает ограничения в пользовании смежных земельных участков и не ущемляет права смежных землепользователей.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	95-15130-ПЗ			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
		</



АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ПРИВОЛЖСКИЙ ЭКСПЕРТНО-КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

440039 г. Пенза, ул. Гагарина, 7г, E-mail: anopekc@yandex.ru т: 777- 597;777-867 ф:208-604

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

по гражданскому делу №2-423/2019

№ 48

Составлено: «02» апреля 2019 г.

11.03.2019 в АНО «Приволжский ЭКЦ» из Первомайского районного суда г. Пензы при определении судебного заседания от 04.03.2019, под председательством судьи Т.В. Гошуляк, для производства судебной строительно-технической экспертизы поступили материалы гражданского дела №2-423/2019 по иску Липатова А.Н. к администрации г. Пензы о признании права собственности на самовольно возведенное строение в одном томе на 73 л.

Производство экспертизы поручено Коптилину Юрию Александровичу, имеющему высшее образование, квалификацию инженера по специальности «Земельный кадастр», стаж работы по специальности с 2010 г., дополнительное профессиональное образование по специальности «Исследование строительных объектов и территорий функционально связанных с ними, в том числе с целью проведения их оценки», квалификацию судебного эксперта по специальности 16.1 «Исследование строительных объектов и территорий функционально связанных с ними, в том числе с целью проведения их оценки», стаж экспертной работы по которой с 2013 г., квалификацию судебного эксперта по специальности 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности» стаж экспертной работы по которой с 2014 г, должность – эксперт АНО «Приволжский ЭКЦ».

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 Уголовного кодекса Российской Федерации предупрежден 11.03.2019.

На разрешение эксперта поставлены вопросы:

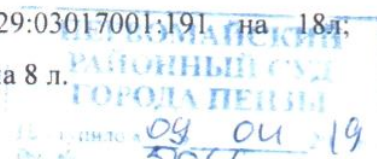
1. «Соответствует ли жилой дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр. строительным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным техническим и экологическим нормам и правилам?»

2. «Создает ли сохранение жилого дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, в реконструированном виде, угрозу жизни и здоровью граждан?»

11.03.2019 материалы дела были приняты к производству.

12.03.2019 экспертом заявлено письменное ходатайство суду об обеспечении возможности проведения экспертного осмотра.

20.03.2019 в АНО «Приволжский ЭКЦ» из Первомайского районного суда г. Пензы поступили: копия дела правоустанавливающих документов №58:29:03017001:191 на 18 л., копия дела правоустанавливающих документов №58:29:03017001:394 на 8 л.



21.03.2019 экспертный осмотр жилого дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, проводился в присутствии истца – Липатова А.Н., представитель ответчика на осмотр не явился.

Экспертиза проводилась в помещении АНО «Приволжский ЭКЦ» в период с 11.03.2019 по 02.04.2019 с выездом на осмотр объекта исследования 21.03.2019.

Используемые нормативные и литературные источники:

1. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".
2. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.
4. 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).
5. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минрегиона России от 28.12.2010 N 820).
6. Правила землепользования и застройки города Пензы (утв. решением Пензенской городской Думы от 22 декабря 2009 г. N 229-13/5).
7. Методика определения физического износа гражданских зданий (утв. приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404).
8. ВСН 53-86(р), "Правила оценки физического износа жилых зданий" (утв. приказом Госстроя СССР от 24 декабря 1986 г. N 446).
9. СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений" (введен в действие постановлением Госстроя РФ от 21 августа 2003 г. N 153).
10. 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. N 288).
11. СП 1.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы" (утв. приказом МЧС РФ от 25 марта 2009 г. N 171).
12. ГОСТ 15467-79 "Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения" (утв. постановлением Госкомстандарта СССР от 26 января 1979 г. N 244).
13. СП 20.13330.2011 "СНиП 2.01.07-85*. Нагрузки и воздействия» Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27 декабря 2010 г. N 787). "



14. СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства" (принят постановлением Госстроя РФ от 30 декабря 1999 г. N 94).
15. 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. N 725/пр).
16. СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», утвержден приказом МЧС России от 21.11.12 №693.
17. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий" (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 19 октября 2001 г.).
18. Правила охраны газораспределительных сетей (утв. постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878).
19. СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях". Утверждены Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 г. №64.
20. Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".
21. Правила охраны газораспределительных сетей (утв. постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878).

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Исследованию подлежат:

- жилой дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр;
- материалы гражданского дела №2-423/2019;
- копии дела правоустанавливающих документов.

Исследование проводилось путем:

- визуального осмотра объектов исследования, с одновременной фиксацией данных цифровой фотокамерой «Panasonic Lumix DMC-FT30» (общие виды объектов исследования приведены в Фототаблице №1,2 заключения);
- проведением линейных измерений с использованием: рулетки измерительной РФ-5-5-19 «Энкор» с ценой деления 1 мм (Свидетельство о поверке №Г-18-644506 ФБУ «Пензенский ЦСМ» от 03.07.2018), линейки металлической измерительной от 0 до 300 мм «Энкор» (Сертификат о калибровке Гк-18-503623 ФБУ «Пензенский ЦСМ» от 03.07.2018) и лазерного дальномера Bosch GLM 80 Professional (Свидетельство о поверке №Г-18-644504 ФБУ «Пензенский ЦСМ» от 03.07.2018);

- изучения материалов гражданского дела, относящихся к предмету экспертизы;
- сопоставлением данных полученных в ходе проведения экспертного осмотра с требованиями нормативно-технической документации, с проведением необходимых расчетов;
- синтеза результатов исследования.

Исследование по первому вопросу.

В ходе изучения материалов дела и проведения экспертного осмотра установлено, что:

- на земельном участке с кадастровым номером 58:29:3017001:191 по адресу: г. Пенза, Первомайский район, микрорайон «Тепличный», ул. Верхняя, стр. №203, расположено одноэтажное жилое здание Лит.А с кадастровым номером 58:29:3017001:394;

- жилой дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, возведен путем завершения строительства объекта незавершенного строительства степенью готовностью 33%, Инв. № 56:401:002:000519000. Основные характеристики исследуемого жилого здания, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, сведены в таблицу №1:

Таблица №1

Технические характеристики и основные конструктивные элементы недвижимости	Используемые объемно-планировочные и конструктивные решения, материалы
Архитектурное своеобразие и общая характеристика объекта	Одноэтажное жилое здание с цокольным этажом
Общая площадь здания	109,5 кв.м.
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, электрическое отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция.
Высота этажа	3,07 м
Группа капитальности	III
Степень огнестойкости	3
Класс функциональной пожарной опасности	Ф 1.4
Год завершения строительства	2018
Конструктивное исполнение Лит. А	
Архитектурное своеобразие	Одноэтажное строение прямоугольной формы в плане, габаритными размерами 12,68 x 9,72 . Состоит из следующих помещений: цокольный этаж – котельная, подсобная; 1 этаж – холл, туалет, ванная, коридор, кухня, 3 жилые комнаты.
Фундамент	Ленточный бетонный
Наружные стены	Цокольный этаж – бетонные блоки, кирпич; 1 этаж – газобетонные блоки
Перекрытия	Над цокольным этажом – железобетонные плиты, чердачное - деревянное
Крыша	Металлочерепица по деревянным стропилам и обрешетке
Проемы	ПВХ окна, входная металлическая дверь
Внутренняя отделка	Отсутствует



Местоположение объекта исследования (сервис Яндекс.Карты <http://maps.yandex.ru/>)

- на расстоянии в 6 м от северо-западной стены исследуемого дома проходит линия электропередач электросетевой комплекс №1782/1 напряжением 10-0,4 кВ от ВЛ Ветерок-1 ПС "Веселовка";
- на расстоянии в 7,9 м от северо-западной стены исследуемого дома проходит труба наружной сети водоснабжения;
- расстояние до ближайшего строения, расположенного на смежном участке составляет 37м;
- расстояние от фасадной границы земельного дома до северо-западной стены жилого дома составляет ~1,2-1,5 м.

Для установления соответствия жилого дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, в реконструированном состоянии, градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам, экспертом было проведено сопоставление фактических данных с нормативно-техническими требованиями по следующим основным критериям:

- размещение строения на земельном участке;
- эксплуатационная безопасность;
- пожарная безопасность;
- расположение строения относительно газораспределительных сетей;
- объемно-планировочные решения;
- санитарно-эпидемиологические требования.

1) Размещение строения на земельном участке.

Согласно п.5.3.4 СП 30-102-99 [14] «До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м...; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м...»

Согласно п 7.1 СП 42.13330.2016 [4] Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15.

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой два-три этажа - не менее 15 м; четыре этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от жилых строений и хозяйственных построек до границ соседнего участка следует принимать в соответствии с СП 53.13330.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Пензы [6] для зоны «Ж-1. Зона малоэтажной жилой застройки 1-3 этажа» градостроительным регламентом установлены следующие параметры застройки:

п. 1.4. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов:

- площадь участка:

а) минимальная - 460 кв.м; для вновь предоставляемых земельных участков - 600 кв.м;

б) максимальная - 1500 кв.м; для земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, максимальная площадь определяется законом Пензенской области от 04.03.2015 N 2693-ЗПО "О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области";

- максимальный процент застройки территории - 60 от площади земельного участка;

- минимальный процент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) - 40 от площади земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта:

а) со стороны улицы - 5 м;

б) со стороны смежных земельных участков - 3 м;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 16 м;

- предельное количество наземных этажей - не более 3 этажей;
- предельное количество надземных этажей для вспомогательных строений - не более 2 этажей;
- предельная высота для вспомогательных строений - 12 м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 1.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

По результатам сопоставления фактических данных с вышеуказанными требованиями нормативной документации, можно сделать вывод о том, что расположение жилого дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, не соответствует требованиям п.5.3.4 СП 30-102-99, градостроительному регламенту зоны «Ж-1. Зона малоэтажной жилой застройки 1-3 этажа» Правил землепользования и застройки г. Пензы, так как расстояние от жилого дома до границы земельного участка со стороны улицы менее установленных норм.

2) Эксплуатационная безопасность зданий и сооружений определяется их надежностью: прочностью, устойчивостью, безотказностью и долговечностью, а также возможностью поддержания в течение всего срока службы, предусмотренного для данного сооружения, условий для нормальной эксплуатации.

Согласно Статье 7 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений [1]: «Строительные конструкции и основание здания или сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате:

- 1) разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;
- 2) разрушения всего здания, сооружения или их части;
- 3) деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;
- 4) повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности».

Механическая безопасность конструкций определяется их надежностью: прочностью, устойчивостью, безотказностью и долговечностью, а также возможностью поддержания в течение всего срока службы, предусмотренного для данного сооружения, условий для нормальной эксплуатации.

Одной из важных задач исследования эксплуатационной надежности (безопасности) является прогнозирование постепенных отказов – изменения категории технического состояния основных несущих конструкций во времени при нормальных условиях эксплуатации.



Категория технического состояния – степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

Оценка технического состояния – установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

Техническое состояние отдельных конструктивных элементов, частей зданий и всего здания в целом определяется степенью физического износа.

Физический износ конструкций, элементов и здания в целом – ухудшение технического состояния, то есть утрата первоначальных технико-экономических качеств и снижение работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элементов и здания в целом, к их восстановительной стоимости.

Определение физического износа здания в целом производится методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу каждого из них в общей стоимости здания, по формуле:

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} \times l_i, \text{ где:}$$

Φ_z – физический износ здания, %;

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

l_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Основным способом установления физического износа отдельных конструктивных элементов является сравнение признаков износа, выявленных в результате визуального обследования, с их значениями, приведенными в соответствующих таблицах "Методикой определения физического износа гражданских зданий".

Техническое состояние конструкций, в зависимости от процентного отношения величины их физического износа, оценивается в соответствии с "Методикой определения физического износа гражданских зданий" [7] по укрупненной шкале физического износа, приведенной в следующей таблице.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Согласно СП 13-102-2003 [9], при обследовании строительных конструкций приняты следующие категории технического состояния:

Исправное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Работоспособное состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Ограниченно работоспособное состояние - категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

Недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

Критическим пределом для деревянных зданий является степень физического износа свыше 65%, для каменных свыше 70%, когда наступает аварийное техническое состояние и появляется угроза обрушения отдельных конструкций, а восстановительные работы являются нецелесообразными.

При визуальном обследовании в ходе осмотра установлено, что в конструкциях жилого дома, опасных дефектов и повреждений – осадок фундамента, перекосов и глубоких трещин в стенах, прогибов балок перекрытия, следов протечек кровли, а также угрозы обрушения строительных конструкций – не имеется. Физический износ исследуемого строения не превышает 5%.

В результате проведенного исследования, можно заключить, что на момент проведения исследования эксплуатационная надежность жилого дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, обеспечена. Общее техническое состояние конструкций строения оценивается как исправное (просадки фундамента, искривление горизонтальных и вертикальных линий стен, дефекты и повреждения, влияющие на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности здания – отсутствуют).

3) Для обеспечения пожарной безопасности строения необходимо соблюдение следующих требований:

Согласно СП 4.13130.2013[10]:

5.3.1 Настоящий подраздел содержит требования к объектам класса функциональной опасности Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные), предназначенным для постоянного проживания и временного (в том числе круглосуточного) пребывания людей при организованной малоэтажной застройке.

5.3.2 Противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых зданий, м	
		I, II, III C0	II, III C1
I, II, III	C0	6	8
II, III	C1	8	8

Противопожарные расстояния между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства карнизов и элементов кровли со стороны стен зданий, обращенных друг к другу, из негорючих материалов или материалов, подвергнутых огнезащитной обработке.

Противопожарные расстояния между зданиями допускается уменьшать на 30% при условии устройства на территории застройки наружного противопожарного водопровода согласно требованиям СП 8.13130 и наличия на территории добровольной пожарной охраны с техникой (оборудованием) для возможности подачи воды (в случае если время прибытия подразделения пожарной охраны ФПС ГПС МЧС России к месту вызова превышает 10 минут).

В соответствии с требованиями п. 6.5.6. СП 2.13130.2012 [16] Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные (класс функциональной пожарной опасности Ф1.4), должны отвечать следующим требованиям:

- в домах высотой три этажа основные конструкции должны соответствовать требованиям, предъявляемым к конструкциям зданий III степени огнестойкости;
- предел огнестойкости внутриквартирных перегородок не регламентируется. Класс конструктивной пожарной опасности дома должен быть не ниже C2;
- при площади этажа до 150 * допускается принимать предел огнестойкости несущих элементов не менее R 30, перекрытий - не менее REI 30;
- дома высотой четыре этажа должны быть не ниже III степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности не ниже C1;
- строительные конструкции дома не должны способствовать скрытому распространению горения. Пустоты в стенах, перегородках, перекрытиях и покрытиях, образуемые элементами из материалов групп горючести Г3 и (или) Г4 и имеющие минимальный размер более 25 мм, а также пазухи чердаков и мансард следует разделять глухими диафрагмами на участки, размеры которых должны быть ограничены контуром ограждаемого помещения. Глухие диафрагмы не должны выполняться из материалов групп горючести Г3 и (или) Г4;
- к домам высотой до двух этажей включительно требования по степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности не предъявляются.

Согласно СП 1.13130.2009 [11]:

- п. 4.2.5 Высота эвакуационных выходов в свету должна быть не менее 1,9 м, ширина выходов в свету - не менее 0,8 м, за исключением специально оговоренных случаев.

Ширина выходов из лестничных клеток наружу, а также выходов из лестничных клеток в вестибюль должна быть не менее требуемой или ширины марша лестницы, за исключением специально оговоренных случаев.

Во всех случаях ширина эвакуационного выхода должна быть такой, чтобы с учетом геометрии эвакуационного пути через проем или дверь можно было беспрепятственно пронести носилки с лежащим на них человеком.

- п. 4.2.6 Двери эвакуационных выходов и другие двери на путях эвакуации должны открываться по направлению выхода из здания.

Не нормируется направление открывания дверей для:

а) помещений классов Ф1.3 и Ф1.4;

По результатам сопоставления фактических данных с вышеуказанными требованиями нормативной документации можно сделать вывод о том, что исходя из размещения жилого дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, возможности подъезда к нему пожарной машины, принятого конструктивного и объемно-планировочного решения, имеющихся путей эвакуации, нормы пожарной безопасности исследуемого здания, на момент экспертного осмотра обеспечиваются.

4) Расположение относительно инженерных сетей и сооружений.

Согласно п.12.35 СП 42.13330.2011 [5] Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать по таблице 15. Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений следует принимать в соответствии с СП 62.13330.

Согласно таблице 15 расстояние, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до:

- водопровод и напорная канализация – 5 м;
- самотечная канализация (бытовая и дождевая) – 3 м;
- дренаж – 3 м;
- сопутствующий дренаж – 0,4 м;

Тепловые сети:

- от наружной стенки канала, тоннеля – 2 м;
- от оболочки бесканальной прокладки – 5 м;
- кабели силовые всех напряжений и кабели связи – 0,6 м;
- каналы, коммуникационные тоннели – 2 м;
- наружные пневмомусоропроводы – 2 м.

Согласно Приложению к Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон [20], охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 - 20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/-400	30
750, +/-750	40
1150	55;

Согласно Правил охраны газораспределительных сетей [21]:

- п. 7. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется.

Фактическое расстояние по горизонтали (в свету) от исследуемого жилого дома по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, до наружной сети водоснабжения составляет 7,9м, а до линия электропередач 6 м.

По результатам сопоставления фактических данных с вышеуказанными требованиями нормативной документации можно сделать вывод о том, что жилой дом, по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, расположен за пределами охранных зон инженерных коммуникаций, расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до жилого дома соответствуют установленным нормам.

5) Объемно-планировочные решения.

Согласно СП55.13330.2016 [15]:

«4.5 Дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения кухни [в том числе кухни-ниши и (или) кухни-столовые], ванны и (или) душевые, туалет или совмещенный санузел. Кроме того, могут устраиваться встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные вспомогательные подсобные помещения (кладовые) и встроенная мебель, вспомогательное помещение генераторной отопления и (или) электроснабжения, помещение стоянки при доме в соответствии с СП 113.13330, бассейн, правила проектирования которого изложены в [14], парная баня или сауна в соответствии с СанПиН 2.1.2.3150.

6.1 Площади помещений домов, указанных в 4.1, должны быть не менее: общей комнаты (или гостиной) - 12 м²; спальни - 8 м² (при размещении ее в мансарде - 7 м²); кухни - 6 м². Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м; передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета - 0,8 м. Размер туалетной комнаты по оси установки унитаза должен быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м - при открывании двери внутрь.

6.2 Высота помещений жилых комнат и кухни в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IIА по СП 131.13330 должна быть не менее 2,7 м, а в остальных - не менее 2,5 м в соответствии с СП 54.13330. Высоту комнат, кухни и других помещений, расположенных в мансарде или имеющих наклонные потолки или стены, допускается принимать не менее 2,3 м. В коридорах и при устройстве антресолей высоту помещений допускается принимать не менее 2,1 м.»

Согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 [19] п.3.9. Не допускается устраивать вход в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещенный санузел при условии наличия в квартире второго помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла.

При сопоставлении фактической планировки исследуемого жилого дома, по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, с требованиями нормативной документации установлено, что состав

помещений здания, их размеры и функциональная взаимосвязь соответствуют требованиям, предъявляемым к многоквартирным жилым зданиям, в части создания условий для отдыха, сна, приготовления и приема пищи.

б) Санитарно-эпидемиологические нормы в жилых зданиях обеспечиваются соблюдением следующих требований:

Согласно СП 55.13330.2016 [15]:

« - 9.3 При проектировании следует представить комплекс сведений о внутриквартирном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения на прилегающем участке и технических условиях их присоединения и подключения к источникам снабжения ресурсами и энергией в составе проектных подразделов инженерных систем:

- электроснабжения в соответствии с [10] и лифтов (при наличии) согласно [11];

- водоснабжения и водоотведения в соответствии СП 30.13330 с учетом вводов наружных сетей (при наличии) на прилегающий участок согласно СП 31.13330, требований к качеству воды для централизованных систем питьевого водоснабжения СанПиН 2.1.4.1074 и (или) СанПиН 2.1.4.1175 для нецентрализованного водоснабжения и к охране поверхностных вод при водоотведении в соответствии с СанПиН 2.1.5.980;

- отопления и вентиляции с естественным воздухообменом в соответствии с СП 60.13330 и СП 7.13130;

- газоснабжения (при наличии) в соответствии с СП 62.13330.

По заданию на проектирование следует предусмотреть вентиляцию с механическим побуждением, кондиционирование воздуха, сети связи, технологические решения.

- 9.4 Для удаления сточных вод должна быть предусмотрена система канализации в соответствии с СП 30.13330 и СП 32.13330 при наличии наружных сетей и сооружений, в том числе централизованная, локальная или индивидуальная, выгребная, поглощающая или с санитарной индивидуальной биообработкой.

- 9.5 В течение отопительного периода при расчетных параметрах наружного воздуха для соответствующих районов строительства система отопления и ограждающие конструкции дома должны быть рассчитаны на обеспечение в помещениях температуры внутреннего воздуха в допустимых пределах, установленных ГОСТ 30494, но не ниже 20°C для всех помещений с постоянным пребыванием людей согласно СП 60.13330, в кухнях (кухнях-столовых и кухнях-нишах) и туалетах - 18°C, в ванных, душевых и санузлах - 24°C.

- 9.6 Система вентиляции в соответствии СП 60.13330 должна поддерживать чистоту (качество) воздуха в помещениях и равномерность его поступления и распространения.

Воздух из помещений, в которых могут быть вредные вещества или неприятные запахи, должен удаляться непосредственно наружу и не попадать в другие помещения, в том числе через вентиляционные каналы.

Для обеспечения естественной вентиляции должна быть предусмотрена возможность проветривания помещений дома через окна, форточки, фрамуги и другие вентиляционные отверстия.

- 9.18 В помещениях дома следует предусматривать:

- инсоляцию - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076;

- естественное и искусственное освещение - в соответствии с СП 52.13330 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278.

Отношение площади световых проемов к площади пола жилых помещений и кухонь должно быть не менее 1:8. Для мансардных этажей допускается принимать данное отношение не менее 1:10.

В жилых комнатах и кухне должно быть обеспечено естественное освещение.»

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 [17]:

«- 2.5. «нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых ... зданий устанавливается дифференцировано в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений, планировочных зон города, географической широты: ...

- для центральной зоны (58⁰с.ш.-48⁰с.ш.) не менее 2 часов в день с 22 марта по 22 сентября».

- 3.1. Продолжительность инсоляции в жилых зданиях должна быть обеспечена не менее чем в одной комнате 1-3-комнатных квартир и не менее чем в двух комнатах 4- и более комнатных квартир».

На основании проведенного исследования можно заключить, что требования, предъявляемые к естественной освещенности и микроклимату помещений, наличию инженерных коммуникаций в жилом доме, расположенном по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, соблюдены, так как отношение площади световых проемов к площади пола жилых помещений и кухонь более 1:8, а жилой дом оборудован всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

Синтезирующая часть.

На основании проведенного исследования можно заключить, что жилой дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, не соответствует градостроительным требованиям п.5.3.4 СП 30-102-99, градостроительному регламенту зоны «Ж-1. Зона малоэтажной жилой застройки 1-3 этажа» Правил землепользования и застройки г. Пензы, так как расстояние от жилого дома до фасадной границы земельного участка менее установленных норм.

Исследование по второму вопросу.

В настоящее время основные особенности технического регулирования в области обеспечения безопасности зданий и сооружений регламентированы Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" [1]

Согласно Статьи 1 № 384-ФЗ [1] Одной из основополагающих целей данного закона является защита жизни и здоровья граждан.

Согласно п 6. Статьи 3. № 384-ФЗ [1] Настоящий Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

- 1) механической безопасности;
- 2) пожарной безопасности;
- 3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
- 4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- 5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- 6) доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- 7) энергетической эффективности зданий и сооружений;
- 8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Согласно п.2 Статьи 5 № 384-ФЗ [1] Безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований настоящего Федерального закона и требований стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 настоящего Федерального закона перечни, или требований специальных технических условий.

В соответствии с частями 2, 3 ст.4 Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» [2] к нормативным правовым актам Российской Федерации по пожарной безопасности относятся технические регламенты, принятые в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании», федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, устанавливающие обязательные для исполнения требования пожарной безопасности, к нормативным документам по пожарной безопасности относятся национальные стандарты, своды правил, содержащие требования пожарной

безопасности, а также иные документы, содержащие требования пожарной безопасности, применение которых на добровольной основе обеспечивает соблюдение требований настоящего Федерального закона.

Согласно Правил землепользования и застройки города Пензы [5], Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории города Пензы - разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории города Пензы, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории города Пензы;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно п. 8 ст. 36 Градостроительный кодекс Российской Федерации [3] и п. 6 главы 2 Правил землепользования и застройки города Пензы [5], земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Таким образом, несоответствие жилого дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, требованиям п.5.3.4 СП 30-102-99, градостроительному регламенту зоны «Ж-1. Зона малоэтажной жилой застройки 1-3 этажа» Правил землепользования и застройки г. Пензы, в соответствие Градостроительным кодексом Российской Федерации, на прямую не свидетельствует о возможной угрозе жизни и здоровью граждан.

На основании проведенного исследования можно вывод, что в связи с тем, что жилой дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, соответствует требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», данный объект капитального строительства с технической точки зрения не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

ВЫВОДЫ

По первому вопросу: *«Соответствует ли жилой дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, строительным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным техническим и экологическим нормам и правилам?»*

Жилой дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, не соответствует градостроительным требованиям п.5.3.4 СП 30-102-99, градостроительному регламенту зоны «Ж-1. Зона малоэтажной жилой застройки 1-3 этажа» Правил землепользования и застройки г. Пензы, так как расстояние от жилого дома до фасадной границы земельного участка менее установленных норм.

По второму вопросу: *«Создает ли сохранение жилого дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, в реконструированном виде, угрозу жизни и здоровью граждан?».*

Жилой дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр, в виду соблюдения требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», с технической точки зрения не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Эксперт

Ю.А. Коптилин

К заключению эксперта прилагаются 2 фототаблицы.





Фототаблица №1

К заключению эксперта №48 от 02.04.2019



Фото №1



Фото №2

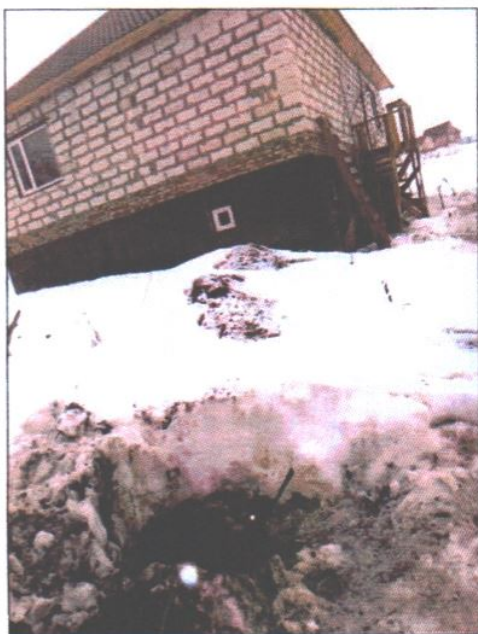


Фото №3



Фото №4

Фото №1-4 — Общие виды жилого дома жилой дом, расположенного по адресу:
г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр

Эксперт



Ю.А. Коптилин



АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ПРИВОЛЖСКИЙ ЭКСПЕРТНО-КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

440039 г. Пенза, ул. Гагарина 7, E-mail: anopekc@yandex.ru т: 777- 597;777-867

Фототаблица №2

К заключению эксперта №48 от 02.04.2019



Фото №5

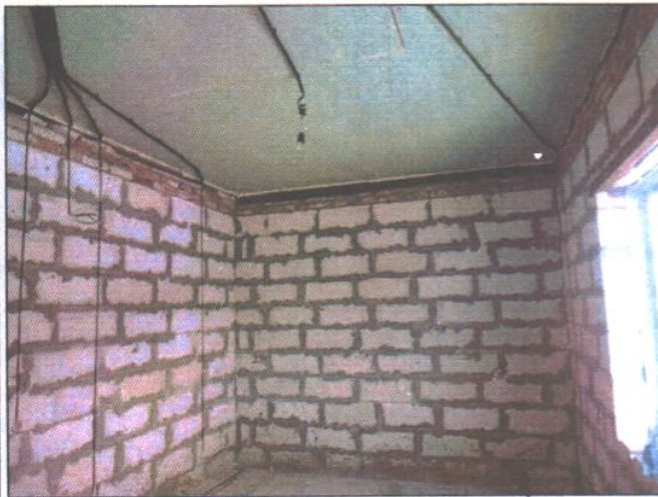


Фото №6



Фото №7

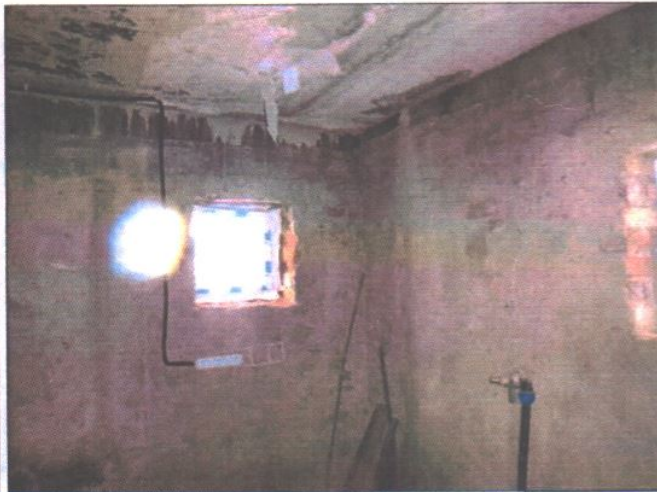


Фото №8

Фото №1-4 — Общие виды помещений жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пенза, ул. Верхняя, 203 стр.

Эксперт



Ю.А. Контилин

