



Закрытое акционерное общество
«ОМСКСТРОЙПРОЕКТ»

644010, г. Омск, ул. Маркса, 34 А, тел. (3812) 28-69-97, 31-82-44, www.opsp.ru

«Утверждаю»

Главный инженер проекта

ЗАО «Омскстройпроект»

В.Е. Бороздина



Экспертное заключение №7230-3

Объект капитального строительства

Земельный участок с кадастровым номером 55:20:233001:1331,
расположенный по адресу: Омская область, Омский район,
с. Усть-Заостровка, ул. Иртышская, д. 29В

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1.Общая характеристика объекта.....	3
2. Методика обследования.....	6
3. Результаты обследования.....	6
4. Экспертное заключение.....	8
5. Выводы.....	9
6. Список литературы.....	9
7. Фотоотчет.....	11-14
Приложение № 1: Копия выписки ЗАО «Омскстройпроект» о допуске к работам.....	15-16
Приложение № 2:Градостроительный план земельного участка № RU 55520323-1687 от 10.09.2021г.....	17-26
Приложение № 3:Выписка из ЕГРН на земельный участок от 06.09.2021 г.....	27-33
Приложение № 4:Постановление Администрации Усть-Заостровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области №277 от 26.08.2021 г.....	34
Приложение № 5:Постановление Администрации Усть-Заостровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области №283 от 01.09.2021 г.....	35

ВВЕДЕНИЕ

Визуальное обследование состояния территории и земельного участка с кадастровым номером 55:20:233001:1331, расположенного по адресу: **Омская область, Омский район, с. Усть-Заостровка, ул. Иртышская, д. 29В** проводилось специалистами ЗАО «Омскстройпроект» в октябре 2021 года.

Основание:

1. Договор подряда б/н от 27.10.2021 года.
2. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации №667 от 22.10.2021 года, выданное Саморегулируемой организацией Ассоциация "Межрегиональный союз проектировщиков и архитекторов Сибири".

На разрешение специалиста поставлены следующие вопросы:

1. Возможно ли строительство объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:20:233001:1331 по адресу: Омская область, Омский район, с. Усть-Заостровка, ул. Иртышская, д. 29В в границах допустимого размещения объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными нормативами?

В работе принимали участие следующие специалисты:

- Рудь Алексей Сергеевич, ведущий инженер-проектировщик, образование высшее строительное, стаж работы по специальности 10 лет.

Настоящее техническое заключение составлено на основании данных визуального обследования, с учетом требований СНиП, СП, ВСН, положений и инструктивно-методических документов по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений, действующих на момент обследования.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Место расположения земельного участка: Омская область, Омский район, с. Усть-Заостровка, ул. Иртышская, д. 29В.

Земельный участок с кадастровым номером 55:20:233001:1331, площадью 1665 кв. м, располагается в границах территориальной зоны Ж-1 (зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства. Установлен градостроительный регламент (Решение Совета Омского муниципального района Омской области от 06.12.2017 г. № 39 "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Усть-Заостровского Сельского поселения Омского муниципального района Омской области).

В соответствии с Постановлением Администрации Усть-Заостровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области №277 от 26.08.2021 г. (в

редакции постановление № 283 от 01.09.2021 г.) предоставлено разрешение на условный вид использования земельного участка - "Общественное питание".

На земельном участке предполагается размещение объекта общественного питания - банкетный зал, одноэтажное, на собственном фундаменте, высотой 6,4 м, прямоугольной формы в плане, размерами в осях 21,25х16,32 м.

В части здания в осях 1-4/А-Д расположен обеденный зал и подсобные помещения. Высота потолка в обеденном зале от 2,56 м до 5,41 м. Высота потолка в подсобных помещениях – 3,2 м.

В части здания в осях 4-5/Б-Г расположена входная группа помещений для посетителей с санузлами, гардеробом, вестибюлем и холлом.

Прилегающая застройка представляет собой здания рекреационного назначения. Проектируемое здание с наружными и внутренними несущими стенами (кирпичные, толщ. 380 мм) и несущими кирпичными колоннами, сечением 510х510 мм. Наружная отделка фасадов здания выполнена штукатуркой (RAL 1013), доской деревянной (RAL 8016), и отделкой цоколя плитняком (RAL 8016).

Местоположение земельного участка, на котором предполагается размещение проектируемого объекта, находится по адресу: Омская область, Омский район, с. Усть-Заостровка, ул. Иртышская, д. 29В, земельный участок с кадастровым номером - 55:20:233001:1331.

Участок расположен в с. Усть-Заостровка и представляет собой территорию, застроенную рекреационными корпусами, с развитой сетью подземных и надземных коммуникаций, с элементами благоустройства и озеленения.

Функциональное назначение здания — Ф 3.2 – здания организаций общественного питания (ст. 32, п. 4.в ФЗ - №123);

Площадь земельного участка в границах земельного отвода – 1665 кв. м.

Площадь участка в условных границах благоустройства – 925,0 кв. м.

Дополнительные изъятия земли на период строительства не требуется.

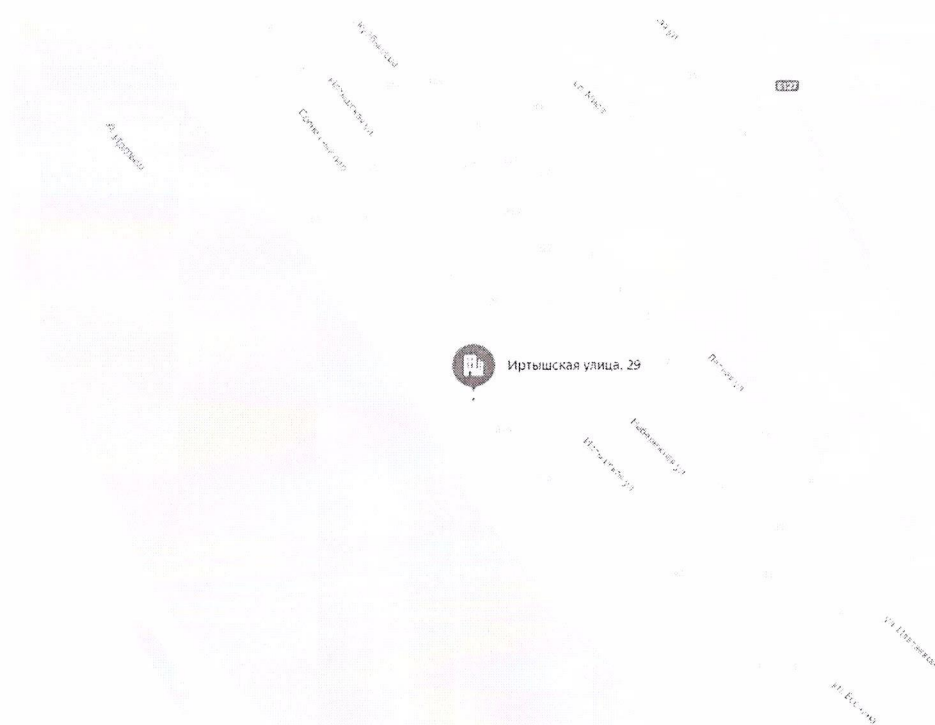


Рис. 1 Ситуационный план

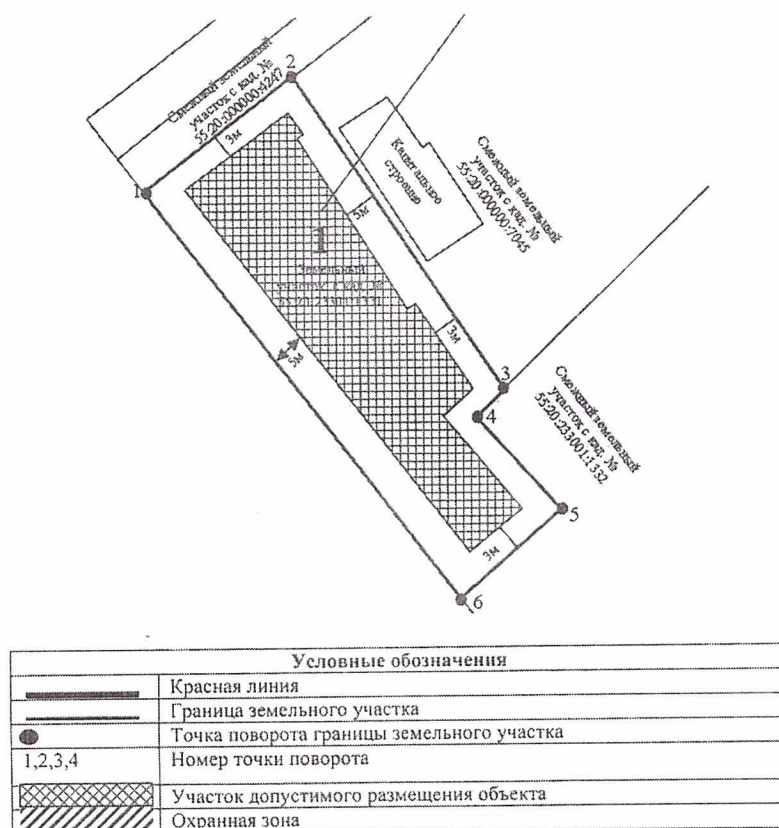


Рис.2. Чертеж градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 55:20:233001:1331

На земельном участке предполагается размещение объекта общественного питания - банкетный зал, одноэтажное, на собственном фундаменте, высотой 6,4 м, прямоугольной формы в плане, размерами в осях 21,25х16,32 м.

Функциональное назначение здания — Ф 3.2 – здания организаций общественного питания (ст. 32, п. 4.в ФЗ - №123);

Отделка помещений предусмотрена в соответствии с их функциональным назначением.

2. МЕТОДИКА ОБСЛЕДОВАНИЯ

2.1. Обследование проводилось визуально-инструментальным методом.

2.2. При обследовании определялись:

- наружные размеры участка;
- назначение и использование участка для строительства проектируемого объекта капитального строительства;
- техническое состояние земельного участка и территории.

2.3. Инструменты и приборы, используемые при обследовании:

- лазерный дальномер HILTI PD40- для измерения линейных объектов;
- цифровой фотоаппарат «Sony» - для фиксации дефектов строительных конструкций;

2.4. Выполнена фотосъемка объекта с фиксацией здания.

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

3.1. По результатам обследования специалистом выявлено следующее:

1. Земельный участок расположен в с. Усть-Заостровка и представляет собой территорию, застроенную рекреационными корпусами.

2. Земельный участок с кадастровым номером 55:20:233001:1331, площадью 1665 кв. м, располагается в границах территориальной зоны Ж-1.

3. Земельный участок имеет сложную форму. Рельеф участка наклонный в юго-западном направлении в сторону реки Иртыш. Отметки площадки строительства колеблются от 79.60 до 76.01.

4. Уровень подземных вод в период максимального положения при существующем гидрогеологическом режиме ожидается на глубине от 0.5 м до 4.1 м от поверхности земли, на абсолютных отметках от 74.95 м до 75.22 м.

5. Из-за большого перепада рельефа, и не благоприятных условий для строительства с существующих границ допустимого размещения проектируемого объекта капитального строительства посадка объекта осуществляется за пределами границ допустимого размещения объектов капитального строительства.

6. На объекте не будет предусмотрено постоянное пребывание людей.

7. На земельном участке предполагается размещение объекта общественного питания - банкетный зал, одноэтажное, на собственном фундаменте, высотой 6,4 м, прямоугольной формы в плане, размерами в осях 21,25х16,32 м.

8. Функциональное назначение здания — Ф 3.2 – здания организаций общественного питания (ст. 32, п. 4.в ФЗ - №123);

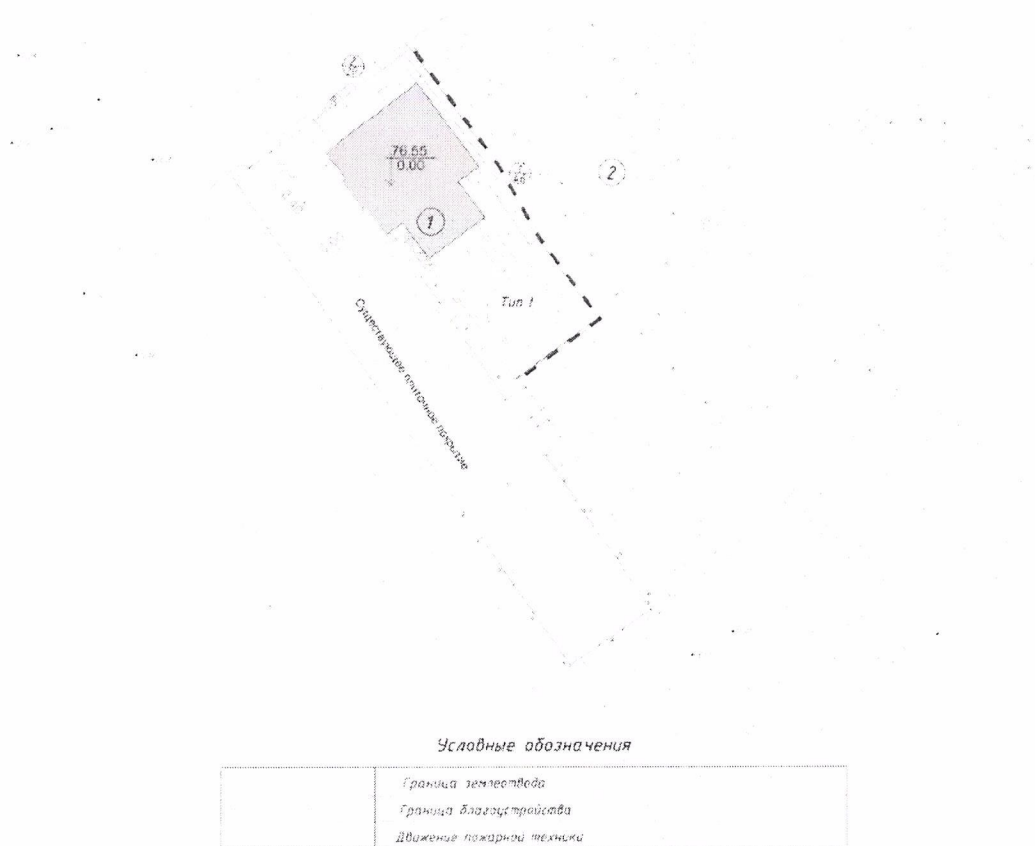


Рис. 3 Схема расположения объекта на земельном участке с указанием расстояний до границ земельного участка

3.2 Описание основных элементов проектируемого здания

1	2	3
1	Год начала строительства	2021-2022
2	Конструктивная схема здания	Безкаркасная, с наружными и внутренними несущими стенами (кирпичные, толщ. 380мм) и несущими кирпичными колоннами, сечением 510х510 мм
3	Фундаменты	Ребристая утепленная фундаментная плита
4	Наружные стены	Кирпичные, толщ. 380 мм, с облицовкой штукатуркой и деревянной вагонкой. Фасады ниже отм. 0,000 облицованы плитняком
5	Колонны	Кирпичные, 510 х 510 мм
6	Перегородки	ГКЛ, газобетонные блоки
7	Перекрытие	Деревянное
8	Полы	Бетонные, с отделкой в соответствии с функциональным назначением помещений
9	Крыша	Деревянная, бесчердачная утепленная
10	Кровля	Гибкая черепица - Kateral по деревянной стропильной системе

11	Заполнения оконных проемов	ПВХ стеклопакеты с двойным остеклением
12	Заполнения дверных проемов	Двери - предусмотрены металлические утепленные, алюминиевые, ПВХ;
13	Отопление	Предусмотрено
14	Вентиляция	Предусмотрено
15	Водоснабжение	Предусмотрено
16	Канализация	Предусмотрено
17	Электроснабжение	Предусмотрено

3.3 Соответствие здания требованиям нормативно-технических документов

№п/п	Наименование параметра	Нормативный документ
1	2	3
1	Расстояние до здания по адресу: ул. Иртышская, д. 29, располагающейся с северо-восточной стороны - 10 м	п.4. 3 таблица 1 СП 4.13.130.2013 - не менее 10 м
2	Расстояние до хозяйственного корпуса, располагающегося с восточной стороны от объекта - 23 м	п.4. 3 таблица 1 СП 4.13.130.2013 - не менее 10 м
3	Обеспечен подъезд пожарных автомобилей к объекту с двух сторон, высота здания – менее 18 м	Обеспечен подъезд пожарных автомобилей к Объекту с двух сторон по всей их длине при ширине здания более 18 метров, п. 8.1 СП 4.13.130.2013
4	Для удаления воды с кровель предусмотрен наружный организованный водоотвод	п. 9.1 СП 17.13330.2017 «Для удаления воды с кровель предусматривается внутренний или наружный организованный водоотвод».

4. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. Земельный участок расположен в с. Усть-Заостровка и представляет собой территорию, застроенную рекреационными корпусами.

Земельный участок с кадастровым номером 55:20:233001:1331, площадью 1665 кв. м, располагается в границах территориальной зоны Ж-1.

Земельный участок имеет сложную форму. Рельеф участка наклонный в юго-западном направлении в сторону реки Иртыш. Отметки площадки строительства колеблются от 79.60 до 76.01.

Уровень подземных вод в период максимального положения при существующем гидрогеологическом режиме ожидается на глубине от 0.5 м до 4.1 м от поверхности земли, на абсолютных отметках от 74.95 м до 75.22м.

Из-за большого перепада рельефа, и не благоприятных условий для строительства с существующих границах допустимого размещения проектируемого объекта капитального

строительства посадка объекта осуществляется за пределами границ допустимого размещения объектов капитального строительства.

На объекте не будет предусмотрено постоянное пребывание людей.

На земельном участке предполагается размещение объекта общественного питания - банкетный зал, одноэтажное, на собственном фундаменте, высотой 6,4 м, прямоугольной формы в плане, размерами в осях 21,25х16,32 м.

Функциональное назначение здания — Ф 3.2 – здания организаций общественного питания (ст. 32, п. 4.в ФЗ - №123);

В связи с конфигурацией застройки, исторически сложившемся рельефом территории и большими перепадами высот, в целях максимального сохранения естественного рельефа - проектируемый объект капитального строительства не возможно разместить в пределах границ допустимого размещения объектов капитального строительства. С северной стороны расстояние от здания до границы земельного участка - 2,4 м, с западной стороны - 0 м.

5. ВЫВОДЫ

Вопрос 1. Возможно ли строительство объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:20:233001:1331 по адресу: Омская область, Омский район, с. Усть-Заостровка, ул. Иртышская, д. 29В в границах допустимого размещения объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными нормативами?

Ответ на вопрос 1. Строительство объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:20:233001:1331 по адресу: Омская область, Омский район, с. Усть-Заостровка, ул. Иртышская, д. 29В в границах допустимого размещения объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными нормативами является невозможным.

Объект общественного питания - банкетный зал, одноэтажный, на собственном фундаменте, высотой 6,4 м, прямоугольной формы в плане, размерами в осях 21,25х16,32 м, предполагается разместить за пределами границ допустимого размещения объектов капитального строительства, в результате исторически сложившегося рельефа территории и большими перепадами высот, в целях максимального сохранения естественного рельефа.

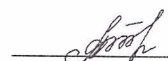
Земельный участок имеет сложную форму. Рельеф участка наклонный в юго-западном направлении в сторону реки Иртыш. Отметки площадки строительства колеблются от 79.60 до 76.01.

Прилегающая застройка представляет собой здания рекреационного назначения. Проектируемое здание с наружными и внутренними несущими стенами (кирпичные, толщ. 380 мм) и несущими кирпичными колоннами, сечением 510х510 мм. Наружная отделка фасадов здания выполнена штукатуркой (RAL 1013), доской деревянной (RAL 8016), и отделкой цоколя плитняком (RAL 8016)

6. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. СП 20.13330.2016 Свод правил «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*» (утв. Приказом Минстроя и ЖКХ РФ 03.12.2016 №891/пр).
2. СП 22.13330.2016 Свод правил «СНиП 2.02.01-83* Основания зданий и сооружений» (утв. Приказом Минстроя и ЖКХ РФ 16.12.2016 №970/пр).
3. СП 63.13330.2012 Свод правил «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 29.12.2011г. №635/8)
4. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» Госстрой России. Москва, 2004 г.
5. «Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов, Госстрой России. Главная инспекция Госархстройнадзора России. 17 ноября 1993 года».
6. Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций по внешним признакам. ЦНИИПромзданий. - М., 1989.
7. Постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006г №47 (в редакции от 08.04.2013 г).
8. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Экспертное заключение выполнил:
Ведущий инженер-проектировщик
ЗАО «Омскстройпроект»

 А.С. Рудь

27.10.2021 г.

7. ФОТООТЧЕТ



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.

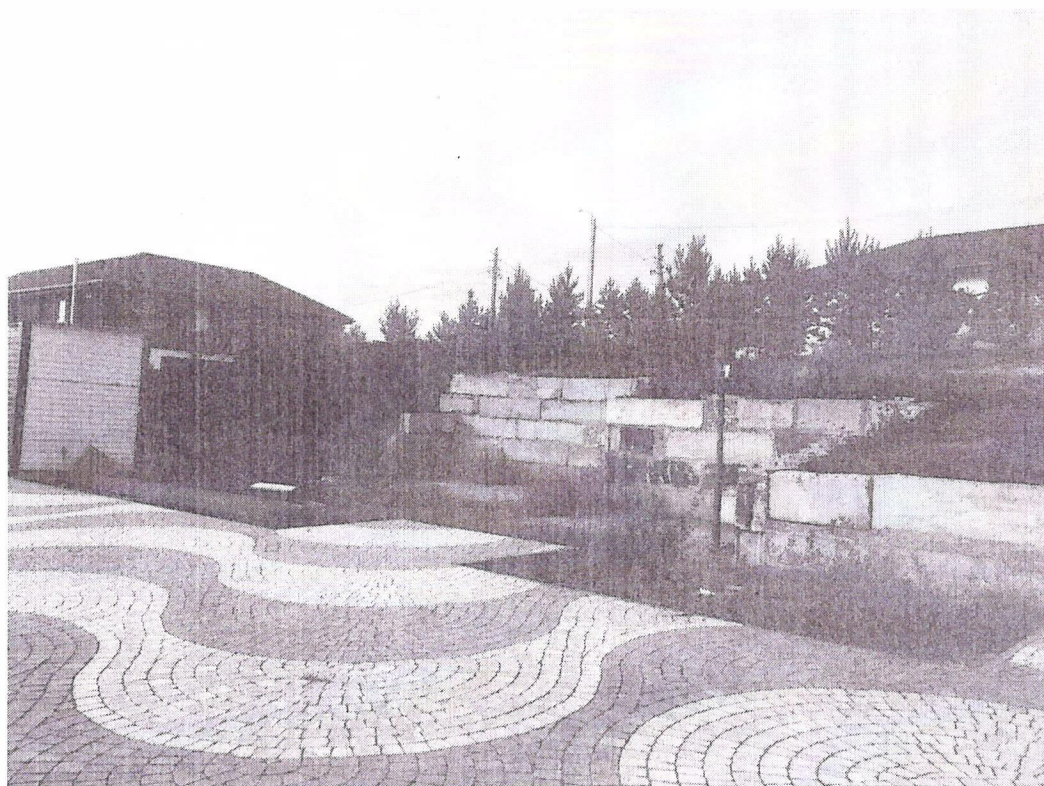


Фото 4.



Фото 5.

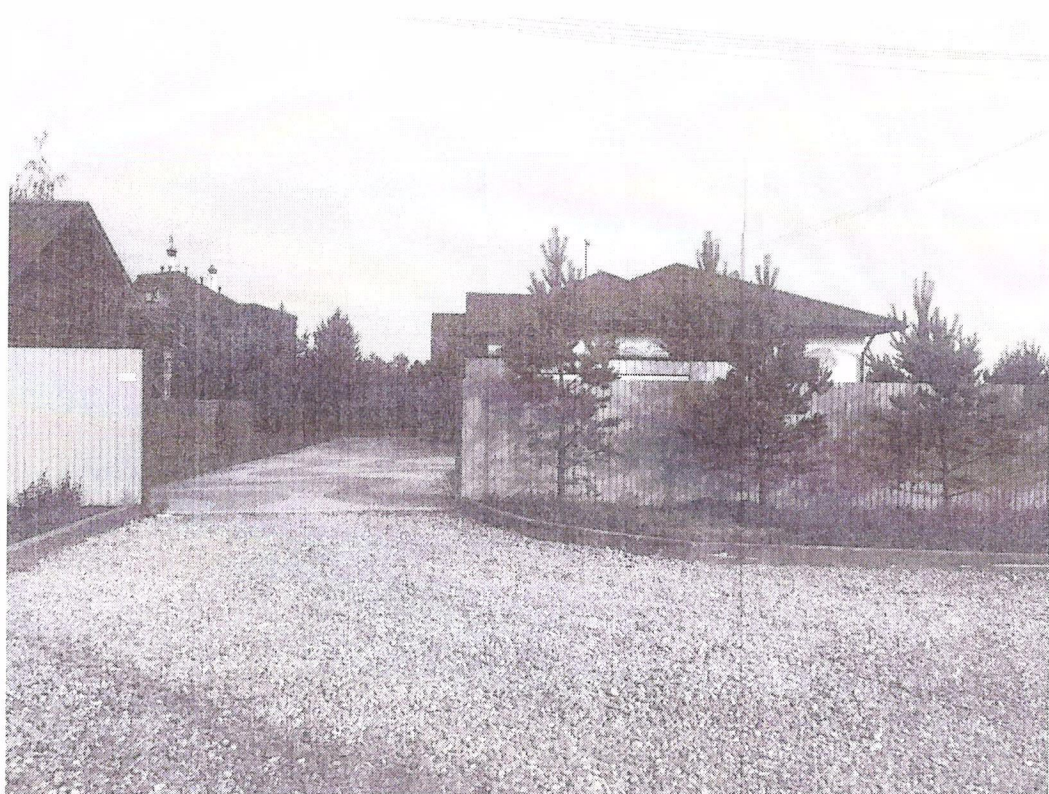


Фото 6.

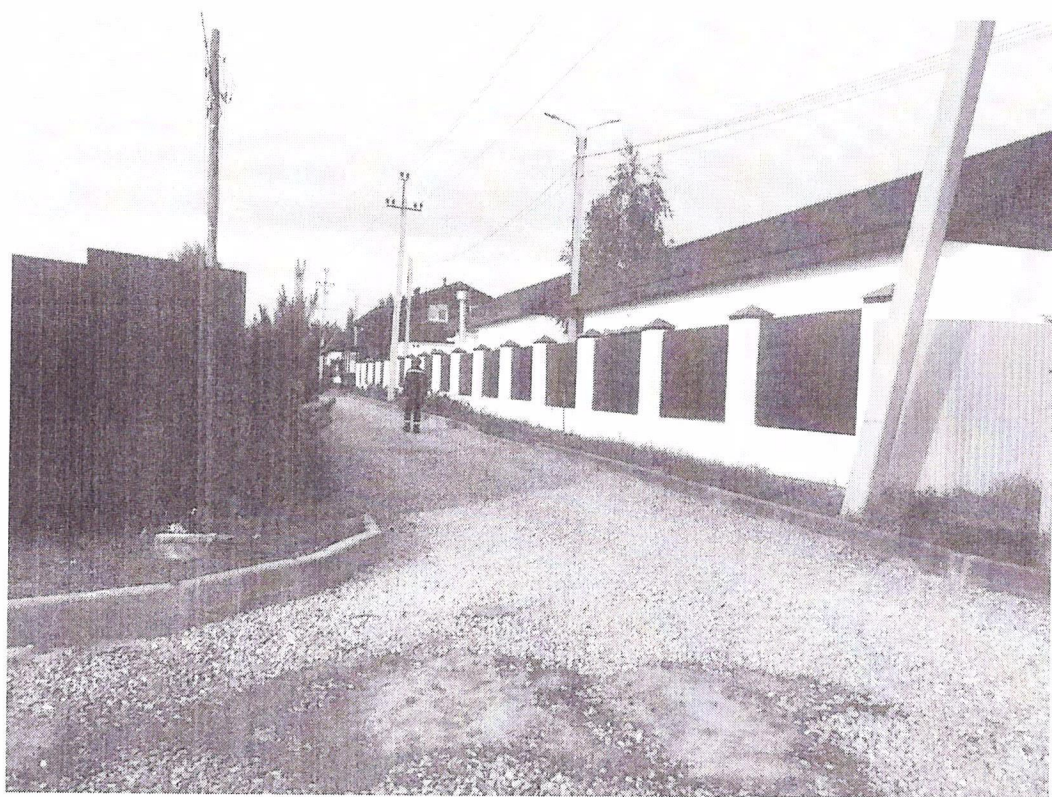


Фото 7.

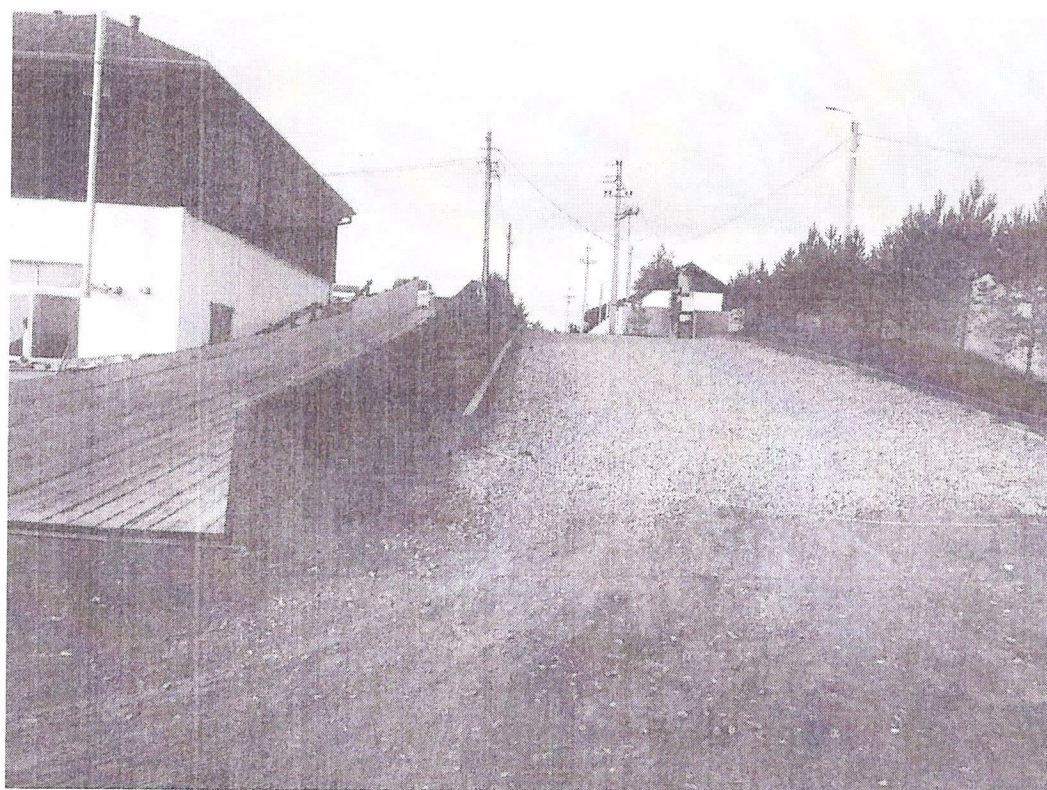


Фото 8.