



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайска

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии жилого дома, расположенного на земельном участке  
по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Ясенева, 39,  
жилому дому блокированной застройки.

заказчик – Исаева Северина Григорьевна,  
Карпенко Юлия Александровна,  
Добробадина Марина Павловна

57-2020

										3
Содержание										Стр.
Акт обследования										4-7
План первого этажа (Техплан)										8
План второго (мансардного) этажа (Техплан)										9
Экспликация помещений первого этажа жилого блока №1, экспликация помещений первого этажа жилого блока №2										10
Экспликация помещений второго этажа жилого блока №1, экспликация помещений второго этажа жилого блока №2										11
Технико-экономические показатели жилого дома блокированной застройки										12
Схема расположения земельного участка и объекта на топографическом плане (М 1:500)										13
Фотофиксация										14-16
Приложения										
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) №99/2020/368485672 от 30.12.2020г., кадастровый номер 61:46:0012401:534										
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Здание) от 25 марта 2021г., кадастровый номер 61:46:0012401:710										
Топографический план от 09.2020г., выполненный ИП Метелица В.А.										
Технический план здания от 25 февраля 2021 г., выполненный ООО "Кадастровое бюро недвижимости"										

Мною, архитектором отдела проектирования МП «Архитектурно – планировочное бюро» г. Батайска, Каланчиной Т.Е. произведено обследование жилого дома лит.А по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Ясенебая, 39.

1. Целью обследования является возможность признания жилого дома лит А, расположенного на земельном участке по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Ясенебая, 39, жилым домом блокированной застройки.

2. Работы при обследовании включали следующие этапы:

1). Анализ документации, предоставленной заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) №99/2020/368485672 от 30.12.2020г., кадастровый номер 61:46:0012401:534;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости ( Здание) от 25 марта 2021г., кадастровый номер 61:46:0012401:710;
- Топографический план от 09.2020г., выполненный ИП Метелица В.А.;
- Технический план здания от 25 февраля 2021 г., выполненный ООО "Кадастровое бюро недвижимости";

2). Визуальное обследование основных несущих строительных конструкций и планировки здания.

3). Выборочная фотофиксация фасадов здания..

4). Составление акта обследования с выводами и рекомендациями на момент проведения обследования.

## 2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Ясенебая, 39 находится в южной части г.Батайска в существующей застройке, в зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

**Блокированная жилая застройка** – условно разрешенный вид использования земельных участков, расположенных в зоне Ж.2.

Вид разрешенного использования земельного участка – **Объекты индивидуального жилищного строительства**. Кадастровый номер земельного участка 61:46:0012401:534.

Площадь земельного участка составляет 596 кв. м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Вид разрешённого использования земельного участка – Объекты индивидуального жилищного строительства. Кадастровый номер земельного участка 61:46:0012401:534. Площадь земельного участка составляет 596 кв. м.						
							57-2020-ПЗ		





4). Одноэтажный с мансардой жилой дом лит.А обладает признаками жилого дома блокированной застройки в соответствии с СП 55.13330.2016.

СП 55.13330.2016:

п. 3.2. Блок жилой автономный: Жилой блок, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

п. 3.3. Блокированная застройка домами жилыми многоквартирными: Застройка, включающая в себя два и более пристроенных друг к другу дома, каждый из которых имеет непосредственный выход на отдельный приквартирный участок.

п. 7.2. Противопожарные расстояния между домами и другими зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям [3] и СП 4.13130.

Дома блокированной застройки следует разделять глухими противопожарными стенами с пределом огнестойкости не менее REI 45 и класса пожарной опасности не ниже K1. Блокированные дома классов конструктивной пожарной опасности С2 и С3 дополнительно должны быть в соответствии с [3] и СП 4.13130 разделены глухими противопожарными стенами 1-го типа с пределом огнестойкости не менее REI 150 и класса пожарной опасности не ниже K0 на пожарные отсеки площадью этажа не более 600 м<sup>2</sup>, включающие в себя один или несколько жилых блоков.

п. 7.3. При проектировании и строительстве домов блокированной застройки должны быть приняты меры для предупреждения распространения огня от одного жилого автономного блока к другому и на другие пожарные отсеки, минуя противопожарные преграды. Для этого противопожарные стены должны пересекать все конструкции дома, выполненные из горючих материалов.

При этом противопожарные стены 1-го типа согласно [3], разделяющие блокированную застройку на пожарные отсеки, должны возвышаться над кровлей и выступать за наружную облицовку стен не менее чем на 15 см, а при применении в покрытии, за исключением кровли, материалов групп горючести Г3 и Г4 – возвышаться над кровлей не менее чем на 60 см и выступать за наружную поверхность стены не менее чем на 30 см.

Противопожарные стены, разделяющие дома блокированной застройки, могут не пересекать кровлю и наружную облицовку стен при условии, что зазоры между противопожарной стеной и кровлей, а также между противопожарной стеной и облицовкой стены плотно заполнены негорючим материалом на всю толщину противопожарной стены.

Прямое расстояние по горизонтали между любыми проемами, расположенными в соседних пожарных отсеках, должно быть не менее 3 м, а в соседних жилых блоках – не менее 1,2 м.

При примыкании наружных стен смежных жилых автономных блоков или пожарных отсеков под углом 135° и менее участок наружной стены, образующей этот угол, общей длиной не менее 1,2 м для смежных жилых блоков и не менее 3 м для смежных пожарных отсеков должен отвечать требованиям, предъявляемым к соответствующей противопожарной стене.

п. 7.4. Каждый жилой автономный блок блокированной застройки должен иметь минимум один эвакуационный выход наружу, в том числе на лестницу 3-го типа в соответствии с [3] и СП 1.13130.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>противопожарной стеной и облицовкой стены плотно заполнены негорючим материалом на всю толщину противопожарной стены.</p> <p>Прямое расстояние по горизонтали между любыми проемами, расположенными в соседних пожарных отсеках, должно быть не менее 3 м, а в соседних жилых блоках – не менее 1,2 м.</p> <p>При примыкании наружных стен смежных жилых автономных блоков или пожарных отсеков под углом 135° и менее участок наружной стены, образующей этот угол, общей длиной не менее 1,2 м для смежных жилых блоков и не менее 3 м для смежных пожарных отсеков должен отвечать требованиям, предъявляемым к соответствующей противопожарной стене.</p> <p>п. 7.4. Каждый жилой автономный блок блокированной застройки должен иметь минимум один эвакуационный выход наружу, в том числе на лестницу 3-го типа в соответствии с [3] и СП 1.13130.</p>					
								Лист
			57-2020-ПЗ					3
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата				

Одноэтажный с мансардой жилой дом лит.А состоит из двух автономных жилых блоков. Каждый автономный жилой блок лит.А имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Земельный участок разделён забором. Каждый автономный жилой блок лит.А не имеет помещений над другим, не имеет общих входов, вспомогательных помещений, чердаков.

Между автономными жилыми блоками отсутствуют какие-либо проёмы. На чердаке в продолжении разделительной стены возведена глухая стена из газобетонных блоков до низа конструкции крыши. Кровля выполнена из металлочерепицы, свесы крыши подшиты металлическим листом.

Прямое расстояние по горизонтали между любыми проемами соседних жилых блоков (№1 и №2) составляет не менее 1,2 м.

Каждый жилой автономный блок (№1 и №2) имеет минимум один эвакуационный выход наружу:

- жилой блок №1 – два эвакуационных выхода.
- жилой блок №2 – один эвакуационный выход.

#### 5).. Инженерное обеспечение.

- Электроснабжение – от городских электрических сетей. Каждый автономный жилой блок имеет свою отдельную электропроводку.
- Газоснабжение – централизованное от городского газопровода. Каждый автономный жилой блок имеет свою подводку газа с отдельным счётчиком;
- Отопление – водяное от газового отопительного котла;
- Водоснабжение – от городских сетей водопровода;
- Канализация автономная – отдельная выгребная яма для каждого автономного жилого блока.

#### 6). Техническое состояние здания – работоспособное техническое состояние.

7). Заключение: Жилой дом лит А, расположенный на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Ясенева, 39, состоит из двух автономных жилых блоков и является жилым домом блокированной застройки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	57-2020-ПЗ	





### Экспликация помещений первого этажа жилого блока №1

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
1	Тамбур	4,0	
2	Прихожая	12,7	
3	Топочная-ниша	2,0	
4	Кухня-гостиная	28,8	
5	Санузел	4,6	
6	Жилая комната	13,1	
	Итого по 1 этажу жилого блока №1	65,2	
4х	Веранда	22,2	

### Экспликация помещений первого этажа жилого блока №2

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
7	Санузел	4,1	
8	Кухня-гостиная	52,0	
9	Тамбур-прихожая	4,7	
	Итого по 1 этажу жилого блока №2	60,8	

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	Подп.	Дата	

### Экспликация помещений второго этажа жилого блока №1

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
1	Коридор	13,2	
2	Санузел	2,4	
3	Жилая комната	12,5	
4	Жилая комната	12,5	
5	Жилая комната	19,2	
	Итого по 2 этажу жилого блока №1	59,8	

### Экспликация помещений второго этажа жилого блока №2

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
6	Гардеробная	5,6	
7	Жилая комната	14,5	
8	Санузел	5,0	
9	Холл	10,9	
10	Жилая комната	13,0	
11	Жилая комната	10,3	
	Итого по 2 этажу жилого блока №2	59,3	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		57-2020	Лист
							4

Технико-экономические показатели жилого дома блокированной застройки

№	Наименование	Количество
	<u>Жилой блок №1</u>	
1	общая площадь помещений	125,0 кв.м
2	жилая площадь	57,3 кв.м
	<u>Жилой блок №2</u>	
3	общая площадь помещений	120,1 кв.м
4	жилая площадь	37,8 кв.м
	<u>Блокированный жилой дом</u>	
5	общая площадь помещений блокированного жилого дома	245,1 кв.м
6	жилая площадь блокированного жилого дома	95,1 кв.м
7	общая площадь здания блокированного жилого дома	264,9 кв.м

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

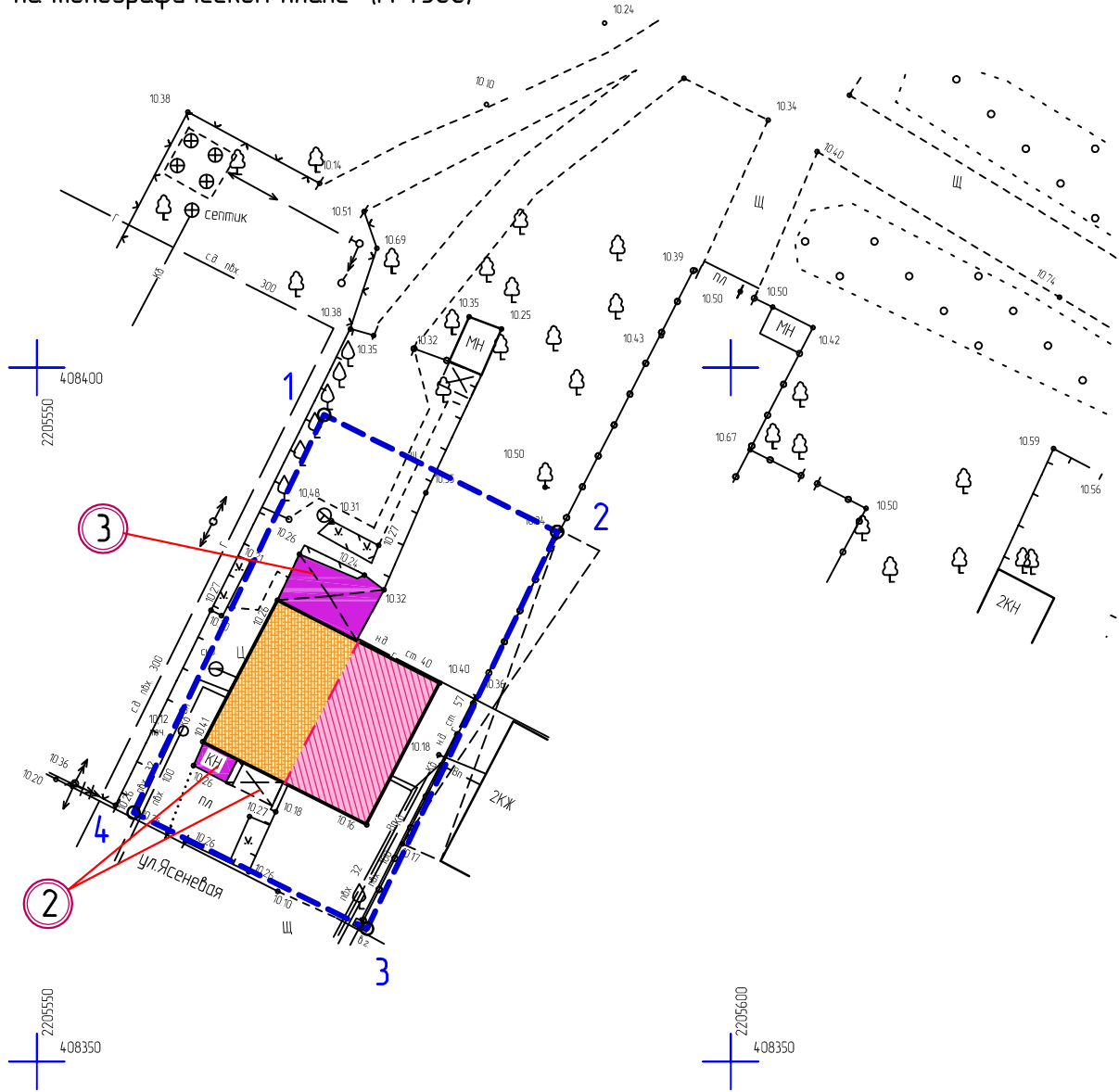
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		

57-2020

Лист

5

Схема расположения земельных участка и объекта на топографическом плане (М 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Ясенева, 39
- 1. ○ Характерные точки границ земельного участка
- ① Порядковый номер строений
- Жилой блок №1
- Одноэтажные пристройки к жилому блоку №1
- Жилой блок №2

Описание характерных точек границ земельного участка 61:46:0012401:534






Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	408396.60	2205570.70
2	408388.17	2205587.49
3	408359.58	2205573.79
4	408367.94	2205556.97

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Перевод двухэтажного жилого дома лит.А в жилой дом блокированной застройки по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Ясенева, 39	
2	Тамбур входа блока №1	
3	Веранда блока №1	

Примечание

- Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. от 09.2020г.
- Границы земельного участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) №99/2020/368485672 от 30.12.2020г..

						57-2020			
						Заключение о соответствии жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Ясенева, 39, жилому дому блокированной застройки.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.				05.2021	Жилой дом блокированной застройки	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Каланчина Т.Е.				05.2021		П	1	1
Выполнил	Каланчина Т.Е.				05.2021				
Проверил	Семеренко О.П.				05.2021	Схема расположения земельных участка и объекта на топографическом плане (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



## Фотофиксация



						57-2020	Лист
							1
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			



## Фотофиксация



						57-2020	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			



Фотофиксация

