



Archwright АрхиМастер

Общество с ограниченной ответственностью
«АРХИМАСТЕР»

ИНН 2308249450, КПП 230801001, ОГРН 1172375080217, Р/с 40702810926020003339
в ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" БИК 046015207 К/с 30101810500000000207
юр./почтовый адрес: 350049 г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 212, оф. 504
тел. +7 (861) 290 14 10, эл. почта: mail@archi-master.ru, сайм: archi-master.ru

Заказчик: Плютина Ирина Ивановна

Заключение

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов к проекту планировочной организации земельного участка с реконструкцией Двухэтажного индивидуальной жилой дом по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с/т «Виктория», улица Клубничная, 99

Генеральный директор



/ Никитин Лев Николаевич

г. Краснодар, 2021 г.

Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов к проекту планировочной организации земельного участка Объекта «Двухэтажный индивидуальный жилой дом по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с/т «Виктория», улица Клубничная, 99», выполнено по обращению гр. Плютиной Ирины Ивановны на основании:

- Градостроительного регламента земельного участка, установленного в составе Правил землепользования и застройки, утвержденными 30 января 2007 г. N 19 п.6 (в ред. Решений городской Думы Краснодара от 24.05.2007 N 24 п.27, от 10.04.2008 N 40 п.1, от 26.02.2009 N 53 п.9, от 24.09.2009 N 61 п.7, от 19.08.2010 N 81 п.5, от 19.07.2012 N 32 п.14, от 31.01.2013 N 42 п.10, от 22.10.2013 N 54 п.8, от 19.06.2014 N 64 п.24, от 20.11.2014 N 70 п.2, от 26.03.2015 N 76 п.19, от 17.06.2015 N 81 п.17, от 25.02.2016 N 11 п.6, от 17.11.2016 N 26 п.5, от 28.11.2017 N 44 п.6, от 16.07.2018 N 57 п.12, с изм., внесенными Решениями городской Думы Краснодара от 27.06.2012 N 31 п.20, от 19.06.2014 N 64 п.23, от 28.05.2015 N 79 п.18, от 29.12.2015 N 8 п.7, от 29.12.2015 N 8 п.8, от 29.12.2015 N 8 п.9, от 21.04.2016 N 15 п.17, от 08.12.2016 N 27 п.6, от 22.06.2017 N 38 п.19, от 21.09.2017 N 41 п.7, от 16.11.2017 N 43 п.11, от 22.05.2018 N 55 п.9, от 21.06.2018 N 56 п.9, от 16.07.2018 N 57 п.13, от 27.09.2018 N 60 п.11, от 27.09.2018 N 60 п.12, от 23.10.2018 N 62 п.11, от 22.11.2018 N 64 п.30, от 13.12.2018 N 65 п.28, от 28.03.2019 N 71 п.9, от 22.07.2021 № 17 п. 19)

- топографического плана, подготовленного Проектно-кадастровым предприятием «Геоплан» в феврале 2021 г.

ТЕХИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Количество этажей – 2 (в том числе подземных 0)

Высота здания – 9 м

Общая площадь – 185,3 м²

Площадь застройки уч-ка – 114,35 м²

Строительный объём – 970 м³

Площадь участка – 399 м²

Процент застройки – 28,66 %

Процент озеленения – 35 %

Площадь озеленения – 139,69 м²

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Рассматриваемый участок с КН 23:43:0110002:99 для реконструкции двухэтажного индивидуального жилого дома расположен в северной части г. Краснодар в Прикубанском внутригородском округе, в с/т «Виктория», по улице Клубничная, 99. Участок граничит с запада с землями общего пользования улицы Клубничной, с северной стороны – с участком с КН 23:43:0110002:626, предназначенным для садоводства, с южной стороны – с участком КН

23:43:0110002:627, предназначенным для садоводства, с восточной – с участком КН 23:43:0110002:141, предназначенным для садоводства. Подъезд к участку осуществляется с ул. Клубничной. Участок имеет прямоугольную форму в плане с размерами 16,11x24,84 м. В настоящее время на участке расположен двухэтажный жилой дом и хозпостройки, участок характеризуется следующими данными:

– Рельеф площадки ровный без выраженного уклона.

– Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах

от 33,33 до 33,47

– Климатический район по СНиП 23-01- 99* – ШБ

– Преобладающее направление ветров северо-восточное.

– Средняя температура наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 по СНиП 23-01- 99* минус 19⁰ С

– Нормативное значение ветрового давления – 0,53 кПа для III ветрового района по СНиП 20-303-2002.

– Расчетное значение веса снегового покрова 1,2 кПа для II района по СНиП 20-303-2002.

– Нормативная глубина промерзания грунта – 0,8 м

– Зона влажности в соответствии со СНиП II-3-79 сухая (3)

– Сейсмичность района строительства в соответствии с СНиП 22-301- 2000 (карта ОСР -97А)

- 7 баллов.

Согласно карте градостроительного зонирования, г. Краснодар и Правил землепользования и застройки ПЗЗ, данный земельный участок находится в Зоне размещения садоводств (СХ-1).

На схеме планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения жилого дома выполнена привязка реконструируемого объекта к границам земельного участка с максимально возможными отступами от границ смежных земельных участков и от существующих объектов капитального строительства на смежных земельных участках, в сложившейся планировочной ситуации.

Ограничений по красным линиям нет.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

Реконструкцию двухэтажного индивидуального жилого дома планируется вести с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий – **минимальная площадь земельного участка**. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0110002:99, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с/т «Виктория», улица Клубничная, 99, имеет прямоугольную форму с шириной передней стороны, граничащей с землей общего пользования – улицей Клубничной – 16,1 м. **Площадь земельного участка составляет 399 м², однако, согласно действующей редакции ПЗЗ г. Краснодар минимальная площадь земельных участков для Зоны размещения садоводств (СХ-1) должна составлять не менее 400 м².** На земельном участке располагается существующий индивидуальный жилой дом 1996 года постройки с размерами в плане 8,72x8,16 м с отступом в 2,61 м от границы с земельным участком к/н 23:43:0110002:626, от границы с землей общего пользования –

улицей Клубничной – 1,94м. ПЗЗ МО г. Краснодар приняты Решением Городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. N 19 п.6, таким образом, при строительстве здания не могли быть учтены требуемые отступы от границ земельного участка – 3м, а также установленный в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19 в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м. В существующем жилом доме, общей площадью 93,3 м², в настоящий момент проживают две родственные семьи, владеющие им в общей долевой собственности по 1/2. Одна из семей является многодетной, на воспитании в которой, в том числе, есть приемные дети. В связи с этим, для улучшения условий проживания, требуется увеличение жилой площади. Для этого планируется произвести реконструкцию жилого дома, включающую в себя перепланировку существующего дома для разделения на две изолированных жилых части для каждой из семей и строительство двухэтажной пристройки с площадью застройки 46,8 м² к одной из частей дома. Для обеспечения безопасных и комфортных объемно-планировочных решений пристройки, ширина пристраиваемой части к южной стороне существующего дома должна быть не менее 2,8 м с учетом толщины наружных стен, при этом, отступ от границы с земельным участком к/н 23:43:0110002:627 составит 2 м. Существующие размеры зоны допустимого строительства являются недостаточными для размещения пристройки с комфортным планировочным решением.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства с учетом невозможности размещения реконструируемого жилого дома на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, в соответствии со ст. 40 п.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, необходимо получить разрешение на отклонение следующих предельных параметров разрешенного строительства:

- отступ 2,6 м от границы со смежным земельным участком с кадастровым номером 23:43:0110002:626 по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с/т "Виктория", ул. Клубничная, 98
- отступ 1,94 м от границы с территорией общего пользования улицы Клубничной (в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой)
- отступ 2 м от границы со смежным земельным участком с кадастровым номером 23:43:0110002:627 по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с/т "Виктория", ул. Клубничная, 100
- минимальная площадь земельных участков - 399 кв. м

ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Проектируемое здание предполагается с II степенью огнестойкости зданий, классом конструктивной пожарной опасности – С1. Минимальные расстояния между зданиями и сооружениями при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (II, III, С1), согласно таблице 1 подраздела 4 СП 4.13130-2013, составляет 10 м, а от зданий соответствующих классу (II, III, С1) до зданий соответствующих классу (IV, V, С2, С3) – 12 м. Ближайшее капитальное здание на участке по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с/т "Виктория", ул. Клубничная, 98 также соответствуют параметрам: II степень огнестойкости зданий, класс конструктивной пожарной опасности – С1, и находится на расстоянии 10,77 м, что

превышает минимальное допустимое расстояние. Здание, расположенное на участке по адресу по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с/т "Виктория", ул. Клубничная, 100 имеет деревянные конструкции, что соответствует классу конструктивной пожарной опасности зданий (V, С3). Расстояние до него от пристраиваемой части реконструируемого жилого дома составит – **13,6 м**, что превышает минимально допустимое до него расстояние 12 м. Расстояние до жилого дома, расположенного на участке с КН 23:43:0110002:141с восточной стороны от рассматриваемого составляет более 20 м.

САНИТАРНАЯ ЗАЩИТА

Расположение реконструируемого жилого дома на участке не противоречит СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий. Согласно Санитарным правилам и нормам СанПиН 2.2.3685-21 "Гигиенические нормативы к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", требования к инсоляции жилых зданий, расположенных на соседних земельных участках, не нарушаются. Жилые дома расположены по отношению к проектируемому на расстоянии, превышающем его высоту, следовательно, проектируемое здание не будет отбрасывать тень на соседние жилые дома, таким образом, застройка не повлияет на инсоляцию жилых помещений.

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

На рассматриваемом земельном участке существующих инженерных сетей нет.

Транзитных сетей на территории земельного участка нет.

На прилегающей территории проходят транзитные инженерные коммуникации:

- ЛЭП 04 кВ на минимальном расстоянии 2,2 м от реконструируемого здания (охранная зона 2 м – Глава 2.4 ПУЭ)

ВЫВОД

Учитывая фактическое расположение существующего жилого дома, подлежащего реконструкции с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства и отсутствие возможности размещения проектируемой пристройки полностью в месте допустимого размещения зданий, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, уменьшение отступов привязки жилого дома к границам земельного участка позволит организовать оптимальное расположение проектируемого объекта, сформировать достойный внешний облик здания и внутреннее пространство помещений.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, несомненно улучшит условия проживания собственников, в особенности многодетной семьи, решит вопрос благоустройства земельного участка, не нарушит безопасности эксплуатации инженерных коммуникаций и пожарной безопасности, не будет осложнять эксплуатацию

объектов на смежных земельных участках.

На основании вышеизложенного ООО «АрхиМастер» делает вывод, что реконструкция жилого дома с отклонением от предельных параметров строительства в соответствии Правил Землепользования и Застройки, не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым и зданиями на соседних земельных участках.

Расположение реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства определено с соблюдением технических регламентов, СНиП, СП, СанПиН и ограничений использования земельного участка (не будет негативно влиять на объекты установленных ограничений): охранной зоны ЛЭП 0,4 кВ;

Утверждение документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта (сети газоснабжения) на землях СНТ «Шоссейное», СНТ «Механизатор», СНТ «Компрессорщик», СНТ «Югтекс» и др.;

Постановление АМОГК «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта (сети газоснабжения) на землях СНТ «Шоссейное», СНТ «Механизатор», СНТ «Компрессорщик» и др.;

Постановление АМОГК №6449 от 16.09.15 разрешение подготовки документации по планировке территории; заключение о результатах публичных слушаний 02.06.18 г.; протокол комиссии по землепользованию и застройке МОГК №6 от 21.05.2018 г.; приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);

Проектируемое строительство здания не будет расположено в охранных зонах сетей и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Проектируемое строительство соответствует требованиям всех технических регламентов действующих на территории РФ.

Главный инженер ООО «АрхиМастер»



Никитин Л.Н.

10.08.2021 г.

КОПИЯ ВЕР А

ООО «АРХИМАСТЕР»
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
НИКИТИН Л. Н.



УТВЕРЖДЕНА
приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 4 марта 2019 г. N 86

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«06» августа 2021 г.

№409

**АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
«ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»**

(АССОЦИАЦИЯ ЭАЦП «ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»)

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

115114, г. Москва, Дербеневская наб., д. 11Б, www.srogrp.ru, info@srogrp.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-019-26082009

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «АрхиМастер»

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «АрхиМастер» (ООО «АрхиМастер»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2308249450
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1172375080217
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350049, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 212, оф. 504
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	П-019-2308249450
2.2. Дата регистрации юридического лица или	10.11.2017 г.

индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	10.11.2017 г., №15
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	10.11.2017 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	



3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
10.11.2017 г.	22.01.2019 г.	---

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет

		300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---
е) простой	---	---

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Генеральный директор

С.В. Голубев

М.П.



КОПИЯ ВЕР А

ООО «АРХИМАСТЕР»
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



