

ООО «КАПИТЕЛЬ»

ИНН 2373013140 ОГРН 1172375055852 КПП 237301001
Фактический адрес: ст. Динская ул. Калинина, 49, 2 эт., каб. №2, тел. (8918) 017 86 35
Юр. Адрес: 353204 Краснодарский край, ст. Динская ул. Комарова, 39
р/сч №40702810300160000418 реквизиты банка КБ «Кубань Кредит» ООО ОКПО 32293624
КПП 231001001 БИК 040349722 К/с 30101810200000000722 в Южном ГУ Банка России

30.07.2021 г.

Заключение о соответствии необходимых отклонений от
предельных параметров разрешенного строительства объектов
капитального строительства
при размещении индивидуального жилого дома

по адресу: г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М.
кадастровый номер 23:43:0137032:1576

ГИП



С.Н.Петров

2021 г.

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

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«15» июля 2021 г.

№ 0740

Ассоциация «Объединение профессиональных проектировщиков «РСР»
(Ассоциация «РСР»)

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации
109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 32, строение 15, эт/оф/ком 7/707Б/30, <http://a-rsp.ru>,
info@a-rsp.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-209-14032019

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «КАПИТЕЛЬ»

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 «КАПИТЕЛЬ» - (ООО «КАПИТЕЛЬ»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2373013140
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1172375055852
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	353204, Краснодарский край, Динской район, ст-ца Динская, ул.Комарова, д.39
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	281
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов	22 января 2020 г.

Наименование		Сведения
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет триста миллионов рублей и более

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 двадцать пять миллионов рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет триста миллионов рублей и более

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	---

Начальник отдела контроля


(подпись)

Ю.А. Горьков

М.П.



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Настоящая документация разработана для обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимых при размещении индивидуального жилого дома и хоз. блока на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137032:1576 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М., в части:

1. для индивидуального жилого дома:
 - сокращения отступа от границы смежного земельного участка с западной стороны (к.н. 23:43:0137032:1579) - 1,0 м;
 - сокращения отступа от границы смежного земельного участка с северной стороны (к.н. 23:43:0137032:1569) - 1,0 м;
 - сокращения отступа от границы смежного земельного участка с восточной стороны (к.н. 23:43:0137032:20) - 2,0 м;
 - сокращения отступа от границы смежного земельного участка с восточной стороны (к.н. 23:43:0137032:1580) - 2,3 м;
 - сокращения отступа от границы земельного участка с восточной стороны (земли общего пользования) - 2,4 м.
2. для хоз. блока:
 - сокращения отступа от границы рассматриваемого земельного участка со стороны ул. им. Новицкого А.М. - 2,2 м;
 - сокращения отступа от границы смежного земельного участка с восточной стороны (к.н. 23:43:0137032:1580) - 2,3 м.

Подготовка документации выполняется на основании технического задания и исходных данных предоставленных собственником земельного участка.

Подготовке документации по обоснованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства предшествовала работа по анализу градостроительной ситуации с учетом сложившейся застройки на смежных земельных участках.

Расчет и рабочие чертежи конструктивных элементов здания выполняются по отдельному техническому заданию.

Сведения о членстве проектной организации в СРО: Ассоциация «Объединение профессиональных проектировщиков «РСП», регистрационный номер в реестре 281, дата регистрации в реестре 22.01.2020 г.

2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Планируемое место размещения жилого дома земельный участок в г. Краснодар по ул. им. Новицкого А.М., кадастровый номер земельного участка 23:43:0137032:1576, площадь 907 кв. м.

Участок расположен в сложившейся застройке. Рельеф участка спокойный. Подъезд к участку осуществляется со стороны ул. им. Новицкого А.М. Земельный участок свободен от строений.

Градостроительное размещение участка:

- с севера - смежный земельный участок (к.н. 23:43:0137032:1569);
- с востока - смежный земельный участок (к.н. 23:43:0137032:20; к.н. 23:43:0137032:1580, земли общего пользования);
- с юга - земли общего пользования (ул. им. Новицкого А.М.);
- с запада - смежный земельный участок (к.н. 23:43:0137032:1579).

Информация об ограничениях использования земельного участка:

Участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории:

1. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения:

- 2-ой пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора, Краснодарский край, город Краснодар (реестровый номер 23:43-6.1526),

- 3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора (реестровый номер 23:43-6.2077).

Режим использования земельного участка осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и правилами хозяйственного использования территории.

Соблюдение санитарных правил является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Ограничения предусматриваются в следующих случаях:

- Необходимо выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов

- Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Роспотребнадзором

- Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

- Запрещено размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламонакопителей.

2. Приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный», приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский). Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

3. Радиоэлектронные средства радиорелейной линии. Максимальная допустимая высота зданий сооружений на рассматриваемом участке до 51 м. При превышении указанного параметра требуется согласование с собственником радиорелейной линии.

Вид разрешенного использования земельного участка согласно выписки из ЕГРН – «Для индивидуального жилищного строительства».

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар с изменениями от 22.07.2021 г. № 17 п.19, рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Территориальная зона выделена для размещения индивидуальных жилых домов – отдельно стоящих зданий, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, связанных с проживанием в таком здании.

Территориальная зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Вид использования «Для индивидуального жилищного строительства [2.1]» является основным разрешенным видом использования для соответствующей территориальной зоны.

Предельные параметры разрешенного строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;

1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.

1.2.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 2500 кв. м;

1.2.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:

минимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами;

максимальная площадь земельных участков определена федеральными и краевыми законами.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального

образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Природные условия места расположения объекта:

- район по весу снегового покрова - III (1,5кПа - расчетное значение) - по СП 20.13330.2016;

- район по ветровому давлению - IV (0,48кПа - нормативное значение) - по СП 20.13330.2016;

- сейсмичность района строительства - 7 баллов.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов - 0.8 м.

Класс ответственности здания – нормальный.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.4.

3. ТЕХНИЧЕСКИЕ-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТА.

Планируемое здание индивидуального жилого дома неправильной конфигурации, максимальные размеры в плане 24,91 x 15,98 м.

Этажность – 2. Количество этажей – 2.

Подземных этажей нет.

Площадь застройки здания – 286,5 кв. м.

Общая площадь здания – 461,2* кв. м (уточняется проектом).

Строительный объем – 3410* м. куб (уточняется проектом).

Максимальная высота здания – 11,9 м.

Здание хоз. блока:

Этажность – 1. Количество этажей – 1.

Площадь застройки здания – 117,2 кв. м.

Общая площадь здания – 98,3* кв. м (уточняется проектом).

Строительный объем – 586* м. куб (уточняется проектом).

Максимальная высота здания – 6 м.

Функциональное назначение объекта – индивидуальный жилой дом и гараж.

Имеется возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Объемно планировочные решения разрабатываются в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП31-02-2001.

При устройстве площадок и проездов из твердых покрытий организация рельефа предусматривается с учетом своевременного стока поверхностных вод и недопущения подтопления соседних земельных участков.

Конструкции и основания дома должны обеспечивать надежность в течение срока службы согласно требованиям ГОСТ 27751 и быть рассчитаны на восприятие нормативных нагрузок и воздействий в соответствии с СП 20.13330.2016 "Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*".

Конструкции и детали должны быть выполнены из материалов, обладающих стойкостью к возможным воздействиям влаги, низкой температуре, при наличии агрессивной среды, биологическим и другим неблагоприятным факторам согласно СП 28.13330.2017 "Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85".

4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И СОБЛЮДЕНИЮ ТРЕБОВАНИЙ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с ч.1 ст. 69 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения.

Классификация зданий, сооружений и пожарных отсеков осуществляется с учетом следующих критериев:

- 1) степень огнестойкости;
- 2) класс конструктивной пожарной опасности;
- 3) класс функциональной пожарной опасности.

Степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируется для одноэтажных и двухэтажных домов (п. 7.9 СП 55.13330.2016).

Степень огнестойкости проектируемого здания – не выше III.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Пределы огнестойкости строительных конструкций должны соответствовать принятой степени огнестойкости здания, таблица №21 123-ФЗ от 22.07.2008. (Разрабатывается в рабочих чертежах по отдельному техническому заданию).

Класс функциональной пожарной опасности рассматриваемого объекта:

– Ф1 - здания, предназначенные для постоянного проживания и временного пребывания людей;

- Ф1.4 - многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные.

Согласно п. 5.3.2 СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям":

Противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке

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

В соответствии с п. 4.4 указанного СП, противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями определяются как расстояния между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий и сооружений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояния между этими конструкциями.

Расстояние от планируемого объекта до существующего объекта капитального строительства расположенного на смежном земельном участке с восточной стороны (к.н. 23:43:0000000:21562) ориентировочно 4,83 м.

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.

В соответствии с требованиями СП 4.13130.2013, при проведении работ по строительству несущие и ограждающие конструкции (стены, кровля) выполняются из негорючих материалов – К0, и должны обеспечивать степень огнестойкости здания не выше III, и класс конструктивной пожарной опасности C0. Оконные проемы со стороны восточного фасада на расстоянии ближе 6 м до существующего объекта не предусматриваются.

Проектируемое здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам капитального строительства.

Проектные решения по путям эвакуации и эвакуационным выходам предусмотреть с учетом обеспечения возможности своевременной и беспрепятственной эвакуации людей из здания до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара. Обеспечить требуемые подъезды и проезды пожарной техники.

Принятые в подготовленной документации противопожарные мероприятия обоснованы и допустимы при условии, что проектируемое здание и объекты капитального строительства на смежных земельных участках, имеют показатели огнестойкости не выше III степени и класс конструктивной пожарной опасности не выше C0.

Подбор строительных материалов и технологических решений подготавливаются в рабочих чертежах по отдельному техническому заданию.

Требования по обеспечению противопожарных расстояний при выполнении указанных технических решений, выполняются.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», индивидуальный жилой дом не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод. Новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Роспотребнадзором.

Размещение планируемого индивидуального жилого дома не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

Максимальная допустимая высота зданий сооружений на рассматриваемом участке до 51 м. Здание проектируемого индивидуального жилого дома с учетом планируемой высоты не угрожает безопасности полетов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов.

Здание проектируемого индивидуального жилого дома не создает помехи в работе радиотехнического оборудования.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Строительство индивидуального жилого дома и хоз. блока на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137032:1568 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М., с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в части:

1. для индивидуального жилого дома:

- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с западной стороны (к.н. 23:43:0137032:1579) - 1,0 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с северной стороны (к.н. 23:43:0137032:1569) - 1,0 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с восточной стороны (к.н. 23:43:0137032:20) - 2,0 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с восточной стороны (к.н. 23:43:0137032:1580) - 2,3 м;
- сокращения отступа от границы земельного участка с восточной стороны (земли общего пользования) - 2,4 м.

2. для хоз. блока:

- сокращения отступа от границы рассматриваемого земельного участка со стороны ул. им. Новицкого А.М. - 2,2 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с восточной стороны (к.н. 23:43:0137032:1580) - 2,3 м,

соответствует требованиям технических регламентов, нормативных документов, СНиПов, требований установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, а также иных ограничений использования земельного участка (зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: 2-ой пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора, Краснодарский край, город Краснодар (реестровый номер 23:43-6.1526), 3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора (реестровый номер 23:43-6.2077); приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный»; приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский); радиоэлектронные средства радиорелейной линии).

Приложение: 1. схема планировочной организации земельного участка – 1 л.