

Свидетельство № СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №0308/20

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; II пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов, проектируемого водозабора; охранная зона водопровода; охранная зона теплотрассы)

18.09.2020 г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 947 кв.м, кадастровый номер 23:43:0415008:39, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3, принадлежащего на праве собственности Доровских И.А., организацией ООО «Альфа Строй», было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Исследованием обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке установлено:

Земельный участок КН 23:43:0415008:39 площадью 947 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3, расположен в территориальной зоне Ж.1.2 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара; Ж.2- зоне застройки многоэтажными жилыми домами, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, (утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, с изменениями от 18.06.2020 N 97 п.16).

Назначение проектируемого индивидуального жилого дома, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке соответствует основному виду разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1.2 - для индивидуального жилищного строительства.

Вид разрешенного использования (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, выданные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, от 25.06.2020г.) - для индивидуального жилищного строительства.

Неблагоприятными условиями для данного участка являются следующие факторы:

1) конфигурация земельного участка – сложная, сильно вытянутая форма участка с изломанной линией границы.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разработанное организацией "Альфа Строй" соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288), СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*", СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)".

Расположение проектируемого жилого дома принято с учетом ограничений использования земельного участка: проектируемый индивидуальный жилой дом расположен вне границы охранной зоны водопровода. Проектируемый индивидуальный жилой дом соответствует требованиям ограничений использования земельного участка - охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; II пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов, проектируемого водозабора. Перед началом строительства получить разрешение на перенос инженерных коммуникаций и сокращению охранной зоны (теплотрасса).

Исходя из предоставленной схемы организации земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных организацией "Альфа Строй" планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при проектировании и строительстве жилого дома объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий по СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" и СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)», а также соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288), «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*», а также СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Вывод: Исходя из изложенного и учитывая невозможность соблюдения предельных параметров разрешенного использования земельного участка, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, при условии соблюдения всех нормативных требований (технических регламентов, СП), указанных в обосновании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 947 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0415008:39, расположенном по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3 с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступами:

- отступ 1 м от соседнего земельного участка ул им. Васильченко В.Т., уч 18;
- отступ 1 м от северной границы земельного участка;
- отступ 1 м от южной границы земельного участка

соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; II пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин; III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов, проектируемого водозабора; охранная зона водопровода; охранная зона теплотрассы).

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «АльфаСтрой»



А.С. Гапша

А.С. Гапша

8-918-43-620-62

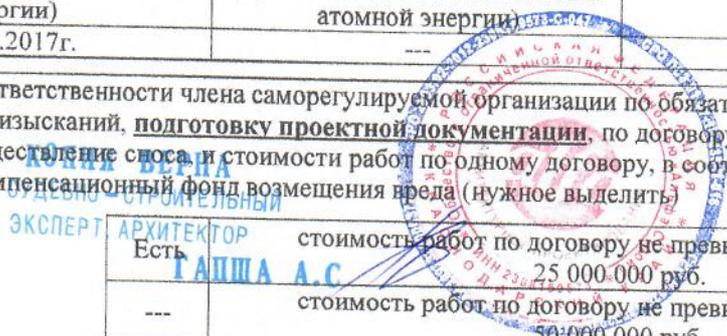
**ВЫПИСКА
 ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

17.09.2020 г. - № 499

Ассоциация «Саморегулируемая организация «Проектировщики Северо-Запада»
 Ассоциация «СРО «Проектировщики Северо-Запада»
 Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации
 объектов капитального строительства.
 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Всеволожский пр-т, д.68, http://pr-nw.ru, np_psz@mail.ru
 Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-016-12082009

Выдана: Обществу с ограниченной ответственностью «Альфа Строй»

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 «Альфа Строй» ООО «Альфа Строй»	
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2308159573	
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1092308006372	
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Красноармейская, д.78	
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	73	
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	30.10.2009г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол Совета №16 от 30.10.2009г.	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	30.10.2009г.	
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 <u>подготовку проектной документации</u> , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , 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
01.07.2017г.	---	---
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , 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	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.	---
б)второй	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.	---



Наименование		Сведения
в)третий	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.
г)четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 руб. и более
д)пятый *	---	---
е)простой *	---	---

*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

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	Есть	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.
б)второй	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.
в)третий	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.
г)четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 руб. и более
д)пятый *	---	---

*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

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 *	---

* указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия.

Директор
Ассоциации «СРО «Проектировщики Северо-Запада»



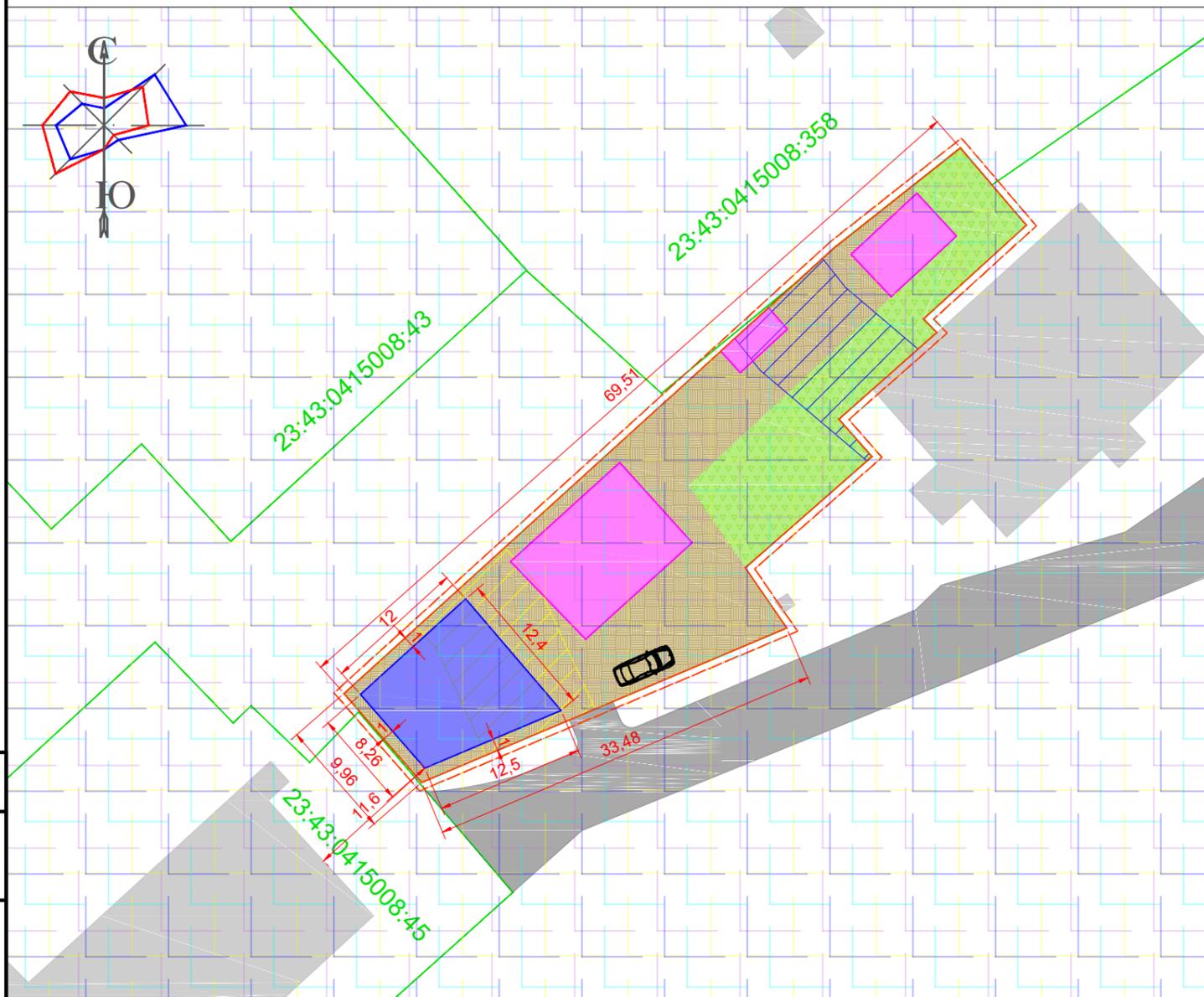
Чусов С.Н.

КОЛИЯ ВЕРНА
СУДЕБНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЭКСПЕРТ, АРХИТЕКТОР

ГАПША А.С.



Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



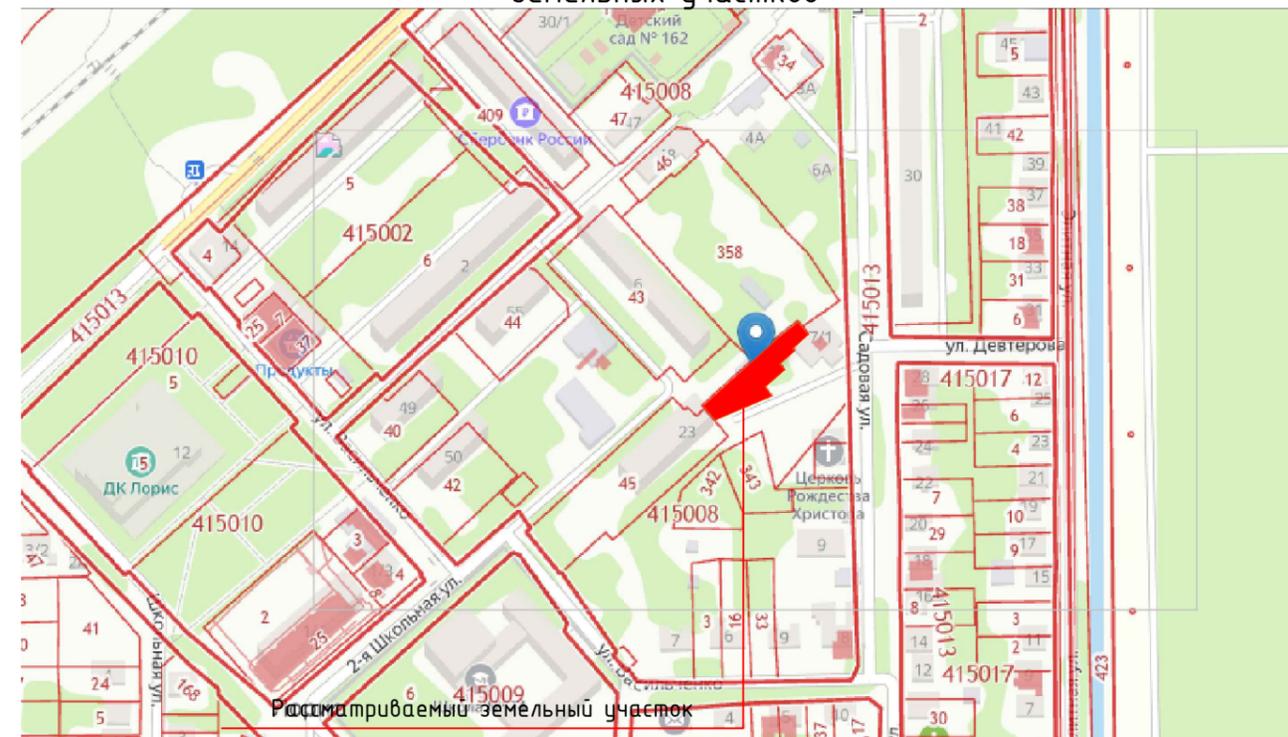
Условные обозначения

	граница земельного участка		зона подхода, подъезда к земельному участку
	существующие здания, сооружения на земельном участке		зона размещения парковочных мест
	проектируемый жилой дом		зона благоустройства участка
	существующие здания на соседних земельных участках		зона озеленения участка
	охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории		охранная зона водопровода
	приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"		охранная зона теплосетей
	II пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин		III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов, проектируемого водозабора

Примечание:

- В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.1.2 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара; Ж.2 – Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.
- Границы зон с особыми условиями использования территории:
 - Участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории;
 - Участок полностью расположен на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный";
 - Участок полностью расположен во II поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин;
 - Участок полностью расположен в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов, проектируемого водозабора.
- Получить в установленном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной застройки.

Схема расположения земельного участка относительно смежно расположенных земельных участков



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка КН 23:43:0415008:39	м ²	947	
2	Площадь застройки земельного участка в т.ч. существующие здания проектируемый жилой дом	м ²	286	
		м ²	163	
		м ²	123	
3	Процент застройки	%	30	
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	м ²	294	
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	м ³	1476	
6	Высота проектируемого здания Количество этажей проектируемого жилого дома	м	12	
			4	
			3	
7	в т.ч. наземных подземных		1	

Проект не предоставлялся, технико-экономические показатели посчитаны ориентировочно.

Заказчик: Доровских И.А.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, п. Лорис, ул. Садовая, 7/3, КН 23:43:0415008:39

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Гапша		Схема планировочной организации земельного участка			
Исп. дир.				Шорохова					
Н. контр.				Шорохова					
АСТ-0308/20-ОНПР-ГП									