Открытое акционерное общество Территориальный институт по жилищно-гражданскому проектированию
«КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»
(ОАО ТИЖГП «Краснодаргражданпроект»)

ГОСТ Р ИСО 9001 (ISO 9001)
ГОСТ Р ИСО 14001 (ISO 14001)
ГОСТ Р 54934 (OHSAS 18001)

Адрес (место нахождения): 350063, Краснодарский край, город Краснодар, улица Мира, дом 58, комната 15.
Адрес для почтовых отправлений: 350000, Краснодарский край, город Краснодар, улица Орджоникидзе, дом 41, комната 404
Тел. (861) 262-53-55, факс (861) 262-48-37. E-mail: krgp@krgp.ru, Сайт: www.krgp.ru
ОКПО 03980387, ОГРН 1022301172178, ИНН 2310011849, КПП 230901001

02.08.2019г. № 977/ПТО

На № _____ от _____

По объекту: «Торговый комплекс с подземной парковкой в г.Краснодаре по ул. Красная, 124»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О СООТВЕТСТВИИ ИСПРАШИВАЕМОГО ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ

объекта капитального строительства (реконструкции) торгово-офисного комплекса с подземной парковкой на земельном участке с кадастровым № 23:43:0303009:247, площадью 5179 кв. м., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Красная, 124.

Заключение выдано проектной организацией ОАО ТИЖГП «Краснодаргражданпроект» (выписка из реестра саморегулируемой организации №329 от 16.07.2019, см. прил.1 к заключению), в соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Заключение разработано согласно статьи 10 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ ГОРОДА КРАСНОДАРА от 30 января 2007 №19 п.6, на основании РЕШЕНИЕЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ ГОРОДА КРАСНОДАРА от 23.05 2019 №74 п.7, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства).

В соответствии со статьей 40, п.1 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред.1 января 2019 года), правообладатели

земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Целью настоящего заключения является:

определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;

- определение возможности использования земельного участка в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, с учетом особых условий использования территории, содержащие информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

1. Градостроительные сведения застройки земельного участка в границах муниципального образования город Краснодар

Земельный участок с кадастровым №23:43:0303009:247, площадью

5179 кв., расположен по адресу: г. Краснодар, ул. Красная, 124.

Согласно выписки из ЕГРН от 17.04.2019 №23/001/071/2019-5343, земельный участок с кадастровым №23:43:0303009:247 имеет разрешенное использование: для размещения торгово-офисного комплекса с подземной парковкой, категория земель – земли населенных пунктов.

1.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ ГОРОДА КРАСНОДАРА от 30 января 2007 №19 п.6, на основании РЕШЕНИЕЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ ГОРОДА КРАСНОДАРА от 23.05 2019 №74 п.7 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), земельный участок размещается в зоне Центральной общественно-деловой зоне – ОД.1.

Согласно ст. 27 ПЗЗ п.1, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-

эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым №23:43:0303009:247, площадью 5179 кв., соответствует требованиям статьи 32 ПЗЗ п.2.1.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, но нарушает предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 2.1.3 раздела 2.1 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил:

2.1.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 24;

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

1.2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с картой(схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 №25 п.15, земельный участок частично расположен в зоне транспортной инфраструктуры и в зоне общественно-делового и коммерческого назначения.

В соответствии с проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 №815 «Об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара», земельный участок расположен в зоне общественного центра.

1.3. Сведения о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.

На рассматриваемом кадастровом участке заказчиком планируется строительство многофункционального комплекса, в котором объединены технологические и объемно-пространственные решения офисной части этажностью 24 надземных и 3 подземных этажей (литер 1А); торгово-развлекательной части с 4-мя надземными этажами с эксплуатируемой кровлей и 3 подземными этажами (литер 1Б - парковка).

Объемно-планировочное решение проектируемой офисной части представлено центральной общей зоной, где размещены вертикальный транспорт, санузлы, поэтажные помещения уборочного инвентаря. Из общей зоны предусмотрены выходы в структурные подразделения офисов и апартаментов. Планировочные решения выполнены в виде функционально взаимосвязанных помещений.

Вход в помещения офисного назначения с угла улиц Кузнечной и Красноармейской, в апартаменты - со стороны ул. Кузнечной. Со стороны Кузнечной так же предусмотрен въезд в подземный гараж.

Объемно-планировочное решение проектируемой торговой части представлено общей зоной с информационным пунктом, вертикальным транспортом, гардеробом и т.п. На этажах размещаются торговые, развлекательные зоны, кафе и рестораны, ночной клуб. Проектом предусмотрена зеленая зона с элементами благоустройства на эксплуатируемой кровле торгово–развлекательной части комплекса.

Главный вход в многофункциональный центр организован со стороны Казачьей площади с ул. Будённого. Вход в ночной клуб с ул. Красноармейской.

Для загрузки товаров и входов обслуживающего персонала предусмотрен технологический проезд вдоль внутриквартальной границы проектируемого участка.

В подземной части здания предусмотрено размещение подземной автостоянки. В ее составе предусмотрены: помещения временного хранения автомобилей на 400 машино-мест (в том числе 17 мест для ММГ), помещение охраны, санузел для персонала, комната уборочного инвентаря, технические помещения.

1.4 Сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах рассматриваемого земельного участка.

Земельный участок с кадастровым №23:43:0303009:247, площадью 5179 кв., расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Красная, 124 застроен объектами, предусмотренными к сносу.

1.5. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

Ограничения техногенного характера.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны" (далее Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радио-

технических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах, указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации,- для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации),- для аэродрома гражданской авиации.

- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины

Использование земельного участка не нарушает режима существующих охранных зон инженерных коммуникаций.

Объекты историко-культурного наследия на территории земельного участка не значатся, участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения (Приказ администрации Краснодарского края № 26 – КН от 01.03.2019 г.).

Проектируемая территория не подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций.

Особо охраняемые природные территории на проектируемом земельном участке не размещаются.

Сведения об объектах федерального и регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не оказывает негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым №23:43:0303009:247, расположен в центральной части города Краснодара по адресу: г. Краснодар, ул. Красная, 124.

Земельный участок с севера граничит с современной застройкой многофункциональными многоэтажными зданиями по ул. Кузнечной, с востока по ул. Красноармейской расположены офисное здание и жилые дома, с юга примыкает главная площадь города – Казачья, с запада расположены банк «УРАЛСИБ» и 12 этажное офисное здание.

Подъезд к участку осуществляется с улиц Буденного, Красноармейской и Кузнечной.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют ценные градоформирующие объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения, объекты культурного наследия.

3. Выводы

Заказчик планирует разместить на земельном участке многофункциональный комплекс с нарушением отступов (по границе) с западной стороны с земельными участками 23:43:0303009:223, 23:43:0303009:224.

Строительство многофункционального комплекса по границе участка (с восточной стороны) не повлияет негативно, не нарушит инсоляцию на земельном участке 23:43:0303009:223, не нарушит требования технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требований СНиПов и «Правил противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Правительства от 25 апреля 2012 г. № 390 «О противопожарном режиме» в отношении соседнего участка с кадастровым №23:43:0303009:223.

Настоящим заключением подтверждается, что строительство торгово-офисного комплекса с подземной парковкой с планируемы отклонением от предельных параметров разрешенного строительства – нарушение отступа от соседних земельных участков 23:43:0303009:223, 23:43:0303009:224, не противоречит требованиям технических регламентов.

Объём торгово-офисного комплекса в надземной части 1-го этажа расположен в пределах разрешённых параметров строительства, установленных для данного земельного участка и не нарушает правил землепользования и застройки муниципального образования г.Краснодар.

Подземная стоянка с южной, восточной и северной стороны, а также элементы фасада 2-го этажа с данных сторон выходят за параметры разрешённого строительства (расстояние менее 3-х метров до границ участка).

Само здание с подземной частью и консолью выступающими элементами 2-3 этажей расположены в пределах отведённого участка.

Приложение: Копия выписки из реестра саморегулируемой организации №329 от 16.07.2019 – 2 л.

Исполнительный директор В.М. Погосян

ГИП Крюков А.Н.
ГАП Осипова Т.В.
Исп. Гуляшко Е.А.

Форма выписки утверждена
приказом Ростехнадзора от 04.03.2019 № 86

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

16.07.2019 (дата) 329 (номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация (Союз "РОПК" СРО)
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации
(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, http://www.sropk.ru/, info@sropk.ru
(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009
(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Открытое акционерное общество "Территориальный институт по жилищно-гражданскому проектированию "Краснодаргражданпроект"
(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя – юридического лица)

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	Открытое акционерное общество "Территориальный институт по жилищно-гражданскому проектированию "Краснодаргражданпроект" ОАО "ТИЖГП "Краснодаргражданпроект"
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2310011849
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1022301172178
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	350063, Краснодарский край г.Краснодар, ул.Мира, дом 58, литер Н, комната 15
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	18
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации	19.11.2009

КОПИЯ ВЕРНА
Исполнительный директор
В.М. Погосян

(число, месяц, год)	
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	19.11.2009, Протокол №11
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации *(число, месяц, год)*	19.11.2009
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:

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
19.11.2009	01.07.2010	-

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:

а) первый		не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй		не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	✔	не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей.
г) четвертый		составляет 300 000 000 (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, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:

а) первый		не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй		не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий		не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
г) четвертый	✔	составляет 300 000 000 (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)	Отсутствует
4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ	Отсутствует

Директор М.П. В.Н. Малюк

Союз "РОПК" СРО

КОПИЯ ВЕРНА
Исполнительный директор
В.М. Погосян

Пронумеровано,
прошнуровано и скреплено
печатью ОАО ТИЖГП
«Краснодаргражданпроект»
4 листов

Исполнительный директор

В.М. Погосян

08 2019 г.