

Общество с ограниченной ответственностью

«КАПИТЕЛЬ»

АДРЕС: 353200, СТ.ДИНСКАЯ, УЛ. КАЛИНИНА, 49, 2 эт., каб. №2, тел. (8918) 017 86 35

25.01.2021 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 23:43:01 37032:1568

.2021 г.

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

25.01.2021 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 23:43:01 37032:1 568

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

«20» января 2021 г.

№0065

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	28
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 (нужно 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



(Handwritten signature)
(подпись)

Ю.А. Горьков

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 на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137032:1568 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М., в части:

- сокращения отступа от территории общего пользования по ул. им. Новицкого А.М. - 1,5 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с западной стороны (к.н. 23:43:0137032:1251) - 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. 23:43:0137032:1248) - 1,0 м;
- увеличения максимального процента застройки земельного участка - 62%.

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 23:43:0137032:1568, площадь 742 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. 23:43:0137032:1248);
- с юга - земли общего пользования (ул. им. Новицкого А.М.)
- с запада – смежный земельный участок (к.н. 23:43:0137032:1251).

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 (зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: II пояс ЗСО арт. скважины, III пояс ЗСО арт. скважины).

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.

2. Приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный» и Охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.
3. Радиоэлектронные средства радиорелейной линии «Краснодарский край, г. Краснодар, ... башня ООО «Газпром трансгаз Краснодар».

Вид разрешенного использования земельного участка согласно выписки из ЕГРН от 03.12.2020 г. – «Для индивидуального жилищного строительства».

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне **Ж.1.1 – «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара».**

Вид использования «**Для индивидуального жилищного строительства [2.1]**» является условно разрешенным видом для соответствующей территориальной зоны и предусматривает возможность размещения жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);

размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек;

Предельные параметры разрешенного строительства:

минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/50000 кв. м, (за исключением вновь образуемых незастроенных земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства - 600/1000 кв. м, а в целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков, минимальные/максимальные размеры которых определены федеральными и краевыми законами, - в размерах, определенных в указанных нормативных актах);

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);

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;

максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;

максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;

максимальный процент застройки земельного участка - 50%;
минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

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 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар.

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 (по карте А комплекта карт ОСР-97 СП14.13330.2014).

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 – двухэтажное, неправильной конфигурации, максимальные размеры в плане 22,7 x 30,0 м.

Площадь застройки здания – 460,3 кв. м.

Общая площадь здания – 595,13* кв. м. (уточняется проектом).

Строительный объем – 2869* м. куб (уточняется проектом).

Максимальная высота здания – 10,13 м.

Функциональное назначение объекта – индивидуальный жилой дом.

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", СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

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*".

Используемые при проектировании конструкций методы расчета их несущей способности и допустимой деформативности должны отвечать требованиям действующих нормативных документов на конструкции из соответствующих материалов.

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

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 С0	II, III С1
I, II, III	С0	6	8
II, III	С1	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.

Противопожарные расстояния до жилых домов на соседних земельных участках выполняются. 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 С1.

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

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», п. 3.2.2.4 индивидуальный жилой дом не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод.

Здание проектируемого индивидуального жилого дома 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.

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

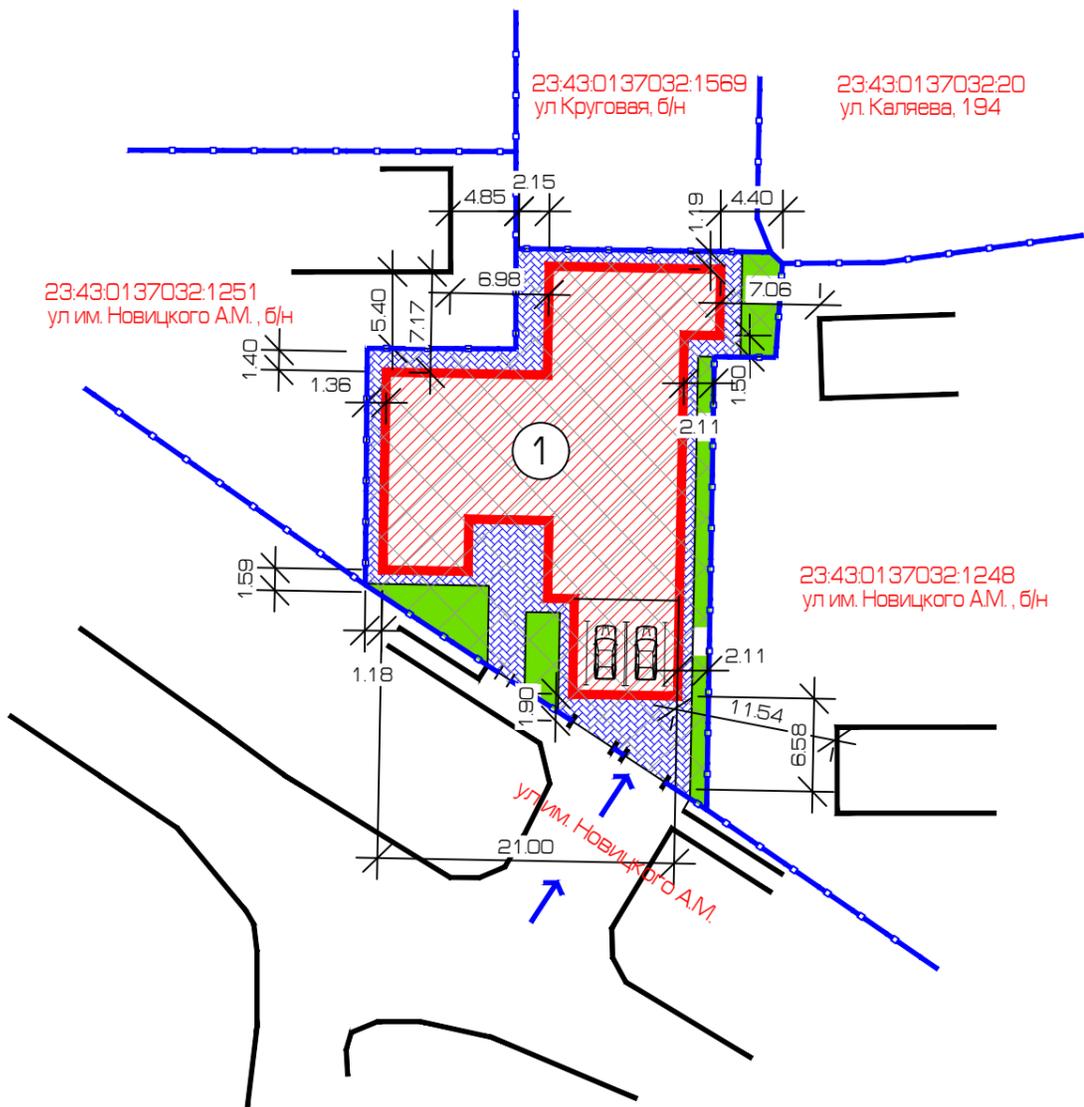
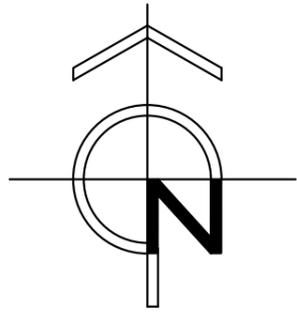
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Строительство индивидуального жилого дома 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:

- сокращения отступа от территории общего пользования по ул. им. Новицкого А.М. - 1,5 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с западной стороны (к.н. 23:43:0137032:1251) - 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. 23:43:0137032:1248) - 1,0 м;
- увеличения максимального процента застройки земельного участка - 62%, 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: II пояс ЗСО арт. скважины, III пояс ЗСО арт. Скважины; приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; радиозлектронные средства радиорелейной линии «Краснодарский край, г. Краснодар, .. башня ООО «Газпром трансгаз Краснодар»).

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

М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемое здание жилого дома
- Граница земельного участка
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Границы зон с особыми условиями использования территории (зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения)
- Тротуарное покрытие (проект)
- Озеленение территории
- Парковка (гараж)
- Въезд (подъезд)

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Земельный участок к.н. 23.43.0137032.1568

Площадь - 742 кв.м

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по генплану	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая приведенная		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Индивидуальный жилой дом (проектируемый)	2	1	-	-	460,3	460,3	595,13*	595,13*	-	-

1. Общие указания см. пояснительную записку.
2. Противопожарные мероприятия см. пояснительную записку.

						0105-2020-ПЗУ					
						Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М., кадастровый номер 23.43.0137032.1568					
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подпись	Дата				Стадия	Лист	Листов
									П		
Разработал: Петров									ООО "Капиталь"		