

23.12.2020 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий: приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный", III-й пояс ЗСО артезианских скважин и водозаборов, охранная зона водопровода, охранная зона канализации связи, охранная зона газопровода низкого давления)

объекта капитального строительства (реконструкции) на земельном участке площадью 1186 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0136066:59, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Баумана, 25.
Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-ке Резниковой Любови Николаевне

И подтверждает, что реконструкция объекта капитального строительства **трехэтажный жилой дом (2а надземных и 1 подземный этаж)** на земельном участке с кадастровым номером:

23:43:0136066:59

площадью:

1186 кв. метров

по адресу:

РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Баумана, 25

с разрешённым видом использования: для индивидуального жилищного строительства, для объектов жилой застройки, не противоречит

требованиям технических регламентов.

Земельный участок с КН 23:43:0136066:59, площадью 1186 кв. м, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Баумана, категория земель: земли населённых пунктов.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (далее по тексту - СП 4.13130.2013), п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа» п. 5.3.3. «Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности

С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.»

- Проектируемая реконструкция не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Баумана;

- Собственником рассматриваемого земельного участка были предусмотрены противопожарные мероприятия в соответствии с СП 4.13130.2013.

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

В соответствии с СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" «.....расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

Согласно графической части - лист схемы размещения планируемого ОКС, (приложение к обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивает ежедневного непрерывного 3 часового облучения прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82 – «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки».

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.б., на основании РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «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) – в зоне Ж.2 зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

1.3.3. 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).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

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.

В соответствии со статьей 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

- 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

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 радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов 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 полётов 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.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Земельный участок с КН 23:43:0306039:62, располагается:

- в III поясе санитарно-защитной зоны артезианских скважин и водозаборов;
- на приаэродромной территории «Краснодар-Центральный»;
- в зоне возможного катастрофического затопления;
- в охранной зоне водопровода;
- в охранной зоне канализации связи;
- в охранной зоне газопровода низкого давления.

Расположение проектируемого объекта капитального строительства определено с учетом охранных зон инженерных коммуникаций.

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

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен: жилой дом (2а надземных и 1 подземный этаж).

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

Заказчик планирует реконструкцию существующего жилого дома (2а надземных и 1 подземный этаж) размерами 33,80 м x 16,45 м, надстройку четвертого (в общем) (третьего надземного) этажа в пределах существующих размеров жилого дома.

Неблагоприятными условиями для строительства является неблагоприятная конфигурация рассматриваемого земельного участка.

От фасадной границы участка (территории общего пользования) до планируемого объекта реконструкции (капитального строительства) двухэтажного административного здания – 1,8 м (норматив – 3,0 м).

Процент застройки земельного участка составит 47,0% (при нормативе 60%).

Вывод: Учитывая изложенное, исходя из анализа схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Баумана, 25 с КН 23:43:0136066:59 на расстояние: по ул. им. Баумана, 25/1, с КН 23:43:0136066:60 - 2,25 м, от земель общего пользования ул. Темрюкской - 1,8 м - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены - приаэродромная территории аэродрома «Краснодар – Центральный», 3-й пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора, охранный зона водопровода, охранный зона канализации связи, охранный зона газопровода низкого давления).



АКАДЕМИЧЕСКИЙ
ПРОЕКТНЫЙ
ЦЕНТР

129164, г. Москва, ул. Маломосковская, д. 10, эт. 4, пом. 24, тел.: +7 (495) 682-07-03, +7 (495) 682-35-21, e-mail: info@nprarc.ru, www.nprarc.ru

Форма утверждена приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

23 декабря 2020 года

№ ВР-135/2018

Ассоциация «Академический Проектный Центр» (АПЦ)

саморегулируемая организация,
основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

129164, г. Москва, ул. Маломосковская, д. 10, эт. 4, пом. 24; www.nprarc.ru; info@nprarc.ru
регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций:
СРО-П-119-18012010

выдана: Обществу с ограниченной ответственностью «Новый Город» (ИНН 2310116030)

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 «Новый Город» (ООО «Новый Город»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2310116030
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1062310035732
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Фабричная, д. 2
1.5. Место фактического осуществления деятельности <small>(только для индивидуального предпринимателя)</small>	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	066
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	22.01.2010
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	22.01.2010г., Протокол Правления №3
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	22.01.2010
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---



Наименование	Сведения	
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
18.02.2010	---	---

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:

	V	
а) первый	V	стоимость работ по одному договору не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	-	---
в) третий	-	---
г) четвертый	-	---
д) пятый	-	---
е) простой	-	---

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

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, 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:

	V	
а) первый	V	предельный размер обязательств по таким договорам не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	-	---
в) третий	-	---
г) четвертый	-	---
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

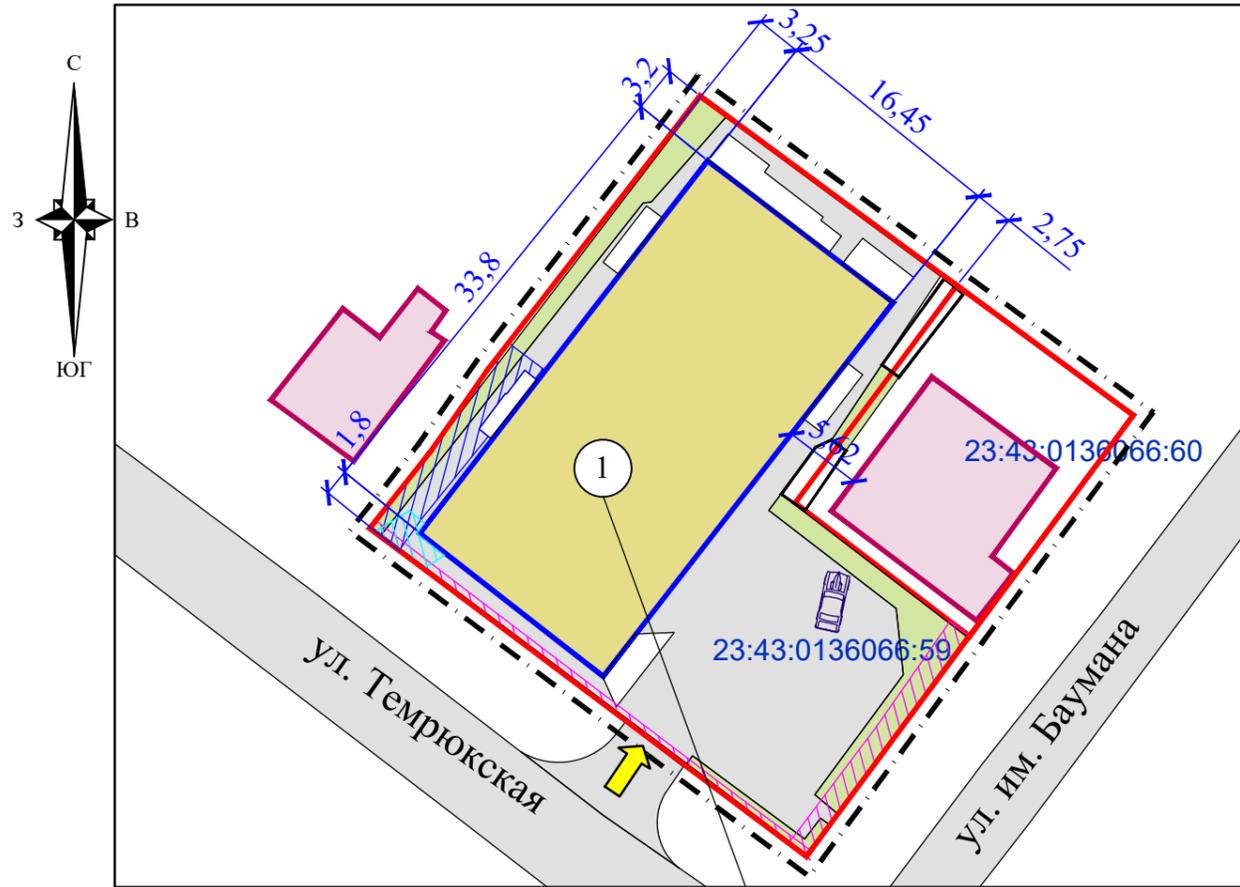
Дополнительные сведения:

Дополнительный способ обеспечения имущественной ответственности члена АПЦ - страхование риска гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	Страховая сумма - 5 000 000 руб., период страхования с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. - коллективный договор страхования гражданской ответственности от 20.12.2018г. №433-202020/18, СПАО «Ингосстрах»
--	--

Генеральный директор АПЦ



СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ
М 1:500



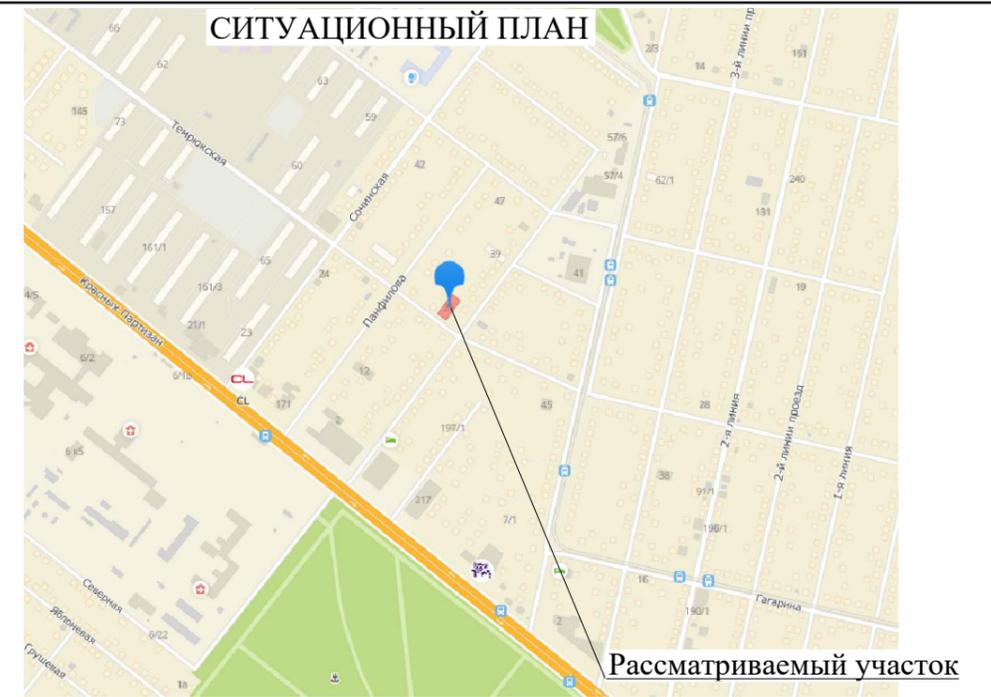
Реконструируемое двухэтажное административное здание

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- реконструируемый жилой дом
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- асфальто-бетонное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- охранный зона газопровода низкого давления
- охранный зона водопровода
- охранный зона канализации связи
- охранный зона III пояса ЗСО артезианских скважин и водозабора
- парковочное место

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Реконструируемый жилой дом (два надземных и один подземный этажи)	3	556,01	



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание до реконструкции
1	Площадь участка	м ²	1186,00	
2	Площадь застройки	м ²	556,01	
3	Общая площадь	м ²	1397,70	929,6
4	Строительный объём	м ³	5004,10	3503,20
5	Процент застройки участка	%	47,00	
6	Высота	м	9,25	7,00
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		3	2

- 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, в редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами - Ж.2.
- Земельный участок располагается:
 - на приаэродромной территории "Краснодар-Центральный";
 - в III поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора;
 - в охранный зоне газопровода низкого давления;
 - в охранный зоне водопровода;
 - в охранный зоне канализации связи.

						6/2020-ООПРС			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Баумана, 25 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара.			
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата				
						Графическое описание	стадия	лист	листов
							П	1	
ГИП						Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.			
Андреев									