



Организация и юридическое
сопровождение
кадастровых, проектных и
производственных
работ в строительстве

г. Краснодар, ул. Красноармейская, 78 +7 (900) 242 77 33
mail@astro.net www.astro.net +7 (900) 252 99 55

Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью 422 кв.м, кадастровый номер 23:43:0139014:8, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Полевой, 46 требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций – водопровода, ЛЭП, кабеля связи; земельный участок полностью расположен в: общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть1), подзоне № 6 приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), в III поясе ЗСО артезианских скважин, в III поясе ЗСО кустов и водозабора Новосеверный).

12.08.2021г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139014:8 (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: ИЖС), расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Полевой, 46, принадлежащего на праве собственности Мышак С.В., организацией ООО «Альфа Строй», разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке.

Исследование обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлены:

Земельный участок с КН 23:43:0139014:8 площадью 422 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Полевой, 46 расположен в территориальной зоне Ж-1 - зоне застройки

индивидуальными жилыми домами, 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, с изменениями, утвержденными решением городской Думы от 22.07.2021 № 17 п.19.

Планируемая реконструкция в этой зоне (Ж-1) индивидуального жилого дома со строительством пристройки относится к основному виду разрешенного использования земельного участка.

Вид разрешенного использования земельного участка по документам (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданная Управлением федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 25.05.2021 г.) - ИЖС.

Категория земель – земли населенных пунктов

В соответствии со сведениями функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", с изм. от 22.10.2020 № 3 п.5 земельный участок с КН 23:43:0139014:8 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Неблагоприятным условием для застройки и реконструкции объектов капитального строительства на данном земельном участке является следующий фактор:

- размер земельного участка – 422 кв.м (меньше установленного градостроительным регламентом для данной зоны, минимальный размер земельных участков - 600 кв.м)

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей из индивидуальных жилых домов.

На прилагаемой к обоснованию схеме земельного участка на топографической съемке в масштабе 1:500 обозначена планируемая реконструкция существующего жилого дома с мансардным этажом со строительством пристройки с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Таким образом, имеется необходимость получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для реконструкции существующего индивидуального жилого дома на рассматриваемом земельном участке, в целях соблюдения СанПинов, правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а также обеспечения благоприятных условий проживания людей, в соответствии с установленными Санитарными нормами и правилами.

Проектируемый жилой дом после реконструкции – II степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности зданий С0.

Класс функциональной опасности реконструируемого жилого дома Ф 1.4.
Процент застройки участка составит 39,40 % (при нормативе 50%).

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, 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 объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288), СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, 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)».

Исходя из предоставленной схемы организации земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, разработанных организацией "Альфа Строй" планируемая реконструкция жилого дома позволяет обеспечить объемно - планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции помещений жилых зданий в соответствии с СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95* 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).

Вывод: Исходя из вышеизложенного, в связи с тем, что размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом для данной зоны, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу разрешить реконструкцию существующего индивидуального жилого дома с КН 23:43:0139014:30 и определить место размещения проектируемой пристройки к этому дому на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139014:8, (Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Полевой, 46) с планируемым отклонением от Правил

землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступами от границы земельного участка № 46 по проезду Полевому:

- со стороны территории общего пользования по проезду 2-му им. Сафонова -2,05 м;
- со стороны территории общего пользования по проезду Полевому -2,20 м,

с учетом того, что реконструкция жилого дома и проектируемая пристройка планируется в створе с существующим жилым домом в границах сложившейся застройки по проезду 2-му им. Сафонова и по проезду Полевому, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранные зоны инженерных коммуникаций – водопровода, ЛЭП, кабеля связи; земельный участок полностью расположен в: общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть1), подзоне № 6 приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), в III поясе ЗСО артезианских скважин, в III поясе ЗСО кустов и водозабора Новосеверный). в III поясе ЗСО артезианских скважин, в III поясе ЗСО кустов и водозабора Новосеверный).

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

11.08.2021 г. - № 432

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, Всеволожский пр-т, д.68, <http://pr-nw.ru>, pr_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	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.

Наименование		Сведения
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	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 руб.
б)второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 руб.
в)третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 руб.
г)четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам 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.





Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«Проектировщики Северо-Запада»
188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Всеволожский пр., д.68
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-016-12082009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства

« 01 » Июля 2010 г.

СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016

Выдано члену саморегулируемой организации:

ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"АЛЬФА СТРОЙ"

ИНН 2308159573, ОГРН 1092308006372, 350020, Краснодарский край, г.Краснодар,
ул.Северная, д.279

Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета НП «Проектировщики
Северо-Запада», протокол №64 от « 01 » Июля 2010 года

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении
к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства.

Начало действия с « 01 » Июля 2010 г.

Свидетельство без приложения № 035П на 2 листах недействительно.

Свидетельство действительно без ограничения срока на территории Российской
Федерации.

Свидетельство выдано взамен ранее выданных:
№ СРО ПСЗ 30-10-09-035-П-016 Приложение № 035/П
№ СРО ПСЗ 30-10-09-035-П-016 Приложение № 035/П

Президент Совета

Исполнительный директор



В.А.Санаров

С.Н.Чусов

000149

ПРИЛОЖЕНИЕ № 035П
к Свидетельству о допуске к
определенному виду или видам работ,
которые оказывают влияние на
безопасность
объектов капитального строительства
от « 01 » Июля 2010 г.
№ СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016

ПЕРЕЧЕНЬ

видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства и о допуске к которым член
Общество с ограниченной ответственностью "Альфа Строй"
имеет Свидетельство

№	Наименование вида работ	Отметка о допуске к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, предусмотренных статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации
1.	1. РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ СХЕМЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: 1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка 1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения	Нет Нет Нет Нет
2.	2. РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ	Нет
3.	3. РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ КОНСТРУКТИВНЫХ РЕШЕНИЙ	Нет
4.	4. РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ СВЕДЕНИЙ О ВНУТРЕННЕМ ИНЖЕНЕРНОМ ОБОРУДОВАНИИ, ВНУТРЕННИХ СЕТЯХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, О ПЕРЕЧНЕ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ МЕРОПРИЯТИЙ: 4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения 4.2. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации 4.5. Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами 4.6. Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения	Нет Нет Нет Нет Нет

5.	5. РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ СВЕДЕНИЙ О НАРУЖНЫХ СЕТЯХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, О ПЕРЕЧНЕ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ МЕРОПРИЯТИЙ:	Нет
	5.1. Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений	Нет
	5.2. Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений	Нет
	5.3. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений	Нет
	5.4. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения не более 110 кВ включительно и их сооружений	Нет
	5.6. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем	Нет
6.	6. РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ	Нет
	6.1. Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов	Нет
	6.2. Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов	Нет
	6.3. Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов	Нет
7.	9. РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТОВ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	Нет
8.	11. РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТОВ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПА МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ	Нет
9.	13. РАБОТЫ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫМ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИЛИ ЗАКАЗЧИКОМ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ ИЛИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕМ (ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПРОЕКТИРОВЩИКОМ)	Нет

Президент Совета

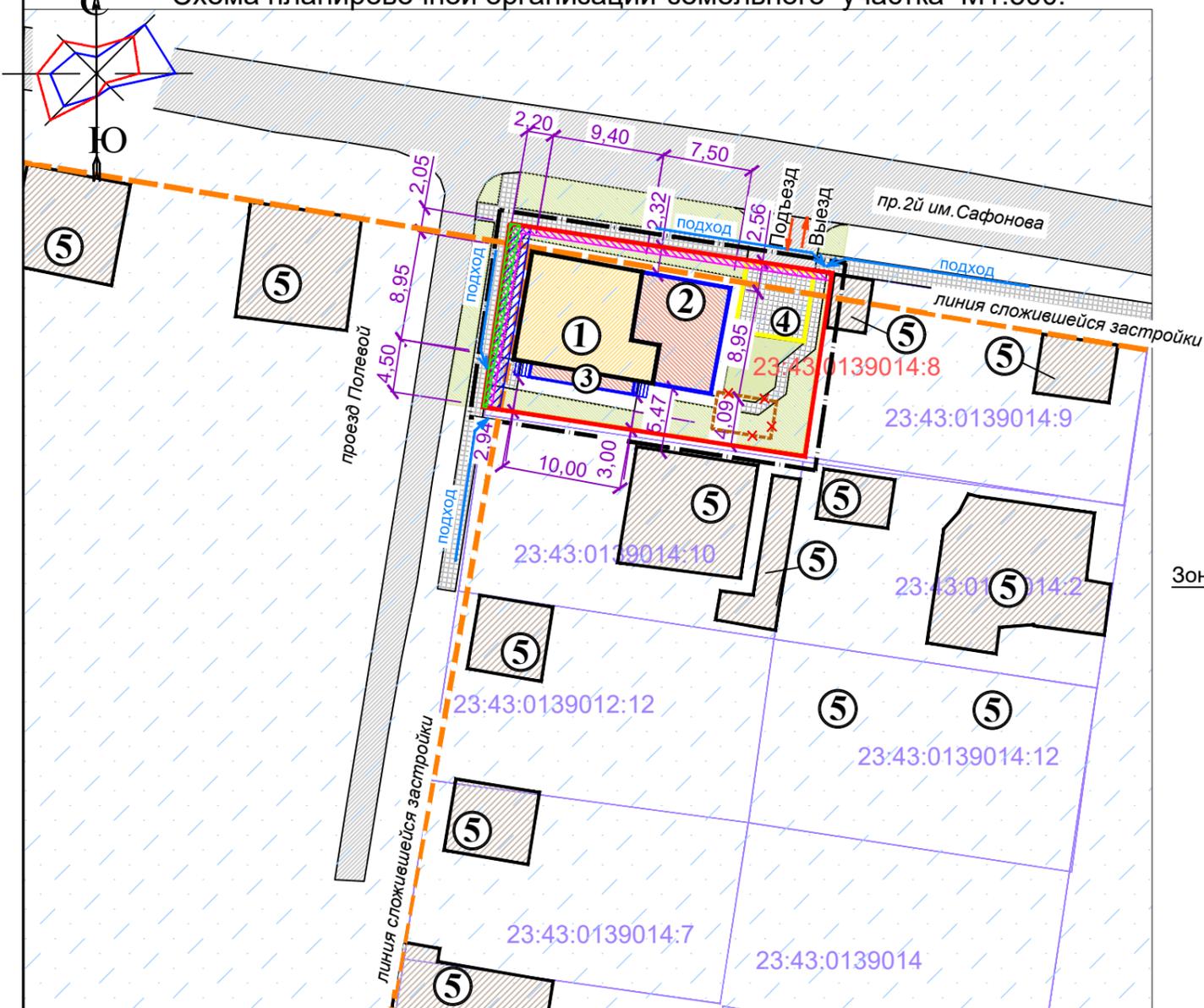


В.А.Санаров

Исполнительный директор

С.Н.Чусов

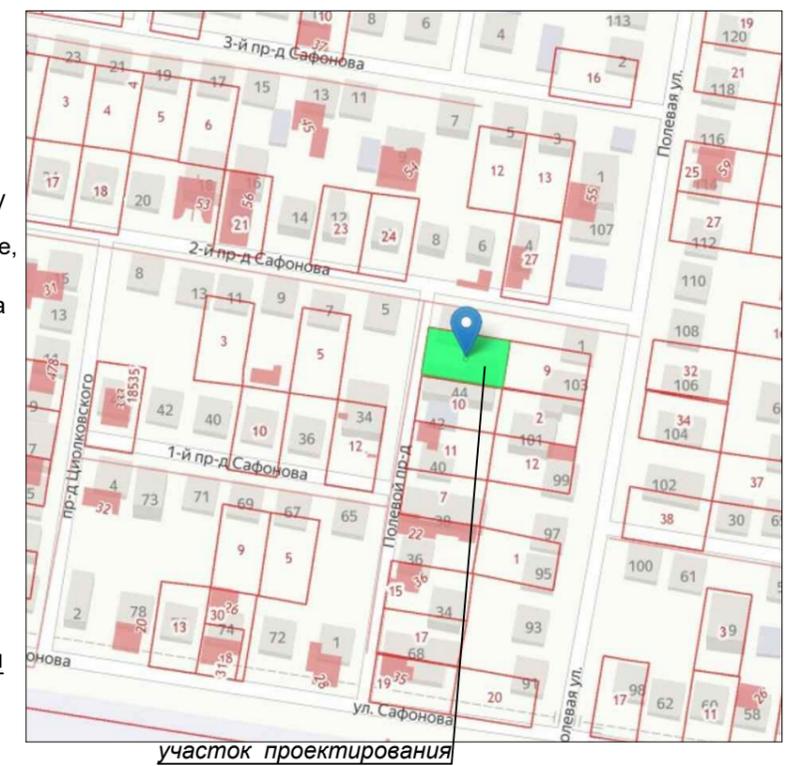
Схема планировочной организации земельного участка М1:500.



Условные обозначения:

- граница земельного участка
 - границы соседних земельн.участков
 - линия сложившейся застройки
 - проектируемая пристройка к жилому дому
 - существующий жилой дом на зем. участке, подлежит реконструкции.
 - существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках
 - существующие строения на участке, подлежат демонтажу
 - газон
 - покрытие из тротуарной плитки
 - парковочное место на 2 авто
 - твердое покрытие дорог и проездов
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- 3-й пояс ЗСО артезианских скважин, 3-й пояс ЗСО артезианских кустов и водозабора Новосеверный).

Ситуационный план



Технико-экономические показатели

Номер	Наименование чертежей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	422,00	
2	Площадь застройки, всего: в т.ч. - существующего жилого дома (после реконструкции) - проектируемой пристройки - проектируемого крыльца	м ²	166,26	
		м ²	91,94	
		м ²	59,32	
		м ²	15,00	
3	Общая площадь проектир. жилого дома	м ²	163,70	
4	Жилая площадь	м ²	47,02	
5	Строительный объем проектир. жилого дома	м ³	1230,00	
6	Процент застройки	%	39,40	
7	Высота здания	м	8,30	

Красная линия по проезду Полевому и проезду 2-му им. Сафонова не утверждена в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии со сведениями функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", с изм. от 08.10.2020 № 2 п.5, земельный участок КН 23:43:0406019:9 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Земельный участок с КН 23:43:0139014:8 расположен в территориальной зоне Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, 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, с изменениями, утвержденными решением городской Думы от 22.07.2021 № 17 п.19.

Земельный участок с КН 23:43:0139014:8 полностью расположен в:

- общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный);
- подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть1);
- подзоне № 6 приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный);
- в III поясе ЗСО артезианских скважин;
- в III поясе ЗСО кустов и водозабора Новосеверный.

Экспликация зданий и сооружений

Номер по порядку	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²
1	Существующий индивидуальный жилой дом, подлежит реконструкции	2	91,94
2	Проектируемая пристройка к жилому дому	2	59,32
3	Проектируемое крыльцо		15,00
4	Парковочное место на 2 авто		33,60
5	Существующие жилые дома и строения на соседних земельных участках		

Условные обозначения (продолжение):

- Охранные зоны инженерных коммуникаций
- ЛЭП
 - водопровода
 - кабеля связи

Заказчик: Мышак С.В.

2021- 08 - 00 -ПЗУ

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Реконструкция 1-этажного с мансардным этажом жилого дома, со строительством пристройки	ПД	
						Схема планировочной организации земельного участка.		

