

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации
№ 08.09.2021 № 1209

г. Краснодар, ул. Сормовская 204/6 союз «КОП»
(Комплексное Объединение Проектировщиков)
ИНН 2309120096; КПП 231201001

Согояну Артёму Яковлевичу

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.

09.09.2021 № 25

Уважаемый, Артём Яковлевич!

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, на проведение запланированной Вами реконструкции трёхэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 786 кв. м с кадастровым номером 23:43:0303060:30, по адресу г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Митрофана Седина, 86, исходя из предоставленного вами графического описания (схема земельного участка на топографической съёмке), поясняем следующее:

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.08.2021 г, земельный участок, площадью 786 кв. м с кадастровым номером 23:43:0303060:30 имеет вид разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 « Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне – **Зона исторических жилых кварталов с типом этажности кварталов К2(3) (ИЖК.К2(3)).**

В соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утверждённым решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар», земельный участок расположен в **зоне исторической застройки.**

Для устранения защитных зон объектов культурного наследия разработаны **проекты зон охраны** нижеуказанных объектов культурного наследия, согласно ФЗ п. 3,4 ст. 34.1:

«Дом жилой», 1912 г., г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 111, лит. А. Объект культурного наследия принят на государственную охрану законом Краснодарского края от 17.08.2000 №313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края»;

«Дом жилой», 1910 г., г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 124, лит. А. Объект культурного наследия принят на государственную охрану законом Краснодарского края от 17.08.2000 №313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края»;

«Дом жилой», 1910 г., г. Краснодар, угол ул. им. Митрофана Седина, 91 и ул. им. Чапаева, 116, лит. А. Объект культурного наследия принят на государственную охрану законом Краснодарского края от 17.08.2000 №313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края».

1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар.

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 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», рассматриваемый земельный участок расположен в зоне исторических жилых кварталов с типом этажности кварталов К2(3) (ИЖК.К2(3)).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/50000 кв. м, но не более существующих границ квартала;

2) минимальный отступ зданий, сооружений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, – без отступа;

3) минимальный отступ зданий, сооружений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков по периметру квартала – 1 м;

минимальный отступ зданий, сооружений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков внутри квартала – 3 м;

минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала определяется для каждого квартала в зависимости от ситуации, с учётом действующих градостроительных норм и правил, но не менее 25 м;

4) максимальная этажность зданий по периметру квартала (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 2;

максимальная этажность зданий внутри квартала (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования)–3;

максимальная этажность для строений и сооружений вспомогательного использования–2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха карниза по периметру–9 м, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров:

- угол наклона кровли 20 – 40%;

- максимальная высота зданий от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещённой кровли) внутри квартала (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования)–12 м;

- максимальная высота от уровня земли до верха для строений и сооружений вспомогательного использования внутри квартала–9 м;

6) максимальный процент застройки земельного участка–55%;

7) минимальная ширина земельных участков не регламентируется.

Условный вид разрешённого использования с кодом 2.6 возможен к применению в качестве исключения согласно Приказу от 01.03.2019 № 26-кн.

Требования к предельным минимальным размерам земельных участков не применяются в случаях, указанных в пункте 11 статьи 7 настоящих Правил.

1.1.4. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешённого строительства, установленными пунктом 1.1.3 раздела 1.1 настоящей статьи, и с учётом положений статьи 27 настоящих Правил.

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.

На основании ст.40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, **либо конфигурация**, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, в праве обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Неблагоприятными характеристиками для застройки являются:

- **неблагоприятная конфигурация земельного участка** площадью 786 кв. м с кадастровым номером 23:43:0303060:30, по адресу г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Митрофана Седина, 86.

2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличии зон с особыми условиями использования территории.

Земельный участок площадью 786 кв. м с кадастровым номером 23:43:0303060:30, по адресу г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Митрофана Седина, 86 расположен **в следующих зонах с особыми условиями использования территории:**

- граница территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края,

- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1),

- приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

- Частично охранный зона газопровода.

Рассматриваемый объект индивидуального жилищного строительства 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 воздушных судов. Высота реконструируемого индивидуального жилого дома согласно графическому описанию составляет не более 12 м, что не превышает ограничений, установленных 4 подзоной аэродрома Краснодар (Пашковский).

Расположение проектируемого объекта капитального строительства определено с учетом охранных зон инженерных коммуникаций, с учетом территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края.

3. Соответствие проектных решений требованиям технических регламентов

Проектируемый объект капитального строительства предполагается со – II степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий – С0. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, С0), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП4.13130-2013, составляют 6 метров.

Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов до 50 %, при условии соблюдения п. 5.3.4. СП4.13130-2013.

Согласно СП55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные», пункт 6.4, в домах с количеством этажей равным трем (трехэтажные) основные конструкции должны соответствовать требованиям, предъявляемым к конструкциям зданий III степени огнестойкости по таблице 21 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Подъезд пожарных машин к проектируемому зданию предусмотрен с улицы им. Митрофана Седина. Проектируемое здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарной техники к существующим объектам капитального строительства, в том числе на смежных земельных участках.

Согласно данным схемы земельного участка на топографической съёмке (М 1:500) с обозначением места размещения планируемого объекта капитального строительства, по ул. им. Митрофана Седина проходят сети электроснабжения, водопровод, канализация, линия газопровода. Проектируемый индивидуальный жилой дом частично попадает в охранные зоны газопровода, см. графическое описание.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для проектируемого здания, на участке строительства не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не относится к промышленным объектам и производствам.

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке 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. 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 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).

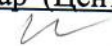
ВЫВОД:

Согласно СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные", с учетом требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", запроектирована реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0303060:30 площадью 786 кв. м, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, улица имени Митрофана Седина, 86 с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельных участков:

- по улице имени Митрофана Седина, 84 - без отступа;
- по улице имени Митрофана Седина, 88 - 2,14 м.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ смежных расположенных земельных участков

соответствует требованиям ч. 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и выполнено в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиПов и действующих ограничений использования земельных участков (граница территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края, подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1), приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), охранная зона газопровода.





Юр. адрес: 350088, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6 | ИНН/КПП 2309120096/231201001, ОГРН 1092300004631

СОЮЗ "КОМПЛЕКСНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ"

ТЕЛЕФОН.: 8 (861) 992-09-03, 8 (861) 992-09-02 | САЙТ: www.kop-sro.ru | E-MAIL: info@sro-47.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

08.09.2021 г. 1209
(дата) (номер)

Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков», Союз «КОП»
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

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

350088, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6,
<http://www.kop-sro.ru>, info@sro-47.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального
сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-133-01022010

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана

Общество с ограниченной ответственностью «КраснодарСтройИнвест»

(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	Общество с ограниченной ответственностью «КраснодарСтройИнвест», ООО «КСИ»
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2309149440
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1162309050441
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350011, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, д.2, этаж 3, помещение 2-6
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	2480
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	06.10.2017
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	06.10.2017, решение совета директоров № 410
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	06.10.2017
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 (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
06.10.2017	-----	-----
указывается число, месяц, год возникновения права	указывается число, месяц, год возникновения права	указывается число, месяц, год возникновения права

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 (нужное выделить):

- а) первый
б) второй
в) третий
г) четвертый
д) пятый <*>
е) простой <*>

V	до 50 млн. руб.

<*> 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		-----
б) второй	V	до 50 млн. руб.
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	

Директор
(должность уполномоченного лица)

М.П.

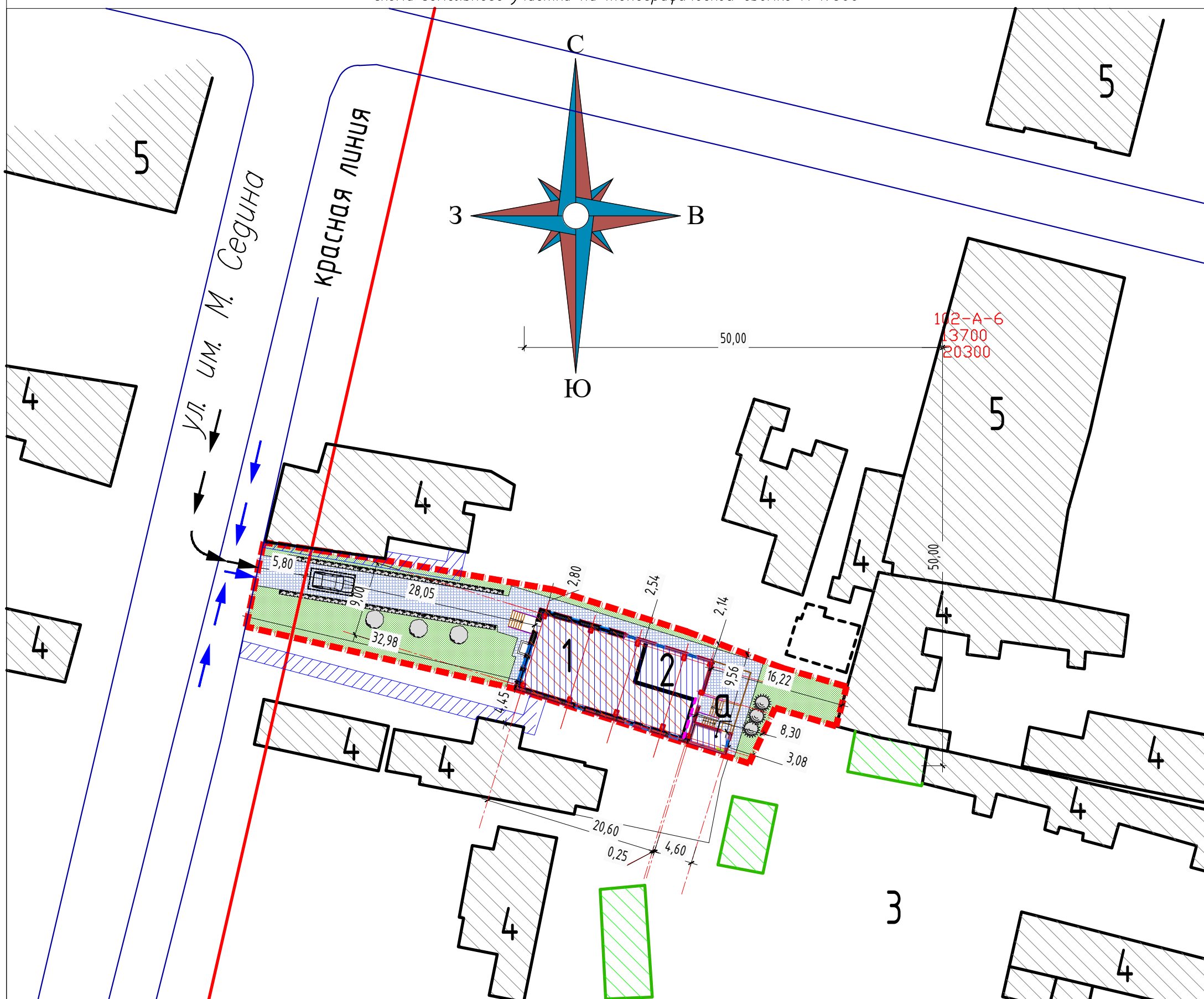


(подпись)

Ю.Ю. Бунина

(инициалы, фамилия)

Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500



Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0303060:30, площадь земельного участка – 786 кв.м
площадь застройки до реконструкции – 227,3 кв.м (в том числехозпостройки),
площадь застройки с учетом реконструкции – 279,2 кв.м (в том числехозпостройки)
процент застройки 35,5%.

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | – Граница земельного участка | – Плиточное покрытие с возможностью проезда машин |
| 2 | – Существующий жилой дом – постройки 1917г. | – Парковочные места |
| 3 | – Проектируемая пристройка (реконструкция) | – Озеленение |
| 4 | – Здание вспомогательного значения на месте старого | – Деревья и декоративные кустарники |
| 5 | – Существующие объекты капитального строительства | – Дорожное покрытие (подходы и подъезды) |
| | – Территория детского сада | – подъезды |
| | – Существующие объекты культурного наследия | – подходы |

Зоны с особыми условиями использования территории

Подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1), приаэродромная территория военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), частичная охранный зона газопровода. Граница территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края.

– Охранный зона газопровода