

СИБСТРОЙЭКСПЕРТ

ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР



Общество с ограниченной ответственностью

«СибСтройЭксперт»

Юридический адрес: 660059, г. Красноярск,

ул. Семафорная, 441 «А», офис 5

Фактический адрес: 660075, г. Красноярск,

ул. Железнодорожников, 17, офис 510

Тел./факс: (391) 274-50-94, 8-800-234-50-94,

ИНН 2460241023, КПП 246101001,

ОГРН 1122468053575

Р/с 40702810123330000291 в ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" ОАО

"АЛЬФА-БАНК" Г. НОВОСИБИРСК, БИК: 045004774,

К/с: 30101810600000000774

Заказчик: ООО «Кооперативная проектная мастерская А-2»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о наличии оснований для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 24:46:2001008:79, 24:46:2001008:82 и 24:46:2001008:236

г. Красноярск 2022 г.

СИБСТРОЙЭКСПЕРТ

ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР



Общество с ограниченной ответственностью

«СибСтройЭксперт»

Юридический адрес: 660059, г. Красноярск,

ул. Семафорная, 441 «А», офис 5

Фактический адрес: 660075, г. Красноярск,

ул. Железнодорожников, 17, офис 510

Тел./факс: (391) 274-50-94, 8-800-234-50-94,

ИНН 2460241023, КПП 246101001,

ОГРН 1122468053575

Р/с 40702810123330000291 в ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" ОАО

"АЛЬФА-БАНК" Г. НОВОСИБИРСК, БИК: 045004774,

К/с: 30101810600000000774

Шифр: 2243-ЭУ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о наличии оснований для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 24:46:2001008:79, 24:46:2001008:82 и 24:46:2001008:236

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
«СТРОЙПРОЕКТ» № СРО-П-170-16032012
СВИДЕТЕЛЬСТВО № 2757 от 30.08.2016г.

Генеральный директор

Р.А. Назар

Эксперт

Е.О. Зигельман



Красноярск, 2022 г.

1. ВВЕДЕНИЕ

Основание:

Договор оказания экспертных услуг № 2243-ЭУ от 11.08.2022г. между Обществом с ограниченной ответственностью «СибСтройЭксперт» и ООО «Кооперативная проектная мастерская А-2».

Сведения об экспертной организации:

Общество с ограниченной ответственностью «СибСтройЭксперт» (ООО «СибСтройЭксперт»)

Юридический адрес: 660059, г. Красноярск, ул. Семафорная, 441 «А», офис 5

Фактический адрес: 660075, г. Красноярск, ул. Железнодорожников, 17, офис 510

Тел./факс: (391) 274-50-94, 8-800-234-50-94

E-mail: sibstroyekspert@mail.ru

<http://sibstroyekspert.pro/>

ИНН 2460241023, КПП 246101001, ОГРН 1122468053575, ОКПО 10157620

Р/с 40702810123330000291 в ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" Г. НОВОСИБИРСК, БИК: 045004774, К/с: 30101810600000000774

Свидетельства:

ООО «СибСтройЭксперт» аккредитовано Федеральной службой по аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (Свидетельство №РА.RU.611129 от 16.11.2017).

ООО «СибСтройЭксперт» имеет Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 2757 от 30.08.2016 г., выданное НП СРО проектировщиков «СтройПроект».

ООО «СибСтройЭксперт» имеет сертификат соответствия рег. № 422-2018, который удостоверяет, что ООО «СибСтройЭксперт» внедрило и применяет систему менеджмента качества ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015) к проведению экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов строительства, оказанию экспертных, аудиторских и консультационных услуг в сфере строительства в электронном виде и с применением BIM технологий, от 05.06.2018 г.

ООО «СибСтройЭксперт» имеет сертификат соответствия рег. № ЖМА0.RU.003.S004930, который удостоверяет, что система менеджмента качества применительно к разработке проектной документации, в том числе на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах капитального строительства соответствует требованиям ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015), от 17.02.2020 г.

Руководитель: Генеральный директор Назар Руслан Алексеевич, действует на основании Устава.

Специалисты-эксперты, принимавшие участие в подготовке настоящего обоснования:

№ п/п	Фамилия, Имя, Отчество	Учебное заведение / год окончания / специальность	Стаж работы по специальности	Данные аттестата эксперта на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий (выдан Министерством регионального развития РФ)	Стаж работы экспертом
1	Зигельман Евгения Олеговна	Красноярская архитектурно-строительная академия/ 2004/Инженер по специальности «Городское строительство и хозяйство»	18 лет	Эксперт / 5.Схемы планировочной организации земельных участков/Аттестат № МС-Э-15-5-11932 срок действия с 23.04.2019	Эксперт/ более 5 лет

2. ИССЛЕДОВАНИЕ

Обоснование подготовлено в целях обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по участкам с кадастровыми номерами 24:46:2001008:79, 24:46:2001008:82 и 24:46:2001008:236:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (далее по тексту - максимальный процент застройки), - 30%.

Положения ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса РФ устанавливают случаи, когда правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства. А именно, когда:

-размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;

-конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

Статьей 25 приложения к решению Дивногорского городского Совета депутатов от 29.11.2012 №28-176-ГС (в редакции от 29.06.2017 №19-166-ГС) установлен Порядок предоставления зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости.

Строительство объекта предполагается на земельных участках с кадастровыми номерами 24:46:2001008:79, 24:46:2001008:82 и 24:46:2001008:236.

1. Земельный участок с кадастровым номером 24:46:2001008:79

Адрес: Российская Федерация, Красноярский край, Красноярский край, г. Дивногорск, с. Овсянка, ул. Набережная, 53-1. Площадь участка: 577 м.кв.

2. Земельный участок с кадастровым номером 24:46:2001008:82

Адрес: Российская Федерация, Красноярский край, Красноярский край, г. Дивногорск, с. Овсянка, ул. Набережная, 53-2. Площадь участка: 436 м.кв.

3. Земельный участок с кадастровым номером 24:46:2001008:236

Адрес: Российская Федерация, Красноярский край, Красноярский край, г. Дивногорск. Площадь участка: 1400 м.кв.

Категория земель - земли населённых пунктов.

Разрешенное использование - культурное развитие.

Территориальная зона Ж-1 Зона «Жилая усадебной застройки»

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные индивидуальные отдельно стоящие жилые дома с приусадебными земельными участками;

- отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающие основные функции (детские сады, внешкольные учреждения, общеобразовательные школы, аптечные магазины, магазины и полустационарные архитектурные формы розничной торговли, жилищно-эксплуатационные службы и другие).

Условно разрешенное использование:

- объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса (оздоровительные центры, клубы, библиотеки, кафе, столовые, пошивочные ателье, ремонтные мастерские, дома престарелых, социальные центры, инженерно-технические и коммунальные объекты и др.) в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);

- культовые сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки из расчета 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- площадки для сбора мусора.

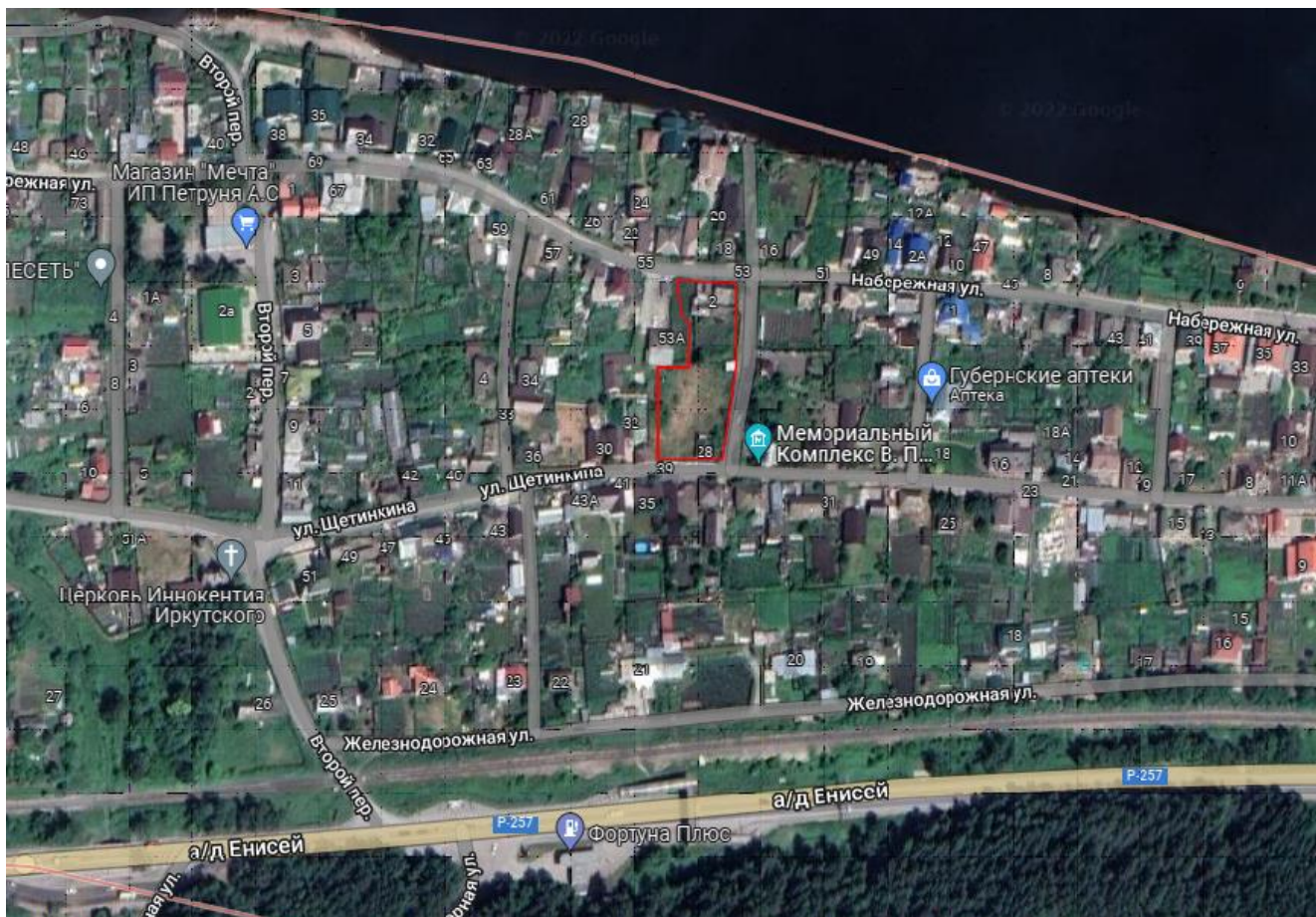


Рис. 1 Расположение земельных участков

Проектной документацией предусматривается строительство здания национального центра в Мемориальном комплексе В.П. Астафьева, что относится к видам разрешенного использования испрашиваемых земельных участков.

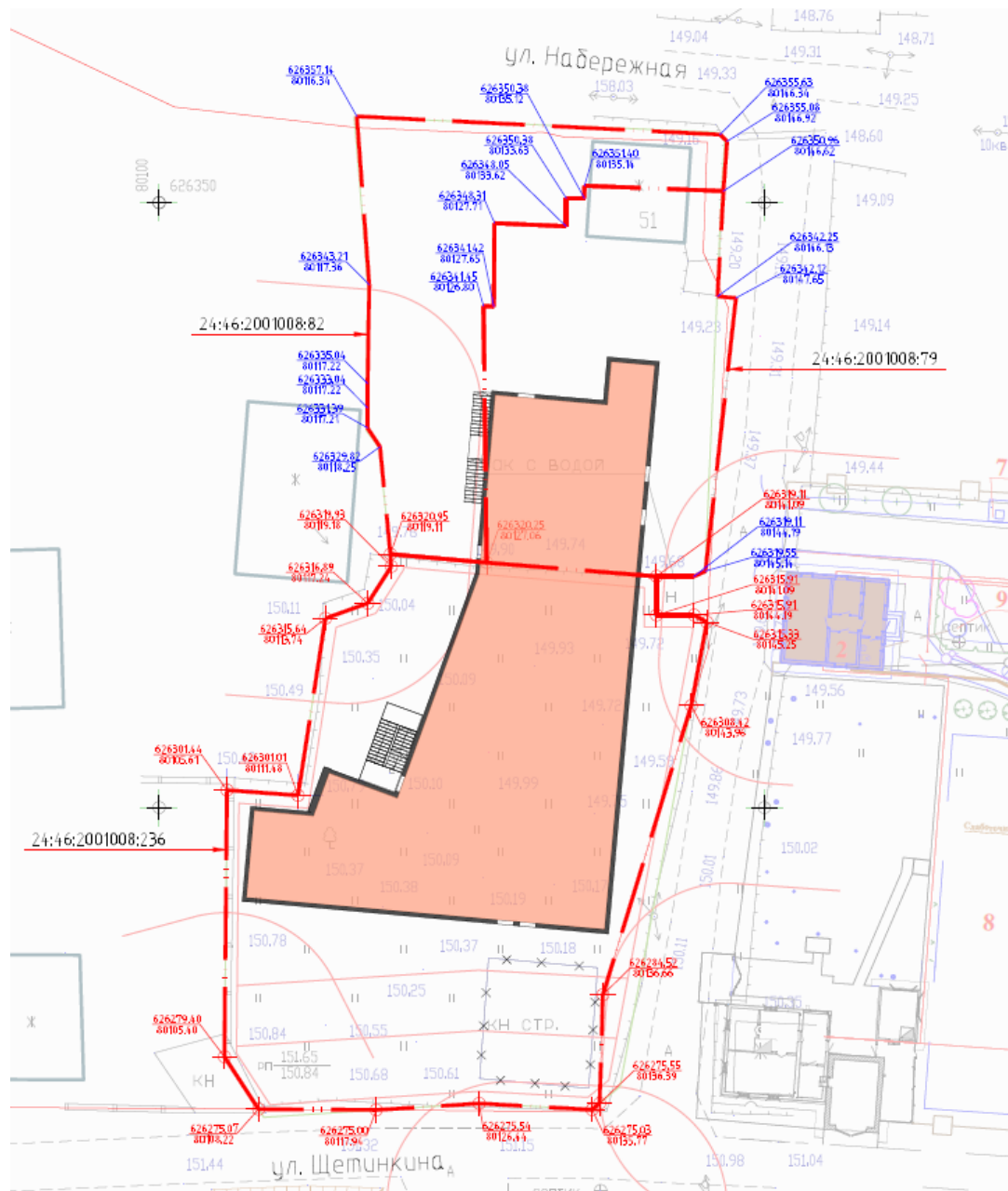


Рис. 2 Схема планируемого размещения объекта

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В силу ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса РФ основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются неблагоприятные характеристики земельного участка, а именно конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельного участка неблагоприятные для застройки.

В данном случае неблагоприятными характеристиками земельных участков являются неблагоприятные инженерно-геологические условия площадки, а также конфигурация участка и сложность разработки в стесненных условиях, с учетом существующих объектов на прилегающих участках.

Факт наличия на земельном участке сложных инженерно-геологических характеристик, подтверждается техническим отчетом по выполненным инженерно-геологическим изысканиям, ООО «СибГеоПроект» по шифр 42347/22-ИГИ в 2022г.

На площадке выявлен насыпной грунт, представленный неоднородной по составу и сложению смесью суглинка полутвердого, почвы, гальки и древесных остатков в верхней части грунтового основания, ниже почвенно-растительного слоя, залегающий с 0,3 до глубины 2,4 м, мощностью 2,1 м.

Грунты привозные, в основном природного происхождения, неуплотненные, с давностью формирования более 5 лет, характеризуются неравномерной сжимаемостью, способностью самоуплотнения, возможностью существенно изменять свои прочностные и деформационные свойства при замачивании и несущими не рекомендуются.

Также распространены просадочные грунты в пределах зоны аэрации, следовательно, подвержены дополнительному увлажнению. При замачивании просадочных грунтов происходит снижение несущей способности грунтового основания и возможна дополнительная деформация (просадка) от собственного веса или внешней нагрузки, что отрицательно влияет на условия строительства и эксплуатацию сооружения. Эта особенность грунтов должна учитываться при проектировании.

При застройке рассматриваемой площадки, при назначении глубины заложения фундаментов в обязательном порядке необходимо учитывать глубину сезонного промерзания грунтов основания и, как правило, учитывать способность грунтов к морозному пучению при промерзании и оттаивании. На интенсивность воздействия процесса морозного пучения оказывают влияние такие факторы, как: избыточное увлажнение грунтов, полное отсутствие снежного покрова, изменение температурного режима, условия эксплуатационного режима и периода строительства.

При этих условиях выбраны оптимальные характеристики здания, что обеспечит равномерную усадку грунтов, фундаменты здания предусмотрены исходя из сложившейся ситуации в месте, где основания имеют достаточную несущую способность, а также возможность их устройства учитывая стесненные условия. В процессе анализа размещения здания подтвердилось то, что место расположения фундамента было выбрано правильно.

Данные характеристики являются основанием для обращения в уполномоченный орган за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Учитывая данные условия, построенный объект будет расположен на земельных участках с отступлением от действующих в настоящее время нормативов, установленных градостроительными регламентами территориальной зоны в отношении максимального процента застройки, в связи с чем возникает необходимость изменения указанного регламента.

В силу ч.2 ст.40 Градостроительного кодекса РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

В данном случае требования технических регламентов соблюдаются. Проект выполнен с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарных требований и др.

Также территориальной емкости участков достаточно для обеспечения комфортной среды в соответствии со всеми действующими нормативными параметрами.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, учитывая изложенное, считаем достаточным наличие оснований для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 24:46:2001008:79, 24:46:2001008:82 и 24:46:2001008:236 – максимальный процент застройки – 40%.

Приложения:

1. Свидетельство о допуске СРО.
2. Свидетельство об аккредитации.
3. Квалификационные документы эксперта.

Подписи:

Эксперт

Зигельман Е.О.

Генеральный директор
ООО «СибСтройЭксперт»



Назар Р.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Свидетельство о допуске СРО



Саморегулируемая организация
Основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование
(вид саморегулируемой организации)

АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «СтройПроект»
191028, Россия, г. Санкт-Петербург, улица Гагаринская, дом 25, литера А,
помещение 6Н
www.sroproect.ru
№ СРО-П-170-16032012

Санкт - Петербург «30» августа 2016г.
(место выдачи Свидетельства) (дата выдачи Свидетельства)

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о допуске к определённому виду или видам работ, которые
оказывают влияние на безопасность объектов капитального
строительства
№ 2757

Выдано члену саморегулируемой организации

Общество с ограниченной ответственностью «СибСтройЭксперт»,
ОГРН 1122468053575, ИНН 2460241023,
660075, Красноярск, ул. Железнодорожников, дом № 17

Основание выдачи Свидетельства: решение Контрольно-дисциплинарного комитета
(наименование органа управления саморегулируемой организации,
АС «СтройПроект» № 30КДК от 30 августа 2016г.
номер протокола, дата заседания)

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в
приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства.
Начало действия с «30» августа 2016г.
Свидетельство без приложения не действительно.
Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.
Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 752 от 04 июля 2013г.
(дата выдачи, номер Свидетельства)

Генеральный директор
АС «СтройПроект»
(должность, уполномоченного лица)


(подпись)

Нечаяев О.В.
(инициалы, фамилия)



ПРИЛОЖЕНИЕ

к Свидетельству о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от «30» августа 2016г. № 2757

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность:

1. объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства, объекты использования атомной энергии, и о допуске к которым член АС «СтройПроект» Общество с ограниченной ответственностью «СибСтройЭксперт», ИНН 2460241023 имеет Свидетельство

№ пп	Наименование вида работ
	НЕТ

2. объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член АС «СтройПроект» Общество с ограниченной ответственностью «СибСтройЭксперт», ИНН 2460241023 имеет Свидетельство

№ пп	Наименование вида работ
	НЕТ

3. объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член АС «СтройПроект» Общество с ограниченной ответственностью «СибСтройЭксперт», ИНН 2460241023 имеет Свидетельство

№ пп	Наименование вида работ
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
2.	Работы по подготовке архитектурных решений
3.	Работы по подготовке конструктивных решений
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
5.	РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ СВЕДЕНИЙ О НАРУЖНЫХ СЕТЯХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, О ПЕРЕЧНЕ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ МЕРОПРИЯТИЙ:
5.1.	Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений
5.2.	Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений
5.3.	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений
5.4.	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения не более 110 кВ включительно и их сооружений
5.5.	Работы по подготовке проектов наружных сетей Электроснабжение 110 кВ и более и их сооружений
5.6.	Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем
5.7.	Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений
6.	РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ:
6.1.	Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов
6.2.	Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.3.	Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
6.4.	Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
6.5.	Работы по подготовке технологических решений гидротехнических сооружений и их комплексов
6.6.	Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов
6.7.	Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов
6.9.	Работы по подготовке технологических решений объектов сбора, обработки, хранения, переработки и утилизации отходов и их комплексов
6.11.	Работы по подготовке технологических решений объектов военной инфраструктуры и их комплексов
6.12.	Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов
7.	РАБОТЫ ПО РАЗРАБОТКЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:
7.1.	Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне
7.2.	Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
7.3.	Разработка декларации по промышленной безопасности опасных производственных объектов
7.4.	Разработка декларации безопасности гидротехнических сооружений
9.	Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды

10.	Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
11.	Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения
12.	Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений
13.	Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)

Общество с ограниченной ответственностью «СибСтройЭксперт» вправе заключать договоры на осуществление работ по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает **50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.**

(сумма цифрами и прописью в рублях Российской Федерации)

Генеральный директор
АС «СтройПроект»
должность



Нечаев О.В.
фамилия, инициалы

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Свидетельство об аккредитации



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0001304

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.611129
(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0001304
(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «СибСтройЭксперт»
(полное и (в случае, если имеется)

(ООО «СибСтройЭксперт») ОГРН 1122468053575
(сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

место нахождения 660059, Красноярский край, город Красноярск, Семаровская улица, здание 441 «а», комната 5
(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 16 ноября 2017 г. по 16 ноября 2022 г.

Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации

А.Г. Литвак
(Ф.И.О.)

М.П.



МИНИСТРОЙ РОССИИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

МС-Э-15-5-11932

Настоящим удостоверяется, что Зигельман Евгения Олеговна Дата рождения: 18.03.1983 г.
(Ф.И.О.)

присвоен статус: Эксперт в области экспертизы проектной документации

Направление (я) деятельности эксперта: 5. Схемы планировочной организации земельных участков

Основание выдачи:

Приказ Минстроя России от 23.04.2019 г. № 232/пр
«О выдаче и отказе в выдаче квалификационных аттестатов»

Дата выдачи: 23.04.2019 г.

Срок действия аттестата: 23.04.2024 г.
до:

Срок действия аттестата продлен
до:

(подпись уполномоченного лица, М.П.)

(подпись уполномоченного лица, М.П.)

* 003277