

ООО «Архитектурное наследие»

Адрес: 111141, г. Москва, ВН. ТЕР. Г. Муниципальный округ Перово, ул. Плеханова,
д.17, Тел. 8(495) 82226085, e-mail: arhitekt.rostov@mail.ru
ИНН 6165133300 / КПП 772001001 / ОГРН 1066165052942 / ОКПО 97811068

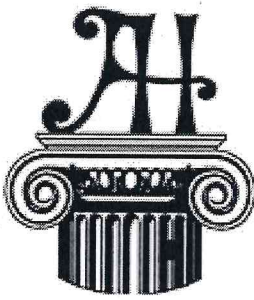
Заказчик – Государственное казенное учреждение
«Главное управление строительства Краснодарского края»

Реконструкция здания «Краснодарский государственный цирк».

II этап строительства

Обоснование необходимости получения разрешения на
отклонение от предельных параметров

290007112414-ООПР



ООО «Архитектурное наследие»

Адрес: 111141, г. Москва, ВН. ТЕР. Г. Муниципальный округ Перово, ул. Плеханова,
д.17, Тел. 8(863) 250-60-07, e-mail: arhitekt.rostov@mail.ru
ИНН 6165133300 / КПП 772001001 / ОГРН 1066165052942 / ОКПО 97811068

Заказчик – Государственное казенное учреждение
«Главное управление строительства Краснодарского края»

Реконструкция здания «Краснодарский государственный цирк». II этап строительства

Обоснование необходимости получения разрешения на
отклонение от предельных параметров

90007112414-ООПР

Директор

Главный инженер проекта



А.Г. Чернявский

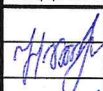
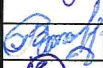
А.С. Казанцев

Обозначение	Наименование	Примечание
290007112414-П-ООПР.С	Содержание	
290007112414-П-ООПР.ТЧ	Текстовая часть	
	Оглавление	
290007112414-П-ООПР.ПЗУ	Графическая часть	
	Схема отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства требованиям градостроительных регламентов при строительстве ОКС на земельном участке с КН 23:43:0205073:140 (1:500)	

Взамен инв. №	Подпись и дата									
Инв. № подл							290007112414-ООПР.С			
	Изм	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
	Разработал	Мартыненко				12.24	Содержание тома 2	Стадия	Лист	Листов
	Н. контр.	Призенко				12.24		П	1	1
							ООО «Архитектурное наследие»			

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями от предельных параметров.....2
2. Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства.....2
3. Характеристики земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.....4

						290007112414- ООПР.ТЧ			
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разработал	Мартыненко				12.24	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	7
Н. контр.	Призенко				12.24		ООО «Архитектурное наследие»		
ГИП	Казанцев				12.24				

г) технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями от предельных параметров:

Размещение объекта капитального строительства при реконструкции здания Цирка, расположенного по адресу: г. Краснодар ул. Рашпилевская, предусмотрено на земельном участке с кадастровым номером: КН 23:43:0205073:140 площадью 15831 кв.м. Правообладателем земельного участка является государственное казенное учреждение «Главное управление строительства Краснодарского края».

Основные технико-экономические показатели земельного участка приведены ниже:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Прим.
1	Площадь участка в границе проектирования КН 23:43:0205073:140	м ²	15831,00	
2	Площадь застройки	м ²	6341,90	
3	Площадь твердых покрытий	м ²	8206,00	
4	Площадь озеленения	м ²	4426,94	
5	Процент озеленения	%	23	

Технико-экономические показатели подлежат уточнению на дальнейших стадиях проектирования.

2. Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства.

2.1 На рассматриваемом земельном участке заказчиком планируется реконструкция здания Цирка.

Проектные объемно-планировочные решения здания приняты из условий нормальной эксплуатации различных по функциональному назначению помещений с учетом требований к выполнению технологических процессов, размещению необходимого оборудования, противопожарных, санитарных норм и эргономики, а также доступности для маломобильных групп населения.

Взамен инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	290007112414-П-ПЗУ.ТЧ
						Лист
						2

Проектная документация и принятые в ней решения соответствуют установленным требованиям действующего законодательства Российской Федерации в части качества, безопасности и экологичности применяемых конструктивных и отделочных материалов.

Согласно единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утверждённому решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4 (далее – Единый документ), рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0205073:140 расположен в территориальной зоне ОД3.1. Зона специализированной общественной застройки.

Установлен градостроительный регламент с условно разрешённым видом использования:

- Цирки и зверинцы (код 3.6.3) и др.

1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие (до 15.02.2007) Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённых решением городской Думы Краснодара № 19 п. 6 от 30.01.2007, и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Единым документом.

Изм	№	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	290007112414-II-ПЗУ.ТЧ	Взамен инв.№	Подпись и дата	Инв.№ подл
								Лист	3	

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

2.2. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- Охранная зона объектов культурного наследия (Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта).

- Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1).

- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.

- Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятия для АО «Галерея Краснодар».

- Земельный участок частично расположен в зоне ограничения от объектов связи. Санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки для строений высотой до 19,4 метров отсутствует (максимальная протяженность зоны ограничения застройки для строений высотой более 19,4 метров составляет 91,7 метров).

Инв. № подл	Подпись и дата	Взамен инв. №							290007112414-П-ПЗУ.ТЧ	Лист
										4
			Изм	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости от 25.01.2024 № КУВИ-001/2024-24695421 земельный участок имеет ограничения прав: Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.3021. площадь: 57 кв.м. реквизиты документа-основания: решение по установлению границ санитарно-защитной зоны для АО «Галерея Краснодар» от 27.11.2020 №23-ОО-03/19-20991-2020 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

- Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.2024 № КУВИ-001/2024-24695421 земельный участок имеет ограничения прав: Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.3790, площадь: 64 кв.м. реквизиты документа-основания: "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

- Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.2024 № КУВИ-001/2024-24695421 земельный участок имеет ограничения прав: Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4270, площадь: 1 кв.м, реквизиты документа-основания: "О порядке установления охранных зон объектов электро-сетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

- Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости от 25.01.2024 № КУВИ-001/2024-24695421 земельный участок имеет ограничения прав: Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4841. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации: Срок действия: не установлен: реквизиты документа-основания: протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол	Лист	№ док.	Подпись	Дата	290007112414-П-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5

охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения Департамента по чрезвычайным ситуациям и государственному экологическому контролю Краснодарского края от 17.10.2008 № 123 выдан: Департамент по чрезвычайным ситуациям и государственному экологическому контролю Краснодарского края; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории: Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 65927/20 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: Номер: б/н; Индекс: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар.

3. Характеристики земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.

Со стороны ул. Октябрьская вдоль существующего здания, отступ от границ земельного участка равен 0 м.

Проектом предусматривается реконструкция здания с сохранением первоначального облика здания Цирка, но с увеличением вместимости здания до 1800 мест. При этом увеличена ширина здания вдоль ул. Октябрьская. Из-за неблагоприятных инженерно-геологических условий, высокого уровня грунтовых вод, а также конструктивной особенности фундаментов реконструируемого здания цирка, выполнение отступа от границы земельного участка на 3 м невозможно.

В связи с этим необходимо уменьшение допустимого отступа здания от границы земельного участка до 0 м., по западной границе земельного участка, по ул. Октябрьской (согласно координатам на Схеме отклонения от предельных параметров), для размещения реконструируемого здания Цирка.

Сравнение показателей

застройки Объекта и предельно разрешенных параметров.

Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели в соответствии с ЕД для тер. зоны ОДЗ.1. (Цирки и	Показатели застройки планируемого к размещению	Вывод о соответствии или несоответ-
---	--	--	-------------------------------------

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	290007112414-П-ПЗУ.ТЧ	Лист
							6

	зверинцы)	объекта	ствии планируемого объекта ПЗЗ
Предельные (минимальные) размеры земельного участка	Не регламентируется	15831,00 м2	Соответствует
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%, процент застройки подземной части - не регламентируется	31%	Соответствует
Минимальные отступы от границ земельного участка:			
Минимальный отступ зданий, сооружений, строений за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	3 м (0 м., существующий отступ от границы зем.уч. сущ. здания длиной 54,72 м.)	3 м (0 м., существующий отступ от границы зем.уч. сущ. здания длиной 63,72 м.)	Не соответствует
Минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц	5 м	5 м	Соответствует
Минимальный отступ зданий, сооружений, строений в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой	5 м	5 м	Соответствует
Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений:	Не регламентируется	3 эт. $H_{зд.} = 27.50 \text{ м.}$	Соответствует
Минимальный процент озеленения земельного участка	15%	23%	Соответствует

Согласно требованиям, установленным Единым документом, на данном участке соблюдены все предельные параметры, за исключением предельно разрешённых параметров в части отступа по границам.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

290007112414-П-ПЗУ.ТЧ

Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства здания Цирка, на земельном участке с кадастровым номером КН 23:43:0205073:140:

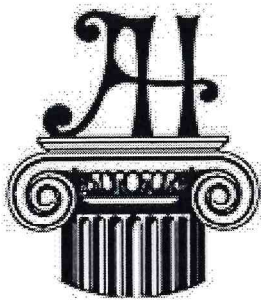
- уменьшение допустимого отступа здания от границы земельного участка до 0 м., по западной границе земельного участка, по ул. Октябрьской (согласно координатам на Схеме отклонения от предельных параметров), для размещения реконструируемого здания Цирка.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемые к размещению объекты капитального строительства и реконструкции не окажут негативного влияния на окружающую среду, не нарушая требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности, планируемые объекты не ухудшат противопожарные характеристики соседних земельных участков, а также объектов капитального строительства. Права граждан, а также права других субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемым объектом капитального строительства, не будут нарушены.

В целях преодоления характеристик земельного участка проектирование и строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства на рассматриваемом земельном участке следует осуществлять с учётом отклонений от предельных параметров разрешённого строительства, установленных Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар.

Запрашиваемое отклонение от предельных параметров реконструкции объекта соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взамен инв.№							Лист
Изм	Кол	уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	290007112414-П-ПЗУ.ТЧ		8



ООО «Архитектурное наследие»

Адрес: 111141, г. Москва, ВН. ТЕР. Г. Муниципальный округ Перово, ул. Плеханова,
д.17, Тел. 8(495) 82226085, e-mail: arhitekt.rostov@mail.ru
ИНН 6165133300 / КПП 772001001 / ОГРН 1066165052942 / ОКПО 97811068

18.03.2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям градостроительных регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, предназначенного для реконструкции здания «Краснодарский государственный цирк», расположенного по адресу: г. Краснодара ул. Раппопортская, 147.

Заключение выдано проектной организацией ООО «Архитектурное наследие», в соответствии со статьей 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Заключение разработано в соответствии со статьей 13 Приложения № 3 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4 (далее – Единый документ), согласно которой правообладатель земельного участка, заинтересованный в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет в Комиссию заявление с обоснованием необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение от предельных параметров).

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Целью настоящего заключения является:

- определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;

- определение возможности использования земельного участка в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, с учетом особых условий использования территории, содержащие информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

1. Градостроительные сведения застройки земельного участка в границах муниципального образования города Краснодар.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0205073:140 расположен по адресу: г. Краснодар ул. Раппопортская, площадью 15831 кв. м. Правообладателем земельного участка является государственное казенное учреждение «Главное управление строительства Краснодарского края».

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, а также градостроительным планом земельного участка № РФ-23-2-06-0-00-2024-0672-0 от 11.03.2024 г земельный участок с кадастровым номером 23:43:0205073:140 имеет вид разрешенного использования «Для эксплуатации здания и сооружений цирка».

1.1 Сведения о земельном участке

В соответствии с Единым документом рассматриваемый участок с кадастровым номером 23:43:0205073:140 расположен в территориальной зоне ОДЗ.1. Зона специализированной общественной застройки.

На момент подготовки настоящего заключения на рассмотрении департамента имущественных отношений Краснодарского края находится обращение ГКУ «ГУСКК» от 12.11.2024 № 7947 «Об установлении соответствия разрешенного использования, находящегося в государственной собственности Краснодарского края земельного участка, указанного в заявлении, классификатору видов разрешенного использования земельных участков» а именно - Цирки и зверинцы (код 3.6.3).

Установлен градостроительный регламент с условно разрешённым видом использования:

- Цирки и зверинцы (код 3.6.3) и др.

1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за

пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

2.1. Согласно пункту 6.5 Приложения № 4 в составе Единого документа действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие (до 15.02.2007) Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённых решением городской Думы Краснодара № 19 п. 6 от 30.01.2007, и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Единым документом.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

1.2 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования города Краснодар.

В соответствии с Единым документом рассматриваемый участок с кадастровым номером 23:43:0205073:140 расположен в территориальной зоне ОДЗ.1. Зона специализированной общественной застройки.

1.3 Сведения о функциональном назначении, предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.

На рассматриваемом земельном участке заказчиком планируется реконструкция здания Цирка.

Проектные объемно-планировочные решения здания, приняты из условий нормальной эксплуатации различных по функциональному назначению помещений, с учетом требований к выполнению технологических процессов, размещению необходимого оборудования, противопожарных, санитарных норм и эргономики, а также доступности для маломобильных групп населения.

Проектная документация и принятые в ней решения соответствуют установленным требованиям действующего законодательства Российской Федерации в части качества, безопасности и экологичности применяемых конструктивных и отделочных материалов.

1.4 Сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах рассматриваемого земельного участка.

Земельный участок с кадастровым 23:43:0205073:140 площадью 15831 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар ул. Рашпилевская, застроен и имеет существующее благоустройство.

Проектом реконструкции приняты: демонтаж основной части здания с сохранением участка наружной стены (в осях – 12,0 м) по оси 1 в осях Н/1-Р/1 (по обследованию – в осях Н-С) с западной стороны и возведение здания (с сохранением исторического облика) с увеличением габаритов в плане, а также устройство подземного этажа, включающего помещения цирка и встроенно-пристроенную подземную автостоянку.

1.5 Сведения о неблагоприятных характеристиках использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

Проектируемая территория не подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций.

Особо охраняемые природные территории на проектируемом земельном участке не размещаются.

Сведения об объектах федерального и регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- Охранная зона объектов культурного наследия (Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта).

- Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1).

- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.

- Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятия для АО «Галерея Краснодар».

- Земельный участок частично расположен в зоне ограничения от объектов связи. Санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки для строений высотой до 19, 4 метров отсутствует (максимальная протяженность зоны ограничения застройки для строений высотой более 19,4 метров составляет 91,7 метров).

- Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости от 25.01.2024 № КУВИ-001/2024-24695421 земельный участок имеет ограничения прав: Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.3021. площадь: 57 кв.м. реквизиты документа-основания: решение по установлению границ санитарно-защитной зоны для АО «Галерея Краснодар» от 27.11.2020 №23-ОО-03/19-20991-2020 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

- Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.2024 № КУВИ-001/2024-24695421 земельный участок имеет ограничения прав: Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.3790, площадь: 64 кв.м. реквизиты документа-основания: "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

- Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.2024 № КУВИ-001/2024-24695421 земельный участок имеет ограничения прав: Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4270, площадь: 1 кв.м, реквизиты документа-основания: "О порядке установления охранных зон объектов электро-сетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

- Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости от 25.01.2024 № КУВИ-001/2024-24695421 земельный участок имеет ограничения прав: Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4841. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации: Срок

действия: не установлен: реквизиты документа-основания: протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения Департамента по чрезвычайным ситуациям и государственному экологическому контролю Краснодарского края от 17.10.2008 № 123 выдан: Департамент по чрезвычайным ситуациям и государственному экологическому контролю Краснодарского края; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории: Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины № 65927/20 Цен-трального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»: Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: Номер: б/н; Индекс: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не оказывает негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Исходя из вышеизложенного и согласно статье 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, считаем правомерным обращение за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Анализ градостроительной ситуации

Земельный участок с кадастровым 23:43:0205073:140 площадью 15831 кв.м., расположенный по адресу: г. Краснодар ул. Рашпилевская, ограничен: с северной, восточной и западной сторонами – участком благоустройства с КН 23:43:0205073:1; с южной стороны участок с КН 23:43:0000000:24402.

Подъезд к участку осуществляется с двух сторон, главный въезд в подземную парковку с улицы Володи Головатого, въезд в хозяйственную зону на участок со стороны ул. Октябрьская.

Автомобильная стоянка открытого типа для посетителей и персонала в границах земельного участка 23:43:0205073:140 не предусмотрена.

3. Выводы

Существующая градостроительная ситуация и представленные проектные решения, планируемого к размещению объекта, показали следующее.

Реконструкция на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0205073:140 здания цирка с учетом сохранения облика, без выступающих частей здания, возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных

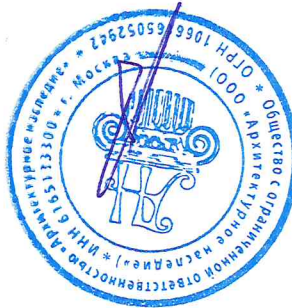
регламентов за исключением соответствия минимальному отступу от границ земельного участка.

Предлагаемое отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0205073:140:

- уменьшить допустимый отступ здания от границы земельного участка до 0 м по западной границе земельного участка, по ул. Октябрьской, в направлении ул. им. В. Головатого, до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Вышеуказанные параметры не нарушают требований нормативов противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках. Соответствуют требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.

Генеральный директор
ООО «Архитектурное наследие»



Чернявский А.Г.



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

6165133300-20250317-1636

(регистрационный номер выписки)

17.03.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурное наследие"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1066165052942

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	6165133300
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурное наследие"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "Архитектурное наследие"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	111141, Россия, Москва, Москва, Перово, ул. Плеханова, д. 17
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация "Проектировщики Ростовской области" (СРО-П-127-27012010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-127-006165133300-0046
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	28.09.2009
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

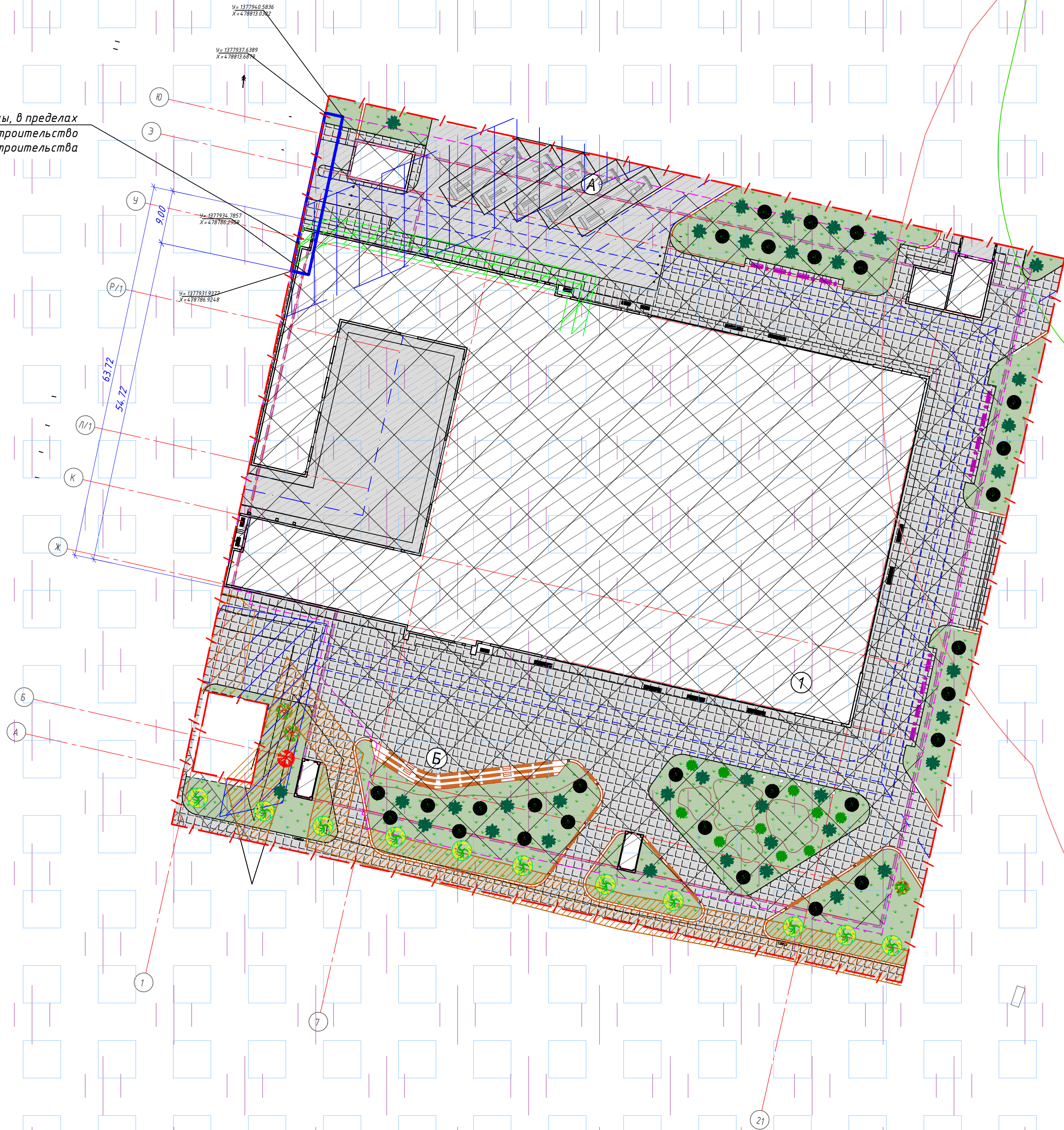
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 28.09.2009	Нет	Нет



Схема отклонений от предельных параметров разрешенного строительства
объекта капитального строительства требованиям градостроительных
регламентов при реконструкции ОКС на земельном участке с КН 23:43:0205073:140
(1:500)

Зона увеличения границы, в пределах
которых разрешается строительство
объектов капитального строительства



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений										
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
Реконструируемые (проектируемые) здания и сооружения										
1	Здание цирка	3	1		6058,40					
2	Подпорные стены				198,50					
Площадки благоустройства										
А	Парковка для автобусов на 5 м/м		1							
Б	Амфитеатр		1		85,00					

Условные обозначения:

- Граница участка проектирования
- Минимальные отступы от границ земельного участка 3,0 м; 5,0.
- Контур подземного этажа, включая подземную автопарковку
- Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- Охранная зона канализации
- Охранная зона электрокабеля
- Охранная зона водопровода
- граница зоны ограничения от объектов связи
- граница санитарно-защитной зоны предприятий по сведениям ЕГРН (реестровый номер 23:43-6.3021)
- Ограничения согласно сведениям ЕГРН (реестровые номера 23:43-6.3790; 23:43-6.4270)
- Зона специализированной общественной застройки (Зона объектов культуры и искусства) с планируемым к реконструкции объектом регионального значения.
- Земельный участок полностью расположен в подзоне N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1).
- Реконструируемое здание
- Существующие здания окружающей застройки
- Газон проектируемый
- Проезд новый асфальтобетон
- Тротуар (пожарный проезд), пешеходная зона - тротуарная плитка

						2900071124.14-II-ООПР.ПЗУ				
						Реконструкция здания «Краснодарский государственный цирк» II этап строительства				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов	000 "Архитектурное наследие"
Разработал	Мартыненко				03.25		П	1		
Проверил	Казанцев				03.25					
Н.контр.	Призенко				03.25					
						Схема отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, требующих градостроительных регламентов при реконструкции ОКС на земельном участке с КН 23:43:0205073:140 (1:500)				