

Заключение о соответствии требованиям технических регламентов проектируемого объекта: Коммерческого здания в границах земельного участка с условным номером ЗУ2, образуемого на основании проекта межевания территории третьей планировочной зоны (микрорайон №3) р.п. Краснообска Новосибирского района Новосибирской области, утвержденного Постановлением №375 от 22.04.2025 г.

1. Характеристика земельного участка

Строительство объекта коммерческого назначения планируется в планировочном квартале :003.05 в соответствии с проектом планировки третьей планировочной зоны (микрорайон №3) р. п. Краснообска Новосибирского района Новосибирской области в соответствии с постановлением № 122 от 29.02.2024 г.

Постановлением администрации рабочего поселка Краснообска Новосибирского района Новосибирской области от 22.04.2025 №375 утвержден проект межевания территории третьей планировочной зоны (микрорайон №3) (далее – проект межевания территории), в котором определены сведения об образуемых земельных участках, в том числе земельного участка с условным номером ЗУ2:

Площадь образуемого земельного участка – 3 248 кв. м.

Вид разрешенного использования земельного участка – «Магазины (4.4)».

Способ образования – раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:180601:3141 с сохранением исходного в измененных границах.

Координатное описание ЗУ2 (система координат МСК НСО 54)

Номера характерных точек образуемого ЗУ	X	Y
25	475831,86	4201298,53
50	475814,21	4201298,79
51	475721,59	4201298,30
52	475722,03	4201261,20
53	475754,70	4201261,37
54	475755,21	4201261,57
55	475771,08	4201267,23
56	475771,83	4201267,47
57	475788,03	4201272,12
58	475788,78	4201272,31
59	475805,23	4201275,95
60	475805,99	4201276,10
61	475814,44	4201277,43
62	475822,64	4201278,72
63	475823,41	4201278,81
26	475832,00	4201279,62

В соответствии с градостроительной документацией земельный участок расположен:

- в функциональной зоне планируемой застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (до 14 этажей);
- в территориальной зоне застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1);
- в зоне застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, согласно проекту планировки территории третьей планировочной зоны (микрорайон №3) р.п. Краснообска Новосибирского района Новосибирской области, утвержденному Постановлением от 29.02.2024 г. №122.

2. Характеристики планируемого объекта капитального строительства. Этапы реализации строительства объекта

Размещение здания коммерческого назначения планируется в жилом квартале вдоль магистральной улицы районного значения от ул. Северная до ул. Центральная.

Габариты объекта в плане – 78.0 м на 16,2 м.

Этажность – 1 эт

Высота – 7.4 м

Площадь застройки – 1241 кв. м.

Общая площадь здания – 1175 кв. м.

Арендная площадь – 1157 кв. м.

Конструктивные решения – металлокаркас + сэндвич-панели

Фундамент – стаканного типа

Согласно функциональному назначению определены характеристики фасада – в зоне технических помещений предусмотрены глухие сэндвич панели, в зоне клиентского обслуживания предусмотрено витринное освещение.

Строительство коммерческого объекта предусмотрено в 1 этап. Начала строительства – июнь 2025 г., завершение строительства – июнь 2025 г.

3. Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка:

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, зоны жилых кварталов структуры микрорайона должны обеспечивать обслуживание населения объектами повседневного и периодического спроса, включая территории общего пользования: общественные пространства и озелененные территории, состав, вместимость и размещение которых рассчитаны на жителей микрорайона, в соответствии с "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89**"

На настоящее время, в границах микрорайона №3 р.п. Краснообска отсутствуют отдельно стоящие объекты торгово-коммерческого назначения. Утвержденным проектом межевания территории сформирована граница земельного участка ЗУ2 (площадью 3248 кв. м.) под строительство магазина.

Месторасположение участка обусловлено перспективным потенциалом автомобильного и пешеходного трафика данной территории. Магазин планируется разместить вдоль первой линии магистральной улицы районного значения от ул. Северная до ул. Центральная, в шаговой доступности от остановочных пунктов общественного транспорта. Пешеходная доступность обеспечена со всех сторон объекта, велосипедная доступность обеспечена с трех сторон, в том числе с рекреационного кольца.

Таким образом, необходимость предоставления условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка ЗУ2 - «Магазины (4.4)», обусловлено необходимостью в обеспечении микрорайона объектом торгово-коммерческого назначения.

4. Градостроительные регламенты зоне застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1):

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности (5 - 8 этажей) и многоэтажных (9 и более этажей). Разные типы застройки в пределах указанной зоны должны быть сформированы применительно к кварталу, микрорайону, иному элементу планировочной структуры на основании проектов планировки территории.

В застройке в пределах указанной зоны предусматривается размещение объектов социального и культурно-бытового назначения, обслуживающих население, а также необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Для условно разрешенного вида использования – «Магазины (4.4)» предусмотрены следующие регламентные параметры:

1. Минимальный размер земельного участка – 600 кв. м.
(Земельный участок ЗУ2 соответствует регламентному – 3248 кв.м.)
2. Максимальный размер земельного участка – не устанавливается
3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.
(Посадка объекта соответствует регламентному отступу – 3м.)
4. Предельное количество надземных этажей – не устанавливается
5. Максимальный процент застройки – 70%
(Процент застройки объекта соответствует регламентному – 38%)
6. Количество парковочных мест:
 - до 400 кв. м. На 80 кв. м общей площади 1 м/м
 - от 401 до 1000 кв. м. На 80 кв. м общей площади 2 м/м
 - от 1001 кв. м до 5000 кв. м. На 100 кв. м общей площади 3 м/м(Количество предусмотренных парковочных мест соответствует регламентному)

Выводы

Проектные решения соответствуют требованиям «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» (Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ), требованиям «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» (Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ), Градостроительного кодекса Российской Федерации и иных правовых актов Российской Федерации.

При проектировании учтены действующие строительные нормы и правила, их актуализированные редакции, в том числе санитарно-эпидемиологические требования, требования в области охраны окружающей среды, требования к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики.

Проектные решения соответствуют требованиям градостроительных регламентов, установленных в ст. 23 Правил землепользования и застройки рабочего поселка Краснообск (Решение 39-й сессии №11 от 28.02.2024 г.), за исключением вида разрешенного использования земельного участка ЗУ 2, для чего требуется получить условно разрешенный вид использования: «Магазины (4.4)».

Руководитель группы мастер-планирования



Тузовский В.С.

6671382990-20240603-1217

(регистрационный номер выписки)

03.06.2024

(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 "Брусника". Специализированный застройщик"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1116671018958

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	6671382990
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Брусника". Специализированный застройщик"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "Брусника"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	620075, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом 51, оф.37/05
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект» (СРО-П-174-01102012)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-174-006671382990-2234
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	20.12.2019
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, 20.12.2019	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович
123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский

