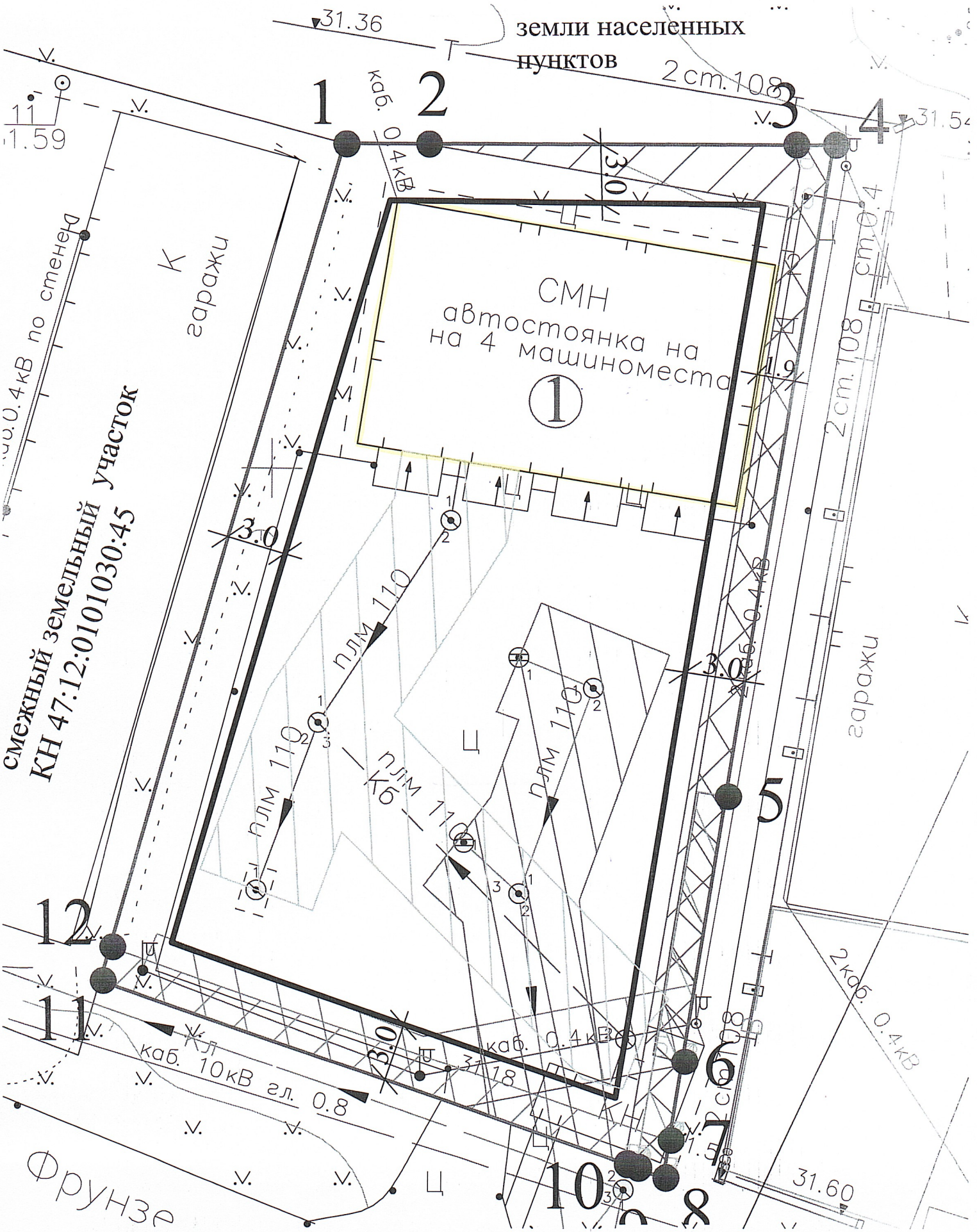

земли населенных пунктов
31.36
2ст.108
1
2
3
4
каб. 0.4кВ
3.0
СМН
автостоянка на
на 4 машиноместа
1
1.9
К
гаражи
смежный земельный участок
КН 47:12:0101030:45
плм 110
Кб
Ц
5
6
7
8
10
11
12
каб. 10кВ гл. 0.8
Кл
31.18
2каб. 0.4кВ
31.60
Фрунзе

Общество с ограниченной ответственностью «Развитие»
187403 РФ, Ленинградская область, Волховский район, г. Волхов, ул. Кировский пр. дом 33, офис 10
Email: volhov-razvitie@yandex.ru
СРО-П-212-23072019 Ассоциация Проектировщиков «Архитектурные решения» (АП «АР») №583 от 10.07.2020 г.

Объект: ***Крытая автостоянка на 4 машина-места по ул.Фрунзе в левобережной части г. Волхова Ленинградской области.***
Заказчик: *Стасюк А. И.*
Договор: *Д 2*

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Обоснование минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения здания, за пределами которых строительство запрещено.

Волхов
2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Развитие»
187403 РФ, Ленинградская область, Волховский район, г. Волхов, ул. Кировский пр. дом 33, офис 10
Email: volhov-razvitie@yandex.ru
СРО-П-212-23072019 Ассоциация Проектировщиков «Архитектурные решения» (АП «АР») №583 от 10.07.2020г.

Объект: *Крытая автостоянка на 4 машина-места по ул.Фрунзе в левобережной части г. Волхова Ленинградской области.*
Заказчик: *Стасюк А. Н.*
Договор: *Д 2*

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Обоснование минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения здания, за пределами которых строительство запрещено.

Директор ООО «Развитие» *Осипов Д.В.*

Главный инженер проекта: *Чесноков А.Е.*

Волхов
2020 г.

Содержание.

СОДЕРЖАНИЕ 1

Выписка из реестра членов СРО №583 ООО «Развитие» Ассоциации Проектировщиков «Архитектурные Решения» от 10.07.2020г.

1. Цели и задачи экспертного заключения Э.З.-2
2. Исходная документация Э.З.-2
3. Нормативная документация Э.З.-2
4. Характеристика земельного участка Э.З.-3
5. Заключение Э.З.-5

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Градостроительный план земельного участка №RU47503000-072, утвержденного Постановлением Администрации Волховского муниципального района Ленинградской области №2167 от 23.07.2013г
2. Градостроительный план земельного участка №RU4750310101531С, зарегистрированного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 27.03.2020г.;
3. Лист 2 графической части раздела " Схема планировочной организации земельного участка", выполненный ООО ПСК «Волховпроект» 2013г
4. Свидетельство о государственной регистрации права объекта незавершенного строительства от 19.01.2016г.
5. Договор аренды земельного участка №26-ф от 28.03.2012г
6. Разрешение на строительство № RU 47503000-74 от 05.09.2013г.

					Э.З.
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	
ГИП		Чесноков А.			Содержание.

Лит	Лист	Листов
	1	

ООО «Развитие»

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА
ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«10» июля 2020 г. **№ 583**

Ассоциация Проектировщиков «Архитектурные Решения» (АП «АР»), саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации. 197022, г. Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский д. 57, литер В, офис № 2, Официальный сайт:arsro.ru E-mail: info@arsro.ru

Регистрационный номер в Государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-212-23072019

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»

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 «РАЗВИТИЕ» (ООО «РАЗВИТИЕ»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	4702017588
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1144702000266
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	187403, Ленинградская область, Волховский район, г.Волхов, Кировский пр., д.33, офис 10
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	337
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	02 июля 2020 г.
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	22 июня 2020 г., № 199

Наименование	Сведения
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	02 июля 2020 г.
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
02.07.2020г.		

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	Есть	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 руб. и более

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по

Наименование		Сведения
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	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 25 000 000 руб.
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 50 000 000 руб.
в) третий.	---	стоимость работ по договору не превышает (составляет) 300 000 000 руб.
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 руб. и более
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		

Генеральный директор _____ **О.В. Петров**

(подпись)

М.П.

1. Цели экспертного заключения.

Цель настоящего экспертного заключения – определение возможности сокращения минимального отступа от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения здания с 3 (трех) м до 1,9 (один метр девяносто сантиметров) м. при размещении одноэтажного здания автостоянки по адресу: Ленинградская обл., Волховский р-он, г. Волхов, ул. Фрунзе.

2. Исходная документация.

При подготовке настоящего экспертного заключения использовалась следующая исходная документация:

- градостроительный план земельного участка №RU47503000-072, утвержденного Постановлением Администрации Волховского муниципального района Ленинградской области №2167 от 23.07.2013г.;
- градостроительный план земельного участка №RU4750310101531С, зарегистрированного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 27.03.2020г.;
- проект строительства автостоянки по ул. Фрунзе в г. Волхов Волховского района Ленинградской области, выполненный ООО ПСК «Волховпроект» 2013г.; (лист 2 графической части раздела " Схема планировочной организации земельного участка")
- свидетельство о государственной регистрации права объекта незавершенного строительства от 19.01.2016г.;
- договор аренды земельного участка №26-ф от 28.03.2012г.
- разрешение на строительство № RU 47503000-74 от 05.09.2013г

3. Нормативная документация.

При подготовке настоящего экспертного заключения использовалась следующая нормативная документация:

- СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- СП 113.13330.2016. Стоянки автомобилей (Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* с изменением №1):

– СП 118.13330.2012*. Общественные здания и сооружения (Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/10 (ред. от 03.12.2016):

4. Характеристика земельного участка.

Земельный участок площадью 1314 м^2 с кадастровым номером 47:12:0101030:48 , с разрешенным видом использования - для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства, расположен в территориальной зоне О-1 «Общественно-деловая зона», установленной Правилами землепользования и застройки МО г. Волхов Волховсого муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением Совета депутатов МО г. Волхов Волхоского муниципального района Ленинградской области от 31.03.2010г. №16 «Об утверждении Правил землепользования и застройки МО Г. Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области» (с изменениями, утвержденными приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградекой области от 30.05.2016г. №331, о 09.10.2017г. №60, от 02.11.2018г. №64, от 13.05.2019г. №18).

В пределах земельного участка с кадастровым номером 47:12:0101030:48 расположен объект недвижимости с кадастровым номером 47:12:0101030:664 – объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 214 кв.м., площадь застройки – 214 кв.м., принадлежащий на праве собственности Стасюк А.Н., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.01.2016г. сделана запись регистрации №47-47/010-47/010/025/2016-318/1.

Земельный участок с кадастровым номером 47:12:0101030:48 частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

1. часть земельного участка, площадью 98 кв.м., расположена в охранной зоне электрического кабеля напряжением 0,4кВ на основании «Правил установления охранных зон объектов электрического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 ; ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей . 2003 г. Площадь земельного участка покрываемая зоной с особыми условиями 98 кв. м.

2. Часть земельного участка расположена в зоне с особыми условиями использования территории " Иные ограничения (обременения прав., Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 03.09.2016 " на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков , расположенных в границах таких зон " , утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 ; ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей , 2003 г. Площадь земельного участка покрываемая зоной с особыми условиями 71 кв. м.

3. Часть земельного участка расположена в охранной зоне ливневой канализации на основании СП 42.13330.2011 Градостроительство . Планировка и застройка городских и сельских поселений . Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Поправкой) ; " Правила охраны магистральных трубопроводов " , утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. №9;

Площадь земельного участка покрываемая зоной с особыми условиями использования территории 172 кв. м.

4. Часть земельного участка расположена в охранной зоне хоз. бытовой канализации на основании СП 42.13330.2011 Градостроительство . Планировка и застройка городских сельских поселений . Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Поправкой) ; " Правила охраны магистральных трубопроводов " , утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. №9;

Площадь земельного участка покрываемая зоной с особыми условиями использования территории 264 кв. м.

5. Часть земельного участка расположена в зоне с особыми условиями использования территории " Иные ограничения (обременения прав., Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 03.09.2016 " СП 42.13330.2011 Градостроительство . Планировка и застройка городских и сельских поселений . Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Поправкой) ; " Правила охраны магистральных трубопроводов " , утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. №9;

Площадь земельного участка покрываемая зоной с особыми условиями использования территории 54 кв. м.

6. Часть земельного участка расположена в зоне с особыми условиями использования территории " Иные ограничения (обременения прав., Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 03.09.2016 " СП 42.13330.2011 Градостроительство . Планировка и застройка городских и сельских поселений . Актуализированная редакция

СНиП 2.07.01-89* (с Поправкой) : " Правила охраны магистральных трубопроводов " , утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. №9;

Площадь земельного участка покрываемая зоной с особыми условиями использования территории 28 кв. м.

7. Часть земельного участка расположена в зоне с особыми условиями использования территории " Иные ограничения (обременения прав., Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 03.09.2016 " СП 42.13330.2011 Градостроительство . Планировка и застройка городских и сельских поселений . Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Поправкой) ; " Правила охраны магистральных трубопроводов " , утвержденные постановлением Госгортехнадзора Россиии от 22.04.92 г. №9; Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей , утверж. Приказом Минстроя Российской Федерации от 17. 08. 1992 №197

Площадь земельного участка покрываемая зоной с особыми условиями использования территории 127 кв. м. и 28 кв. м.

Весь земельный участок расположен в санитарном разрыве от объектов производственной инфраструктуры в соответствии с пп. 5.1-5.6 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 " Санитарно-защиные зоны и санитарная классификация предприятий , сооружений и иных объектов "

Площадь земельного участка покрываемая зоной с особыми условиями использования территории 1314 кв. м.

5. Заключение.

В результате рассмотрения исходной документации выявлено, что для разработки проектной документации строительства автостоянки по ул. Фрунзе в г. Волхов ООО «Волховпроект» использовал градостроительный план №RU47503000-072 от 23.07.2013г., на основании которых Администрацией Волховского муниципального района Ленинградской области 05.09.2013 было выдано Разрешение на строительство №RU47503000-74. В данном градостроительном плане место допустимого размещения здания строительства автостоянки совпадает с границами земельного участка с кадастровым номером 47:12:0101030:48, предоставленного на праве аренды индивидуальному предпринимателю Стасюк А.Н.

На основании вышеуказанных документов 19.01.2016 г. на государственный кадастровый учет был поставлен объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью застройки 214 кв.м. с присвоением кадастрового

номера 47:12:0101030:664 и зарегистрировано право собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №47-47/010-47/010/025/2015-318/1.

На основании заявления индивидуального предпринимателя Стасюк А.Н. Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области принял решение о регистрации градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 47:1260101030:48 с присвоением номера RU475031011531С от 27.03.2020г. и выдаче его заявителю. В данном градостроительном плане указана информация об объекте незавершенного строительства в границах земельного участка, а также прописаны минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объекта капитального строительства и составляют по 3,0 м. от границ земельного участка.

Для того, чтобы объект недвижимости, построенного в соответствии с проектной документацией, ввести в эксплуатацию необходимо рассмотреть возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке в части уменьшения отступа от границы земельного участка с западной стороны с 3,0 метров до 1.9 метра