

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ**(ООО «ЭкспертПроектСервис»)****Свидетельство об аккредитации
на право проведения негосударственной экспертизы**

№ РОСС RU.0001.610106

117485, г. Москва, ул. Академика Волгина, вл. 2, тел. +7-495-649-71-59, ф. +7-495-649-71-57
www.exp-pser.ru**УТВЕРЖДАЮ****Заместитель генерального
директора****А.Г. Брюков****23 августа 2013 г.****ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ****№ 2 – 1 – 1 – 0016 – 13**

Объект капитального строительства

**Комплекс жилых домов в городе Краснодар, I очередь строительства.
Жилой дом с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями № 1.
Жилой дом № 3а. Жилой дом № 3б**

**Объект негосударственной экспертизы
проектная документация без сметы**

А. Общие положения

Основание для проведения негосударственной экспертизы – договор от 11.06.2013 г. № 2013-6-6-Э.

Заявитель, заказчик, застройщик – ООО «МОДО КАПИТАЛ», 610000, г. Киров, ул. Спасская, д. 15.

Источник финансирования – средства застройщика.

Б. Основания и исходные данные для подготовки проектной документации:

проект планировки территории, утвержденный постановлением Главы муниципального образования города Краснодар от 05.06.2013 г. № 3857 «Об утверждении проекта планировки территории в границах участков, расположенных в районе поселка отделения № 3 СКЗНИИСиВ, с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: г. Краснодар»;

градостроительный план земельного участка № RU23306000-00000000003154, утвержденный Постановлением администрации муниципального образования г. Краснодар от 25.07.2013 г. № 5506;

задание на разработку проектной документации «Комплекс жилых домов в г. Краснодар, I очередь строительства. Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями № 1. Жилой дом № 3а. Жилой дом № 3б», утвержденное заказчиком в 2013 году.

В. Описание рассмотренной документации

1. Участок строительства под жилые дома общей площадью 2,4887 га состоит из земельных участков площадью: 1,3853 га (под жилой дом № 1); 0,6224 га (под жилой дом № 3а); 0,4810 га (под жилой дом № 3б), которые входят в состав земельного участка площадью 17,3139 га (кадастровый номер 23:43:0107001:14322), предоставленного в аренду сроком на 5 лет ООО «Металлторг» (который изменил фирменное наименование на ООО «МОДО КАПИТАЛ» на основании решения учредителя от 27.06.2012 г.) на основании договора аренды от 04.06.2012 г. № ДЗ-35, заключенного с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства, которому участок принадлежит на основании свидетельства о государственной регистрации права № 23-АК 389064, заключенного с Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 15.02.2012 г.

Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – размещение многоэтажной жилой застройки.

Участок под строительство жилых домов находится в северной части г. Краснодара и граничит:

на севере – с проектируемыми 16-ти этажными двухсекционными жилыми домами;

на западе – с проектируемыми многоэтажными жилыми домами, спортивно-развлекательным центром и проектируемой котельной;

на юге – с проектируемым 12-14-ти этажным пятисекционным жилым домом и далее с существующей ул. 3-я Трудовая и посёлком отделения совхоза 3-е СКЗНИИСиВ;

на востоке – с проектируемой улицей местного значения и далее с п. Северный.

В соответствии с решением застройщика освоение территории Комплекса жилых домов осуществляется поэтапно, в 4 этапа. Жилые дома №№ 1, 3а, 3б входят в 1-ю очередь 1-го этапа.

Участок свободен от застройки, инженерных коммуникаций и древесно-кустарниковой растительности.

ГПЗУ установлены следующие требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке:

основные виды разрешенного использования земельного участка – в т.ч. многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения;

условно разрешенные виды разрешенного использования земельного участка – в т.ч. индивидуальные, многоквартирные жилые дома и жилые дома блокированной застройки; объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению площадью более 350 м²; объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами; предприятия по оказанию услуг и обслуживанию населения могут так же размещаться в нежилых помещениях первых этажей выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваться к ним;

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка – в т.ч. строения и сооружения вспомогательного использования; объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов, подъездные пути, площадки для сбора мусора; иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания и сооружения;

площадь земельного участка – 17,3139 га;

предельное количество этажей – не установлено; предельная высота зданий, строений, сооружений – не установлена; максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен.

На чертежах ГПЗУ не содержится сведений о наличии на территории земельного участка:

зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

ограничений по использованию земельных участков для заявленных целей и зон с особыми условиями использования территорий (в том числе, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, зон с повышенным уровнем авиационного шума);

зон действия публичных сервитутов.

2. Описание результатов инженерных изысканий

Инженерные изыскания под площадку торгового комплекса были рассмотрены ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» с выдачей положительного заключения от 19.08.2013 г. № 50Н-1-7-1092-13 и в данном заключении приведены справочно.

Перечень документации, представленной на экспертизу:

технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях, выполненный ООО «Вятский трест инженерно-строительных изысканий», 610020, г. Киров, ул. Ленина, д. 76 (свидетельство о допуске от 14.10.2010 г. № СРО-И-003-14092009-00563, выданное саморегулируемой организацией НП «Центральное объединение организаций по инженерным изысканиям для строительства «Центризыскания», регистрационный номер в реестре СРО-И-003-14092009);

