



ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

Коммунаров ул., д. 76, г. Краснодар, 350000
тел. (861) 298-01-20, тел./факс (861) 298-01-26,
e-mail: str@krd.ru
ИНН 2310095359 КПП 231001001
ОГРН 1042305701954

15 МАЙ 2020 № 6268/29

На № _____ от _____

6420
Солонченко В.А.

zvu-krd@yandex.ru

О рассмотрении обращения

Уважаемый Виталий Анатольевич!

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – департамент) рассмотрено Ваше обращение, поступившее из городской Думы Краснодара в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0124041:3965 и иным вопросам.

По результатам рассмотрения сообщаем следующее.

На основании заявления ООО «Альянс – Строй Краснодар» и документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, департаментом выдано разрешение на строительство от 17.09.2015 № RU 23306000-4235-р-2015 с наименованием проекта: «Жилая застройка в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, юго-восточнее пос. Российский, Первый этап строительства» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0124041:1349.

Приказом департамента от 20.04.2017 № 74 «О внесении изменения в разрешение на строительство от 17.09.2015 № RU 23306000-4235-р-2015» в вышеуказанное разрешение на строительство внесены изменения в части наименования застройщика на ООО «Новосфера».

Проектная документация получила положительное заключение негосударственной экспертизы от 15.08.2015 № 4-1-1-0104-15, выполненное ООО «СпецЭкспертПроект - Центр» на предмет соответствия требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий и оценке соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Приказом департамента от 06.09.2019 № 226 «О внесении изменения в разрешение на строительство от 17.09.2015 № RU 23306000-4235-p-2015» во исполнение решения Советского районного суда города Краснодара от 20.12.2018, исполнительного листа от 20.12.2018 в вышеуказанное разрешение на строительство внесены изменения в части технико-экономических показателей (представлено положительное заключение негосударственной экспертизы, выполненное ООО «КОИНС» от 29.08.2019 № 23-2-1-3-0248-19).

Приказом департамента от 12.12.2019 № 378 «О внесении изменения в разрешение на строительство от 17.09.2015 № RU 23306000-4235-p-2015» в указанное разрешение на строительство внесены изменения в части технико-экономических показателей (представлено положительное заключение негосударственной экспертизы, выполненное ООО «КОИНС» от 11.12.2019 № 23-2-1-2-0557-19).

Количество предполагаемых к строительству квартир составляет 8 132 шт.

В соответствии с заданием на проектирование объекта строительство предполагает деление на этапы:

- 1 этап – литер 1-6;
- 2 этап – литер 1, 2;
- 3 этап – двухсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС 1, БС2);
- 4 этап – двухсекционный 16-этажный жилой дом (БС1, БС2);
- 5 этап – двухсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2);
- 6 этап – двухсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2);
- 7 этап – двухсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2);
- 8 этап – двухсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2);
- 9 этап – трехсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2, БС3);
- 10 этап – трехсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2, БС3);
- 11 этап – трехсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2, БС3);
- 12 этап – трехсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2, БС3);
- 13 этап – трехсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2, БС3);
- 14 этап – трехсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2, БС3);
- 15 этап – трехсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2, БС3);
- 16 этап – трехсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2, БС3);
- 17 этап – трехсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2, БС3);
- 18 этап – трехсекционный 16-ти этажный жилой дом (БС1, БС2, БС3);
- 19 этап – литер 1, 2 (две 3-х этажные автостоянки);
- 20 этап – литер 7-12 (шесть 9-ти этажных жилых домов).

Согласно проектной документации, представленной застройщиком, на рассматриваемой территории предусмотрена многоуровневая стоянка с общим количеством машиномест - 1996 шт.

Количество открытых парковочных мест на рассматриваемой территории составляет – 3272 шт.

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13, при проектировании многоквартирных домов в границах земельного участка многоквартирного дома следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей из расчета на одну квартиру не менее 0,75 машино-места (парковочного места).

Также сообщаем, что в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар информация о документации по планировке территории в отношении рассматриваемого земельного участка отсутствует.

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 40 машино-мест (парковочные места) на 1000 жителей.

При проектировании комплексной застройки микрорайонов (кварталов) и жилых районов допускается предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей вне границ земельного участка жилого дома, объединив их для нескольких жилых домов, в радиусе доступности 250 - 300 м от мест жительства автовладельцев, но не более чем в 800 м; на территориях коттеджной застройки - не более чем в 200 м.

Расчетное количество машиномест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей на земельных участках многоквартирных домов может быть увеличено в зависимости от количества и назначения встроенно-пристроенных помещений.

При массовом классе жилья минимальная обеспеченность общей площадью составляет 30 кв. м на человека, следовательно, количество населения составляет 1920 человек (57604,16 кв. м/30 кв. м). Расчётную плотность населения следует принимать не более чем 300 чел./га. Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0124041:3965 составляет 309903 кв. м, следовательно, плотность населения составляет 162 чел./га (309903/1920), что не превышает указанные нормы.

По вопросу осуществления водоотведения в ЖК «Дыхание» сообщаем, что отвод сточных вод санитарных приборов жилых домов запроектирован самотеком к внутриквартальным сетям. Выпуски из здания присоединены к внутриплощадочным сетям под углом не менее 90 градусов.

Согласно данным АИС «Управлением имуществом» решением Советского районного суда города Краснодара от 20.12.2018 удовлетворено административное исковое заявление Аветисян Ф.В., ООО «Новосфера» к департаменту:

о признании незаконным действия (бездействия) администрации муниципального образования город Краснодар и департамента, выраженные в

непринятии решения о внесении изменений в генеральный план муниципального образования город Краснодар, в несвоевременном утверждении (внесении изменений) планировочной документации и разрешительной документации;

об обязанности администрации муниципального образования город Краснодар, департамента, устранить допущенное нарушение путем:

1. Выдачи ООО «Новосфера» градостроительных планов на земельные участки, предназначенный для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки): предназначенный для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (школы), предназначенный для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (детского сада), в соответствии с их координатами и конфигурацией согласно чертежей, кадастровые номера и иные характеристики которых будут определены после их постановки на государственный кадастровый учет, образованные из земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0124041:2335, 23:43:0124041:1348, 23:4360124041:1349 с местом допустимого (планируемого) размещения объектов капитального строительства в соответствии с чертежом, который содержит в себе градостроительные регламенты, применяемые для территориальной зоны – общественно – деловые зоны местного значения (ОД.2), в том числе место допустимого размещения объекта строительства с минимальным отступом от границ земельного участка – 3 метра, с видом разрешенного использования земельных участков соответственно для каждой из них в соответствии с назначением – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), размещение дошкольного, начального и среднего общего образования, в течение двадцати рабочих дней с момента обращения ООО «Новосфера», без истребования дополнительных документов;

2. Внесения изменений в разрешение на строительство от 17.09.2015 № RU 23306000-4235-р-2015 в соответствии с технико – экономическими показателями (характеристиками) объектов и иным показателям, в том числе кадастровых номеров земельных участков, указанных в проектной документации объектов капитального строительства и согласно положительному заключению экспертизы данной проектной документации, в течении семи рабочих дней с момента обращения ООО «Новосфера» без истребования дополнительных документов:

об обязанности администрации муниципального образования город Краснодар и Департамента принять меры и решение о внесении изменений в генеральный план муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 в части функционального зонирования земельных участков в соответствии с разработанными проектом внесения изменений, а также об утверждении представленного истцами проекта документации по планировке территории, в отношении спорной территории;

об обязанности администрации муниципального образования город Краснодар и Департамента выдать адресную справку в отношении земельных участков, предназначенный для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), предназначенный для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (школы), предназначенный для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (детского сада), в соответствии с их координатами и конфигурацией согласно чертежей, кадастровые номера и иные характеристики которых будут определены после их постановки на государственный кадастровый учет, образованные из земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0124041:2335, 23:43:0124041:1348, 23:4360124041:1349, с присвоением адресов, в течение 10 рабочих дней с момента обращения ООО «Новосфера», без истребования дополнительных документов;

указать, что решение суда является основанием для управления Росреестра по Краснодарскому краю, в том числе для филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю, для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для:

многоэтажной жилой застройки (высотной застройки);

размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (школы);

размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (детского сада);

территории общего пользования, в соответствии с их координатами конфигурацией согласно чертежей, образованные из земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0124041:2335, 23:43:0124041:1348, 23:4360124041:1349, на основании межевого плана с видом разрешенного 3 использования земельных участков соответственно для каждого из них в соответствии с назначением – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), размещение дошкольного, начального и среднего общего образования, земельные участки (территории) общего пользования, в течение 5 рабочих дней с момента обращения ООО «Новосфера», без истребования дополнительных документов и регистрации на них прав за ООО «Новосфера»;

указать в решении суда, что выдача градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство (внесение в него изменений), осуществление государственного кадастрового учета земельных участков и их регистрация прав не связаны с действиями администрации муниципального образования город Краснодар и департамента по внесению изменений в генеральный план муниципального образования город Краснодар и утверждению документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в решении суда, и носит самостоятельный характер.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 06.06.2019 решение Советского