

Общество с ограниченной ответственностью

«КАПИТЕЛЬ»

АДРЕС: 353200, СТ.ДИНСКАЯ, УЛ. КАЛИНИНА, 49, 2 эт., каб. №2, тел. (8918) 017 86 35

25.01.2021 г.

Обоснование необходимых отклонений от предельных
параметров разрешенного строительства объектов
капитального строительства
для размещения индивидуального жилого дома

по адресу: г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М.
кадастровый номер 23:43:01 37032:1 568

2021 г.

ООО «КАПИТЕЛЬ»

ИНН 2373013140 ОГРН 1172375055852 КПП 237301001
Фактический адрес: ст. Динская ул. Калинина, 49, 2 эт., каб. №2, тел. (8918) 017 86 35
Юр. Адрес: 353204 Краснодарский край, ст. Динская ул. Комарова, 39
р/сч №40702810300160000418 реквизиты банка КБ «Кубань Кредит» ООО ОКПО 32293624
КПП 231001001 БИК 040349722 К/с 30101810200000000722 в Южном ГУ Банка России

25.01.2021 г.

Обоснование необходимых отклонений от предельных
параметров разрешенного строительства объектов
капитального строительства
для размещения индивидуального жилого дома

по адресу: г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М.
кадастровый номер 23:43:01 37032:1 568

ГИП



С.Н.Петров

2020 г.

УТВЕРЖДЕНА
приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 4 марта 2019 г. N 86

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«20» января 2021 г.

№0065

**Ассоциация «Объединение профессиональных проектировщиков «РСП»
(Ассоциация «РСП»)**

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации
109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 32, строение 15, эт/оф/ком 7/707Б/30, <http://a-rsp.ru>,
info@a-rsp.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-209-14032019

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «КАПИТЕЛЬ»

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 «КАПИТЕЛЬ» (ООО «КАПИТЕЛЬ»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2373013140
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1172375055852
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	353204, Краснодарский край, Динской район, ст-ца Динская, ул.Комарова, д.39
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	281
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов	22 января 2020 г.



Наименование		Сведения
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет триста миллионов рублей и более

3.3. 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, 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	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет триста миллионов рублей 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	---

Начальник отдела контроля



М.П.

Ю.А. Горьков
(подпись)

Ю.А. Горьков

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Настоящая документация разработана для обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимых при размещении индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137032:1568 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М., в части:

- сокращения отступа от территории общего пользования по ул. им. Новицкого А.М. - 1,5 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с западной стороны (к.н. 23:43:0137032:1251) - 1,0 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с северной стороны (к.н. 23:43:0137032:1569) - 1,0 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с восточной стороны (к.н. 23:43:0137032:1248) - 1,0 м;
- увеличения максимального процента застройки земельного участка - 62%.

Подготовка документации выполняется на основании технического задания и исходных данных предоставленных собственником земельного участка.

Подготовке документации по обоснованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства предшествовала работа по анализу градостроительной ситуации с учетом сложившейся застройки на смежных земельных участках.

Объемно планировочные решения разрабатываются в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП31-02-2001", СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

При устройстве площадок и проездов из твердых покрытий организация рельефа предусматривается с учетом своевременного стока поверхностных вод и недопущения подтопления соседних земельных участков.

Конструкции и основания дома должны обеспечивать надежность в течение срока службы согласно требованиям ГОСТ 27751 и быть рассчитаны на восприятие нормативных нагрузок и воздействий в соответствии с СП 20.13330.2016 "Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*".

Используемые при проектировании конструкций методы расчета их несущей способности и допустимой деформативности должны отвечать требованиям действующих нормативных документов на конструкции из соответствующих материалов.

Конструкции и детали должны быть выполнены из материалов, обладающих стойкостью к возможным воздействиям влаги, низкой температуре, при наличии агрессивной среды, биологическим и другим неблагоприятным факторам согласно СП 28.13330.2017 "Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85".

Расчет и рабочие чертежи конструктивных элементов здания выполняются по отдельному техническому заданию.

Сведения о членстве проектной организации в СРО: Ассоциация «Объединение профессиональных проектировщиков «РСП», регистрационный номер в реестре 281, дата регистрации в реестре 22.01.2020 г.

2. ТЕХНИЧЕСКИЕ-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТА.

Планируемое здание индивидуального жилого дома неправильной конфигурации, максимальные размеры в плане 22,7 x 30,0 м.

Этажность – 2. Количество этажей – 2.

Подземных этажей нет.

Площадь застройки здания – 460,3 кв. м.

Общая площадь здания – 595,13* кв. м (уточняется проектом).

Строительный объем – 2869* м. куб (уточняется проектом).

Максимальная высота здания – 10,13 м.

Функциональное назначение объекта – индивидуальный жилой дом.

Имеется возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Объемно-планировочные решения подготавливаются отдельным комплектом (см. приложение).

3. ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМЫХ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТА

Правовой режим земельного участка предусматривает размещение на нем объекта индивидуального жилищного строительства, где основная часть участка предполагается для размещения жилого дома.

Неблагоприятные градостроительные условия:

- неблагоприятная конфигурация земельного участка.

Подготовке документации по обоснованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства предшествовала работа по подготовке объемно-планировочных решений жилого дома (см. приложение).

Габаритные размеры жилого дома обусловлены устройством необходимого набора помещений (жилых и вспомогательных) для проживания и удовлетворения потребностей конкретной семьи с учетом их физиологических, возрастных и других особенностей. Необходимо предусмотреть не только нормативные площади помещений, но и обеспечить их функциональную взаимосвязь.

Площадь помещений рассчитана исходя из минимальных нормативных требований предъявляемым к жилым помещениям в соответствии с СП 55.13330.2016.

Планировочные решения с учетом расстановки мебели и бытового оборудования, соблюдения эргономических, технических и других параметров предъявляемых к жилым помещениям не позволяют использовать в конкретных градостроительных условиях иную конфигурацию объекта.

Градостроительные условия не позволяют разместить индивидуальный жилой дом с необходимым набором помещений необходимым для проживания при соблюдении минимальных отступов от границ участка, установленных градостроительным регламентом.

В соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса РФ, указанные условия являются неблагоприятными для застройки и эффективного использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

Строительство требуемых для проживания помещений жилого дома невозможно без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части:

- сокращения отступа от территории общего пользования по ул. им. Новицкого А.М. - 1,5 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с западной стороны (к.н. 23:43:0137032:1251) - 1,0 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с северной стороны (к.н. 23:43:0137032:1569) - 1,0 м;
- сокращения отступа от границы смежного земельного участка с восточной стороны (к.н. 23:43:0137032:1248) - 1,0 м;
- увеличения максимального процента застройки земельного участка - 62%.

Соответствует требованиям технических регламентов, нормативных документов, СНиПов, а также иных ограничений использования земельного участка (зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: II пояс ЗСО арт. скважины, III пояс ЗСО арт. скважины; приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; радиоэлектронные средства радиорелейной линии «Краснодарский край, г. Краснодар, ... башня ООО «Газпром трансгаз Краснодар»).

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», п. 3.2.2.4 индивидуальный жилой дом не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод.

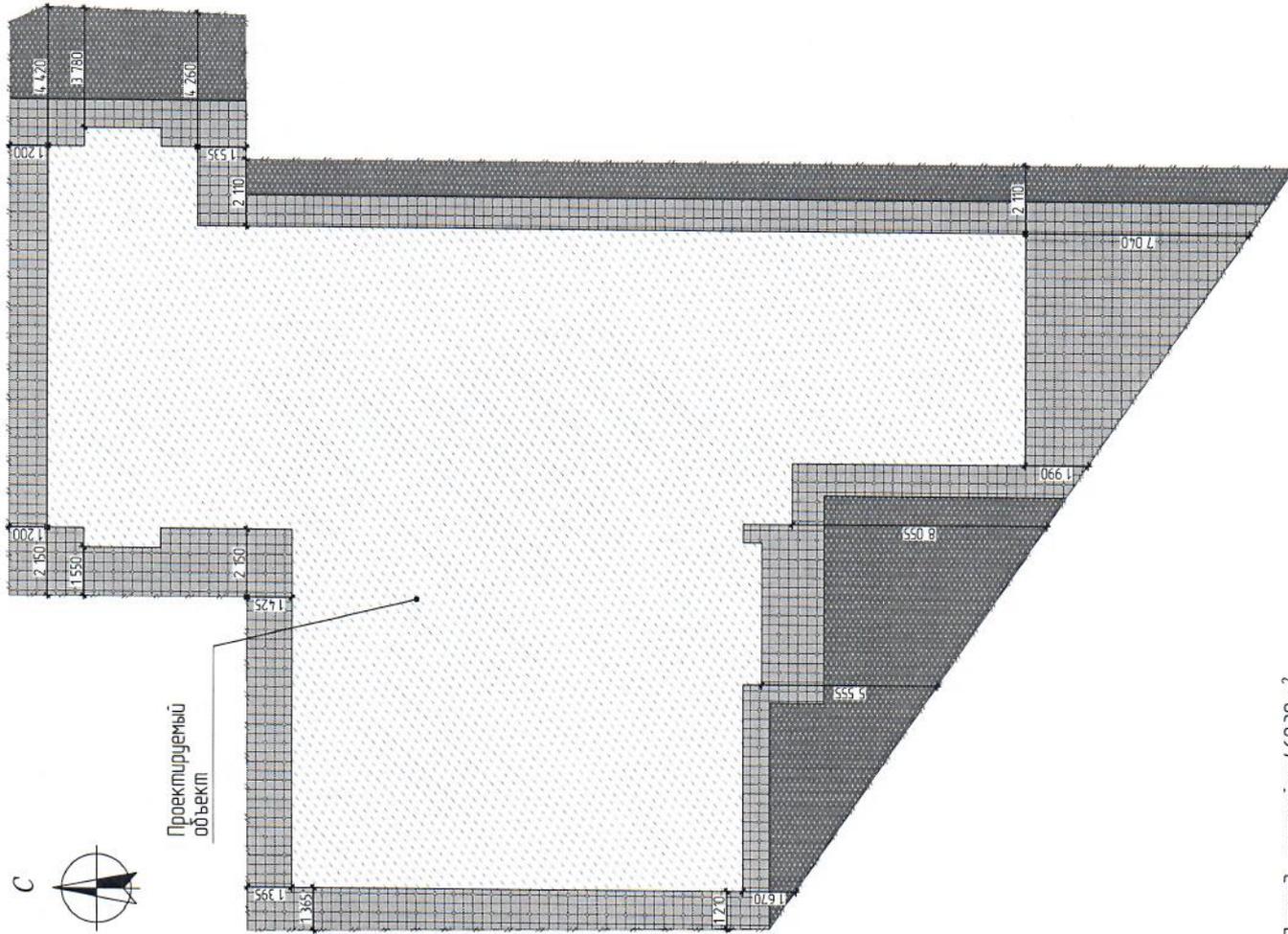
Здание проектируемого индивидуального жилого дома не угрожает безопасности полетов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов.

Здание проектируемого индивидуального жилого дома не создает помехи в работе радиотехнического оборудования.

Требования по обеспечению противопожарных расстояний при выполнении указанных технических решений, выполняются.

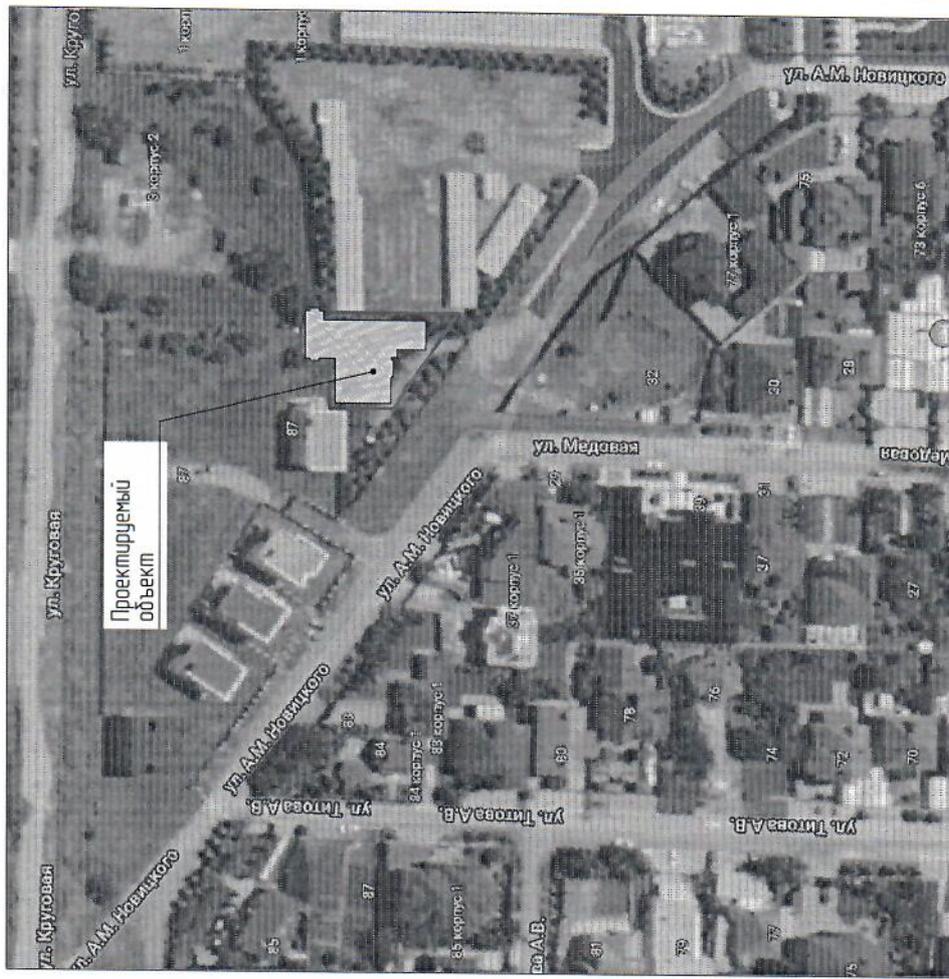
- Приложение: 1. схема планировочной организации земельного участка – 1 л.;
2. архитектурный проект индивидуального жилого дома – 16 л.

Схема планировочной организации земельного участка



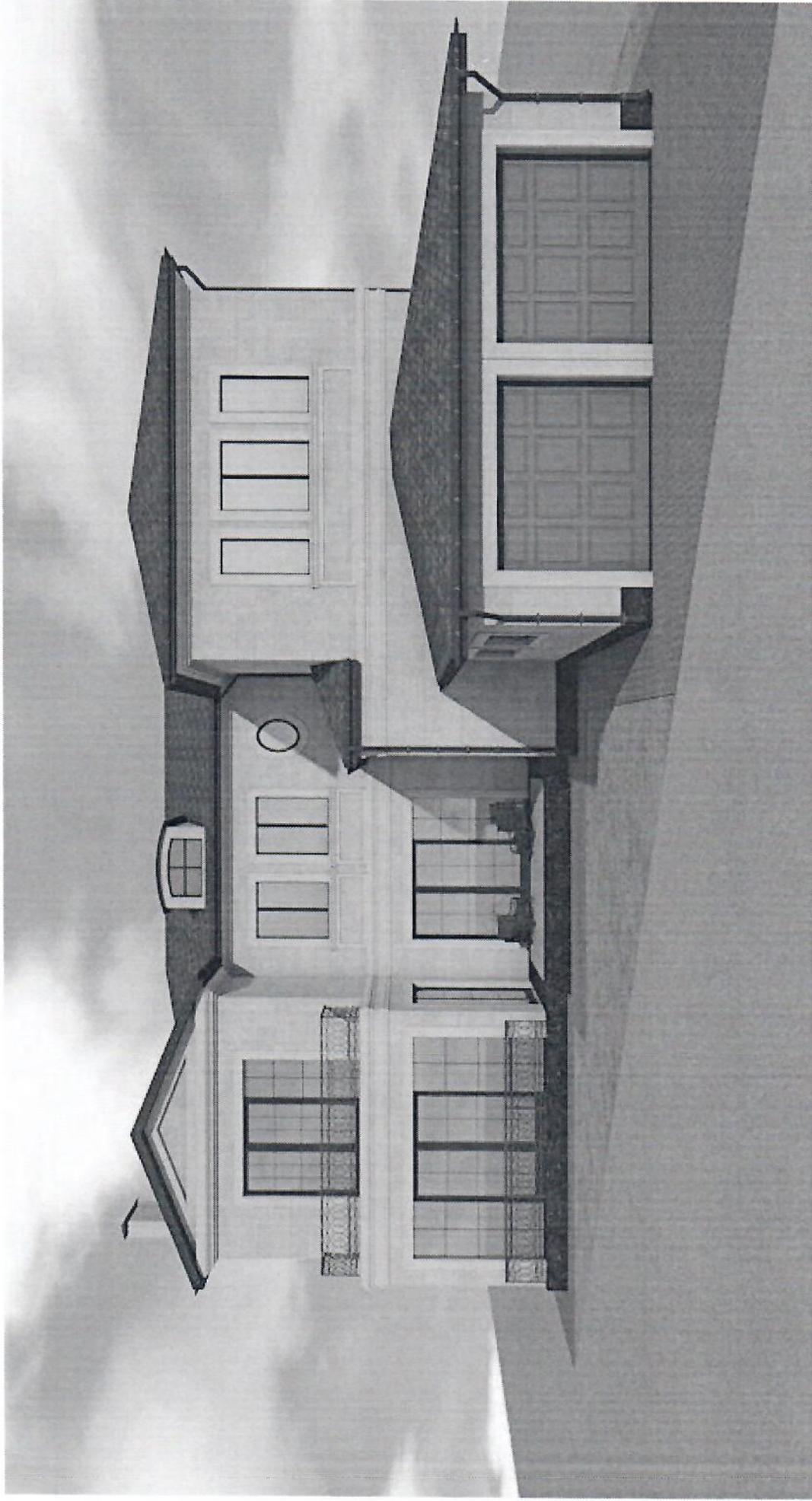
Площадь застройки 460,30 м²

Ситуационный план М 1:1300



07.12.2010

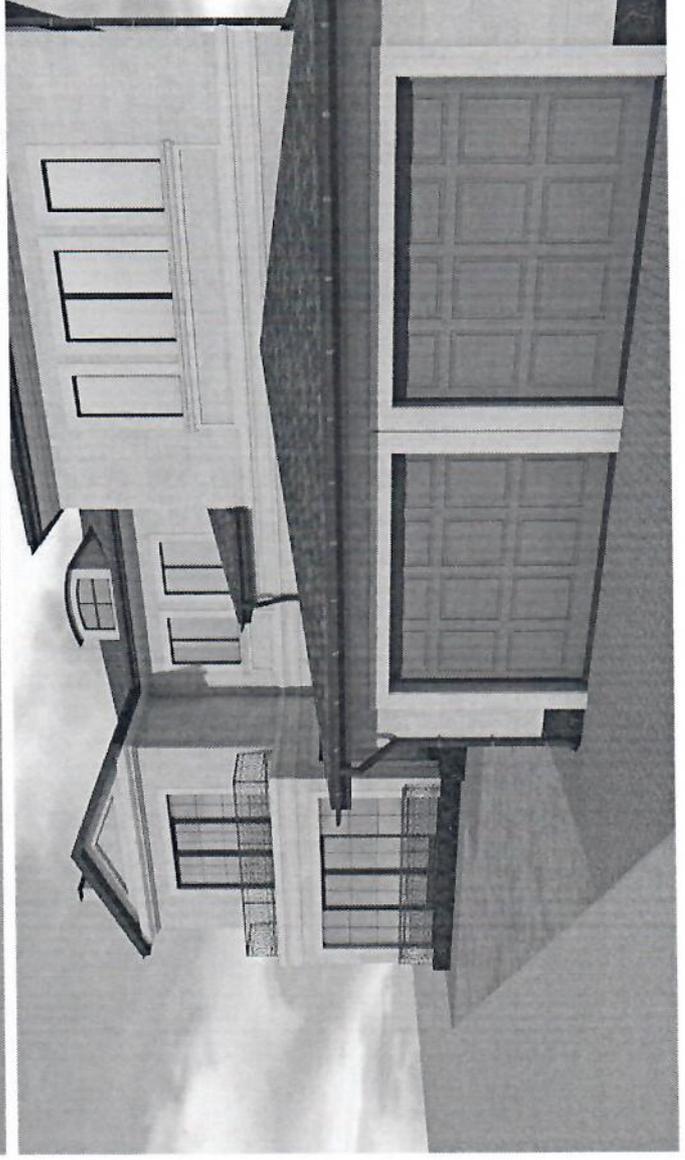
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Тел.	Подп.
Законч	ГАП	Архитектор	Бондаренко М.В. Шабина Е.В. Боброва А.С.	78981 172-53-52 78981 296-99-94	
Архитектурный проект индивидуального жилого дома. Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Навицкого					
Жилый дом, г. Краснодар					
Схема планировочной организации земельного участка, ситуационный план					
Слоды			Лист	Листов	
П			02		
СМОР ДИНА 78981 172-53-52 smor@kz3.ru					



Цветовое решение фасада

Заказчик	Бондаренко М.В.	Этаж	1-й этаж
Г.АП	Шубина Е.В.	Этаж	2-й этаж
Архитектор	Бондаров А.С.	Этаж	2-й этаж

Жилой дом, 2 Красный



07.12.2020

Лист

04

Цветающее решение фасада

Заказчик	Бондаренко М.В.		
Г/АП	Шуфина Е.В.	+7991 72 53 54	
Архитектор	Боброва А.С.	+7991 256 91 94	

Жилой дом, г. Красноярск

Архитектурный проект индивидуального жилого дома

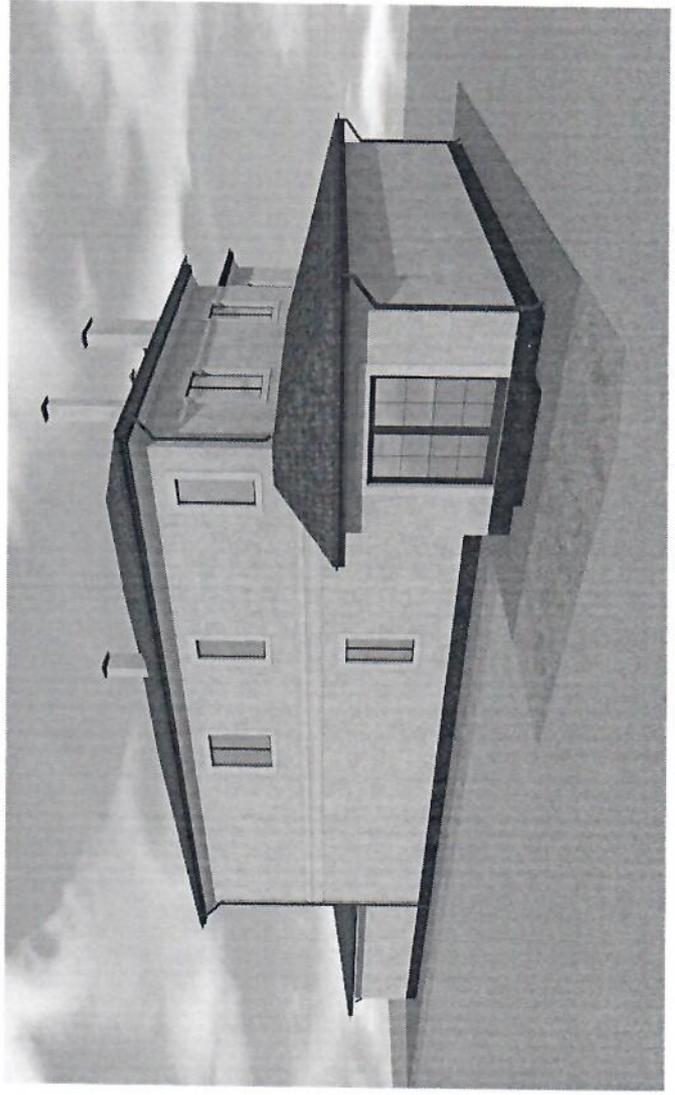
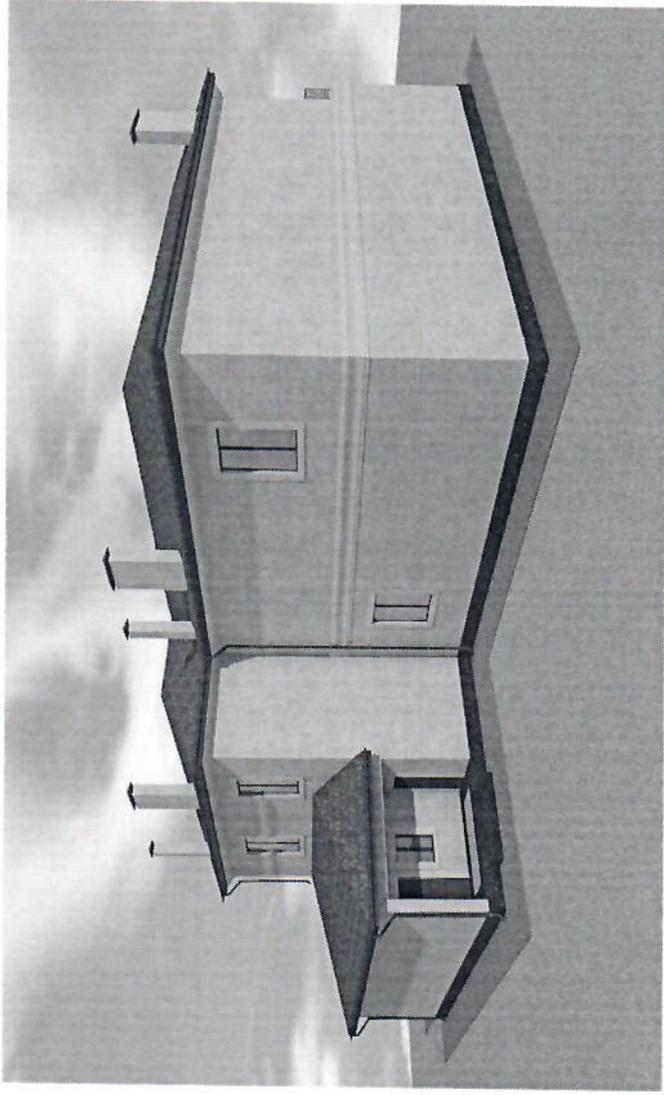
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новичкова

бюро ● СМОРОДИНА

Авторский коллектив: Шубина Елена, Боброба Алина



Краснодар 2020 г.



Жилой дом, г. Красноярск

Заказчик
ГАП
Архитектор

Бондаренко М.В.
Шургина Е.В.
Бобробов А.С.

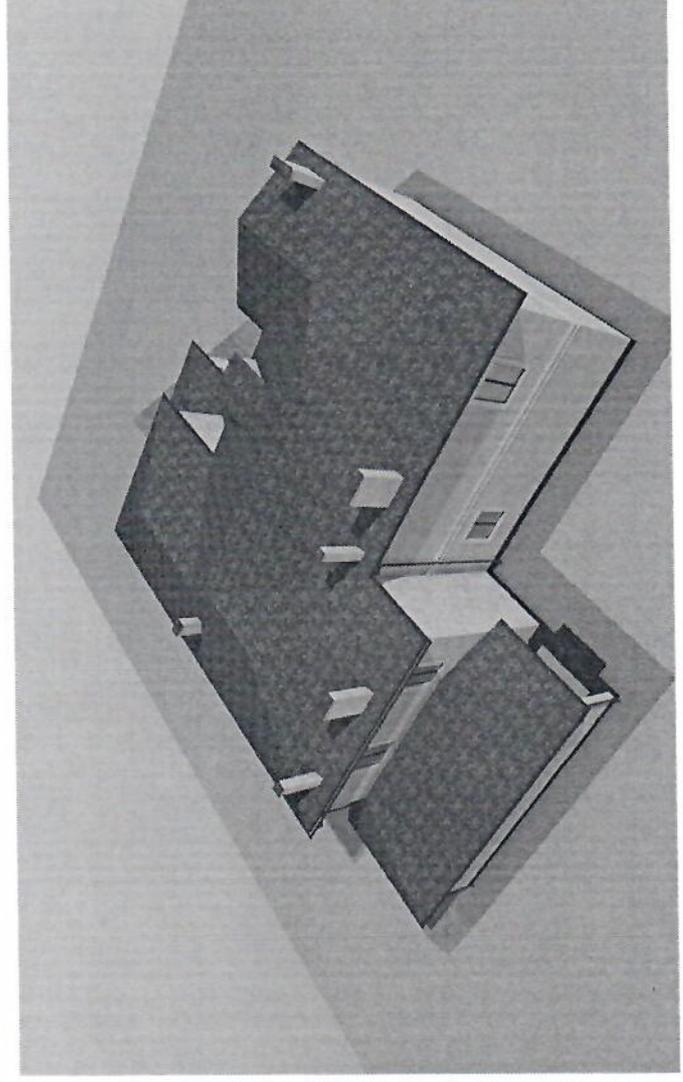
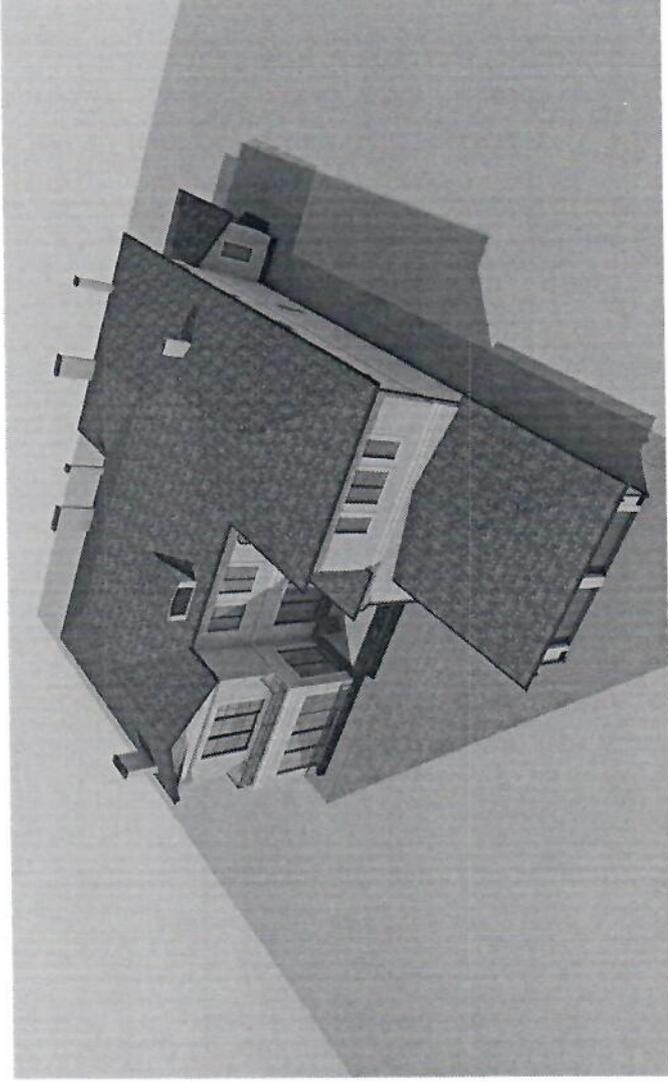
Лист
26-91-94

Цветовое решение фасада

07.12.2000

Лист

05



07.12.2020

Лист

06

Цветающее решение фасада

Эксперт
ГАП

Бобренко М.В.
Шутова Е.В.
Боброва А.С.

7978 172-53-52

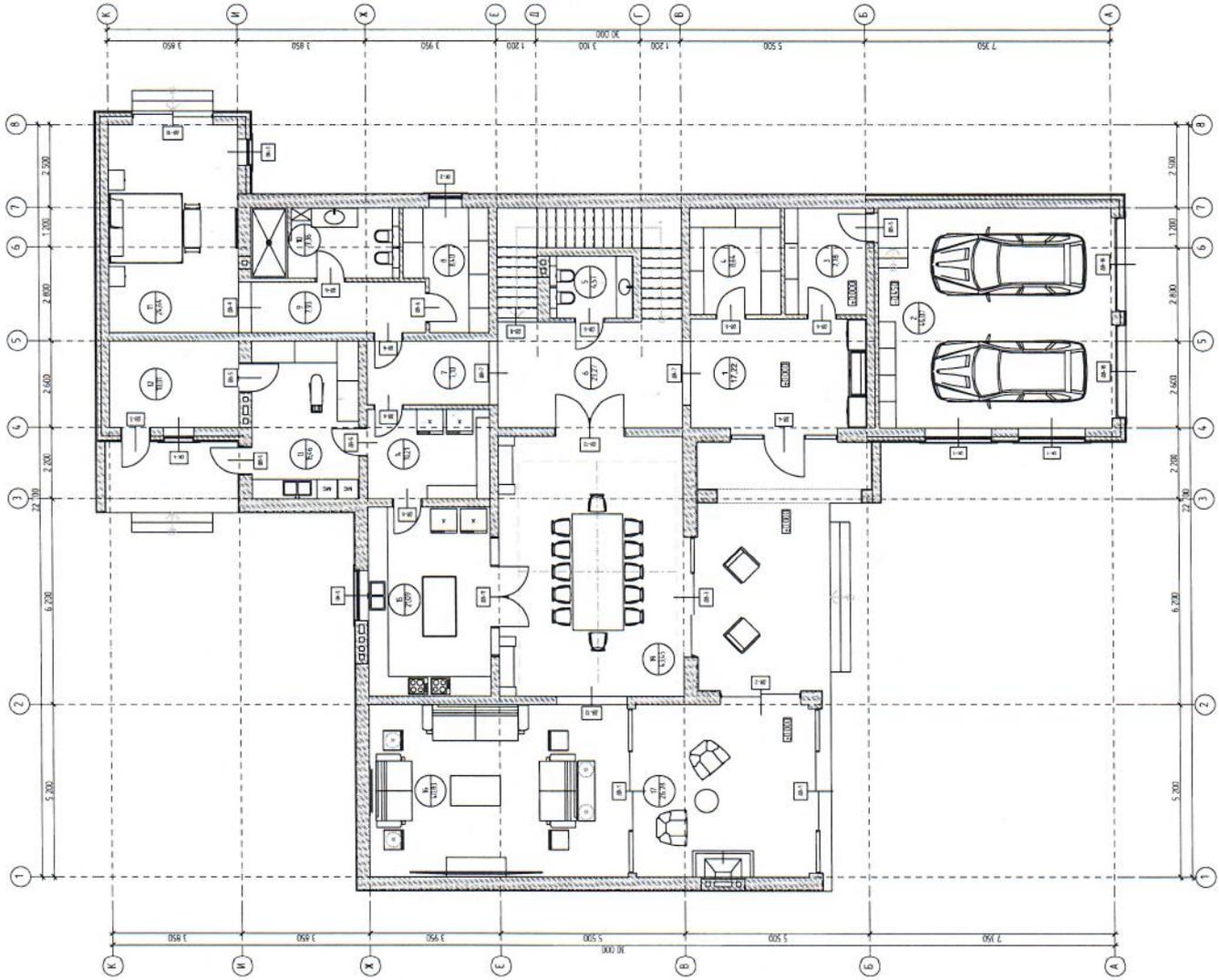
7978 266-91-94

Жилой дом, г. Красноярск

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ:

№	Наименование	Площадь
1	Прихожая	17,22
2	Гараж	46,07
3	Коридор 1	7,78
4	Гардеробная 1 эт.	8,64
5	Санузел гостевой	4,57
6	Холл, лестничная клетка 1 этаж	29,27
7	Коридор 2	22,85
8	Гардеробная СПГ	8,40
9	Коридор СПГ	7,93
10	Санузел СПГ	9,36
11	Спальня гостевая	24,64
12	Котельная	10,01
13	Постирочная	15,46
14	Кладовая	10,21
15	Кухня	21,09
16	Гостиная	40,83
17	Веранда	26,78
18	Столовая	43,45
		354,56 м ²

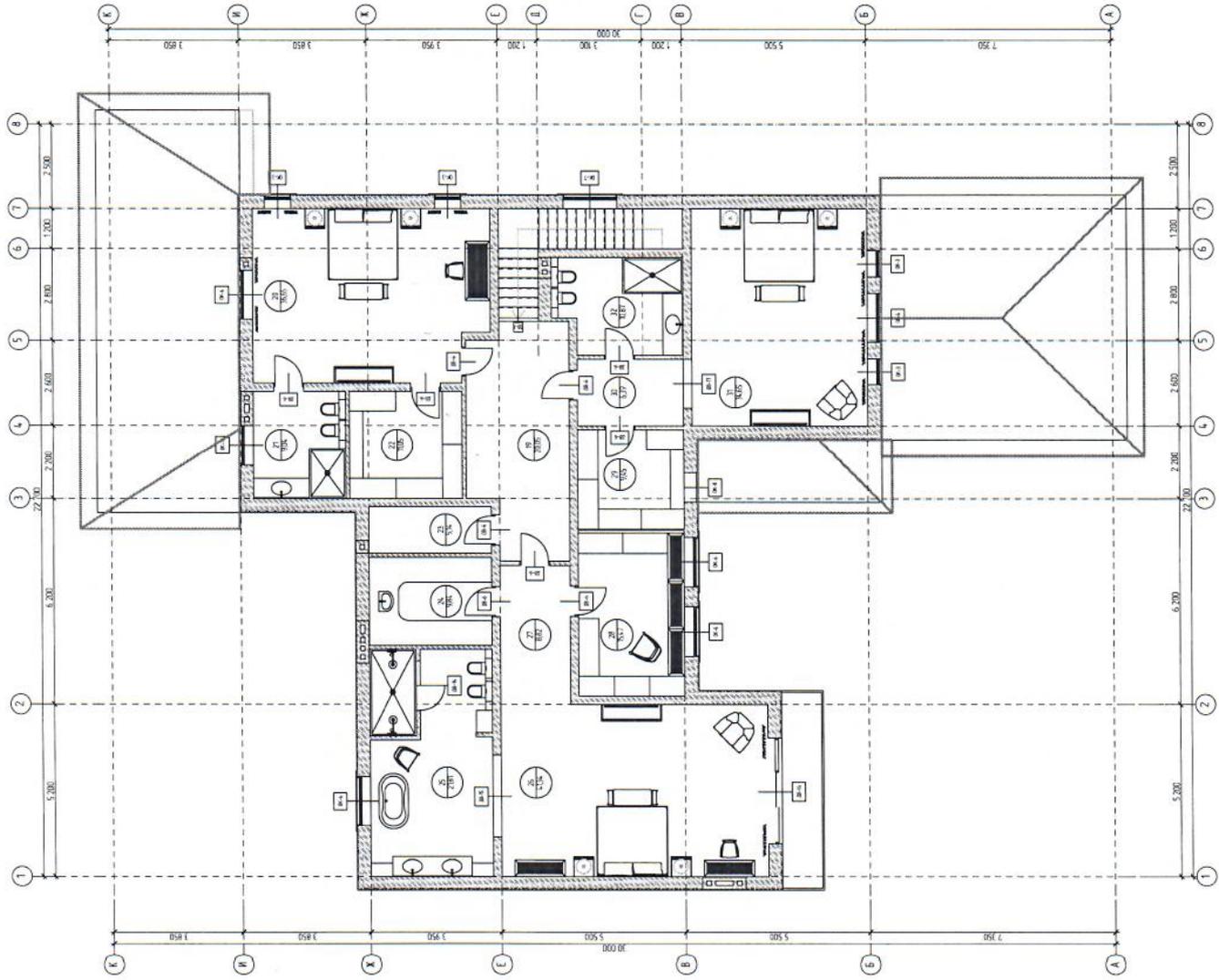
Площадь застройки 460,30 м²



Экспликация помещений:

№	Наименование	Площадь
19	Холл 2 этаж	20,05
20	Спальня 1	36,65
21	Санузел СП1	9,04
22	Гардеробная СП1	11,05
23	Техническое помещение хомма	5,14
24	Хомма	9,84
25	Ванная комната МСП	21,81
26	Мастер Спальня	41,34
27	Коридор МСП	8,82
28	Гардеробная МСП	15,47
29	Гардеробная СП2	9,45
30	Коридор СП2	6,39
31	Спальня 2	34,65
32	Санузел СП2	10,87
		240,57 м ²

Площадь застройки 460,30 м²



Ведомость дверных проёмов

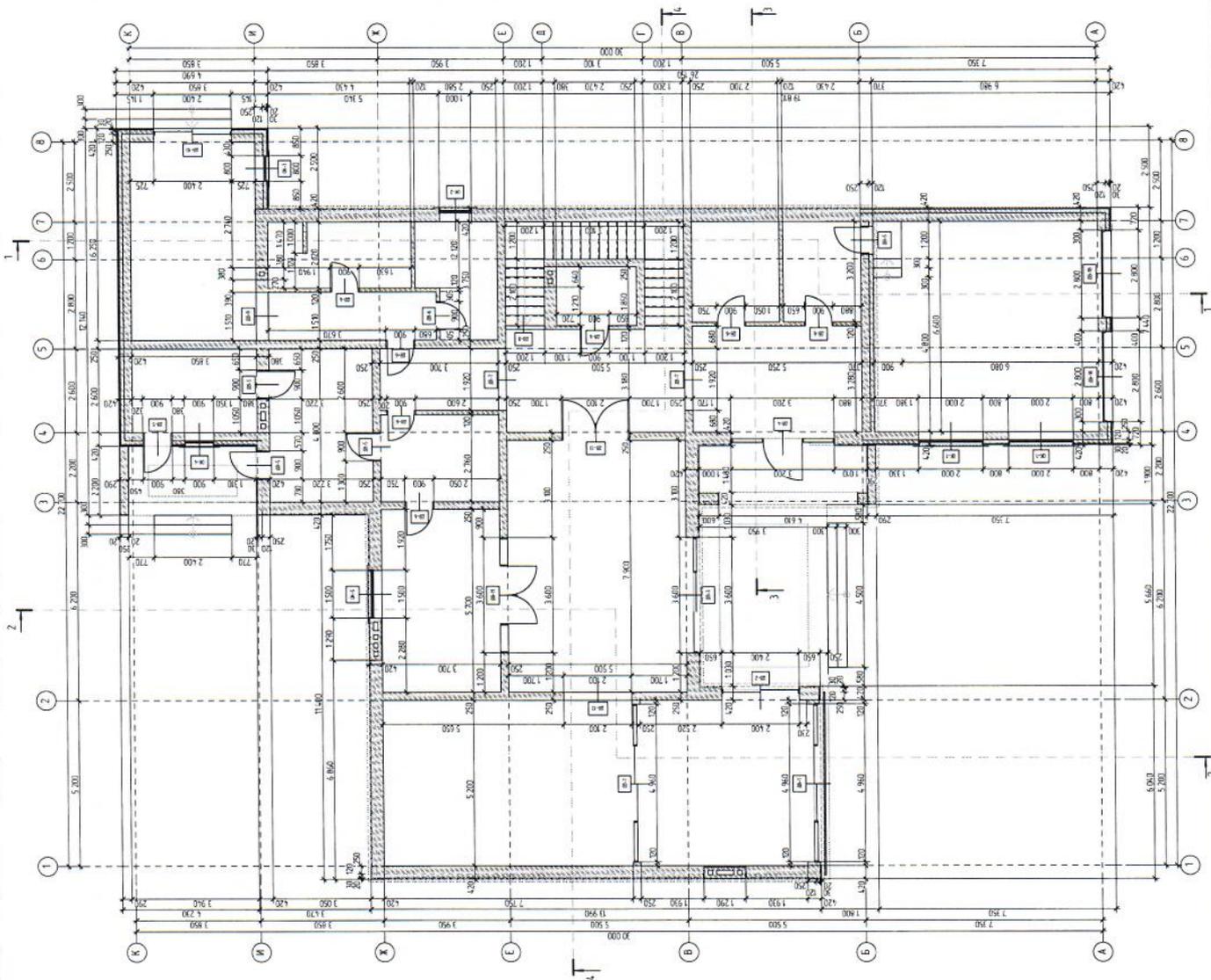
Марка, поз.	Кол-во	Размер проема в кладке вхл, мм	Толщина Спены
ДВ-1	1	4 960x2 900	250
ДВ-1	1	4 960x2 900	420
ДВ-2	1	2 400x2 900	420
ДВ-3	1	3 600x2 900	420
ДВ-4	1	3 200x2 900	420
ДВ-5	1	900x2 100	380
ДВ-5	2	900x2 100	250
ДВ-5	2	900x2 100	420
ДВ-6	8	900x2 550	250
ДВ-6	10	900x2 550	120
ДВ-7	2	1 920x3 000	250
ДВ-8	2	1 200x3 000	120
ДВ-9	1	1 510x3 000	380
ДВ-10	1	2 400x2 500	420
ДВ-11	1	3 600x2 550	250
ДВ-12	1	2 100x3 000	250
ДВ-13	1	2 100x2 550	250
ДВ-14	1	1 500x2 500	120
ДВ-15	1	2 500x3 000	250
ДВ-16	1	3 200x2 800	420
ДВ-17	1	1 500x2 550	250
ДВ-18	2	2 800x2 200	420

Ведомость оконных проёмов

Марка, поз.	Кол-во	Размер проема в кладке вхл, мм	Толщина спены	Высота подоконника
ОК-1	2	2 000x800	420	1400
ОК-2	1	1 000x1 900	420	900
ОК-3	5	800x1 900	420	900
ОК-4	1	900x1 200	420	900
ОК-5	1	1 500x1 700	420	1 100
ОК-6	5	1 500x1 900	420	900
ОК-7	1	1 200x1 900	420	900
ОК-7	1	1 600x1 900	420	900
ОК-8	1	900x1 200	420	1 600

Примечание:

Наименование и количество позиций в ведомостях указано по всему дому



Ведомость дверных проёмов

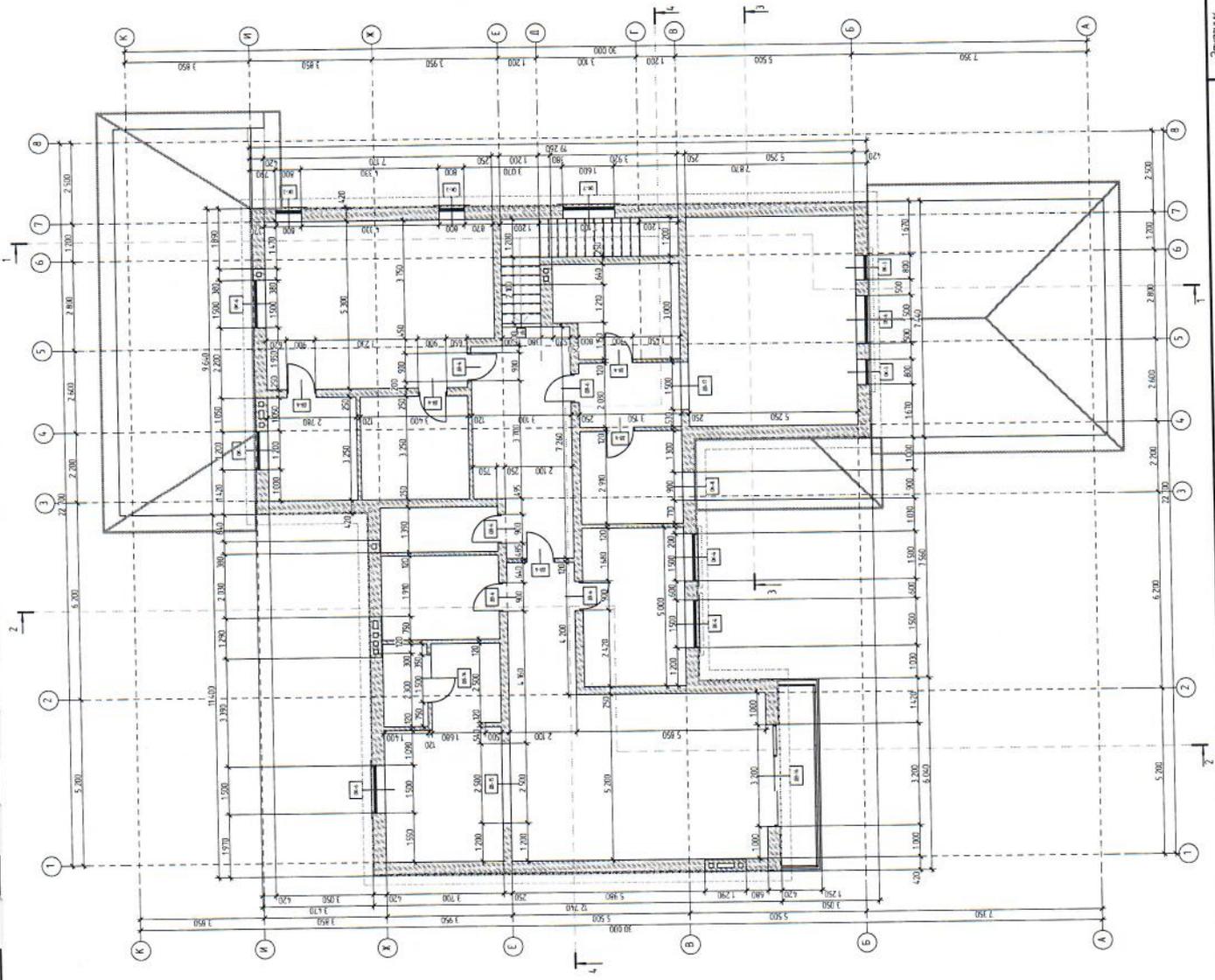
Марка, поз.	Кол-во	Размер проема в кладке вхл, мм	Толщина Стены
ДВ-1	1	4 960x2 900	250
ДВ-1	1	4 960x2 900	420
ДВ-2	1	2 400x2 900	420
ДВ-3	1	3 600x2 900	420
ДВ-4	1	3 200x2 900	420
ДВ-5	1	900x2 100	380
ДВ-5	2	900x2 100	250
ДВ-5	2	900x2 100	420
ДВ-6	8	900x2 550	250
ДВ-6	10	900x2 550	120
ДВ-7	2	1 920x3 000	250
ДВ-8	2	1 200x3 000	120
ДВ-9	1	1 510x3 000	380
ДВ-10	1	2 400x2 500	420
ДВ-11	1	3 600x2 550	250
ДВ-12	1	2 100x3 000	250
ДВ-13	1	2 100x2 550	250
ДВ-14	1	1 500x2 500	120
ДВ-15	1	2 500x3 000	250
ДВ-16	1	3 200x2 800	420
ДВ-17	1	1 500x2 550	250
ДВ-18	2	2 800x2 200	420

Ведомость оконных проёмов

Марка, поз.	Кол-во	Размер проема в кладке вхл, мм	Толщина стены	Высота подоконника
ОК-1	2	2 000x800	420	1 400
ОК-2	1	1 000x1 900	420	900
ОК-3	5	800x1 900	420	900
ОК-4	1	900x1 200	420	900
ОК-5	1	1 500x1 700	420	1 100
ОК-6	5	1 500x1 900	420	900
ОК-7	1	1 200x1 900	420	900
ОК-7	1	1 600x1 900	420	900
ОК-8	1	900x1 200	420	1 600

Примечание:

Наименование и количество позиций в ведомостях указано по всему дому

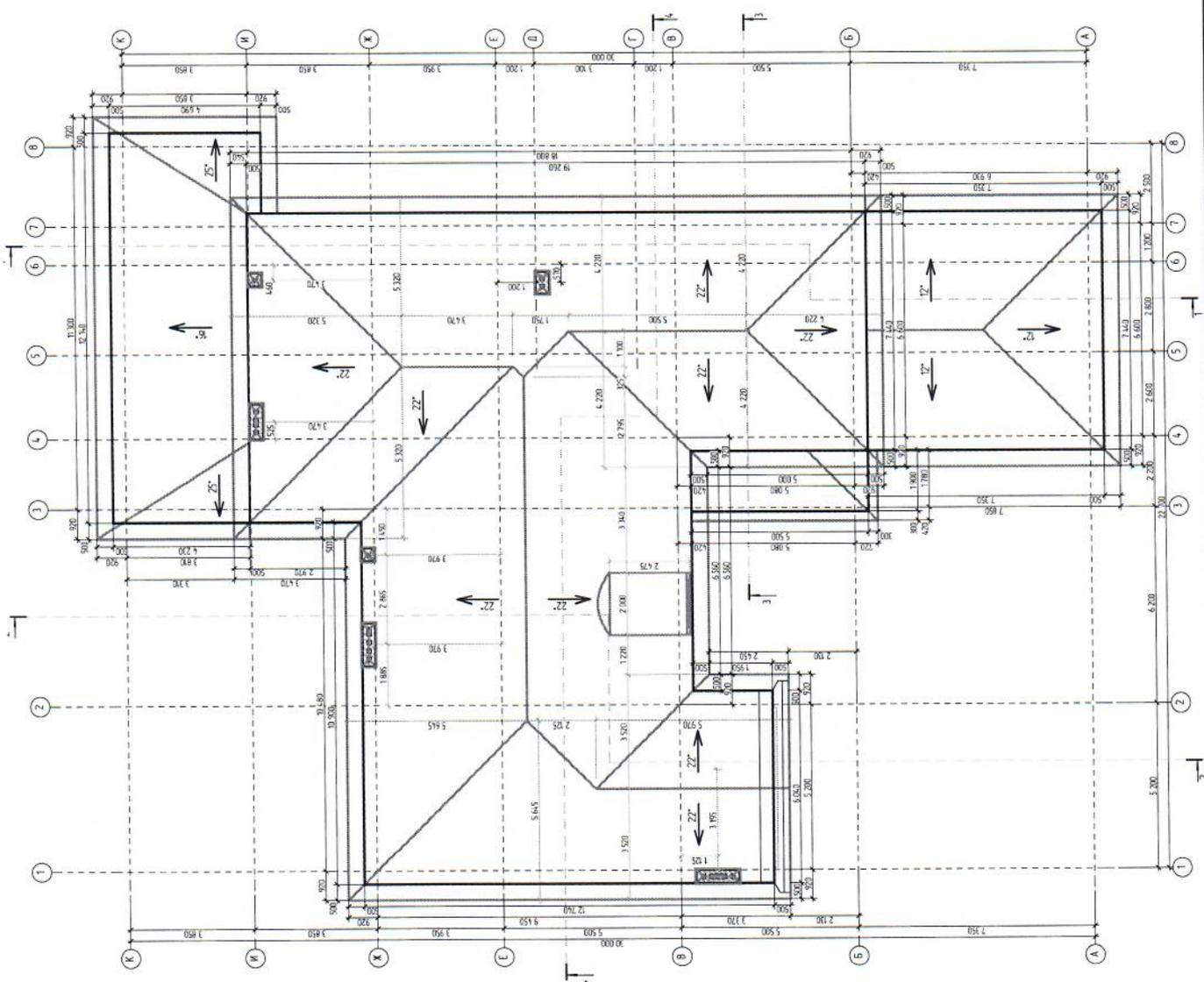


Эксперимент	Бондаренко М.В.	7991 12-53-52
ГАП	Шурин Е.В.	7991 26-91-94
Архитектор	Боброва А.С.	

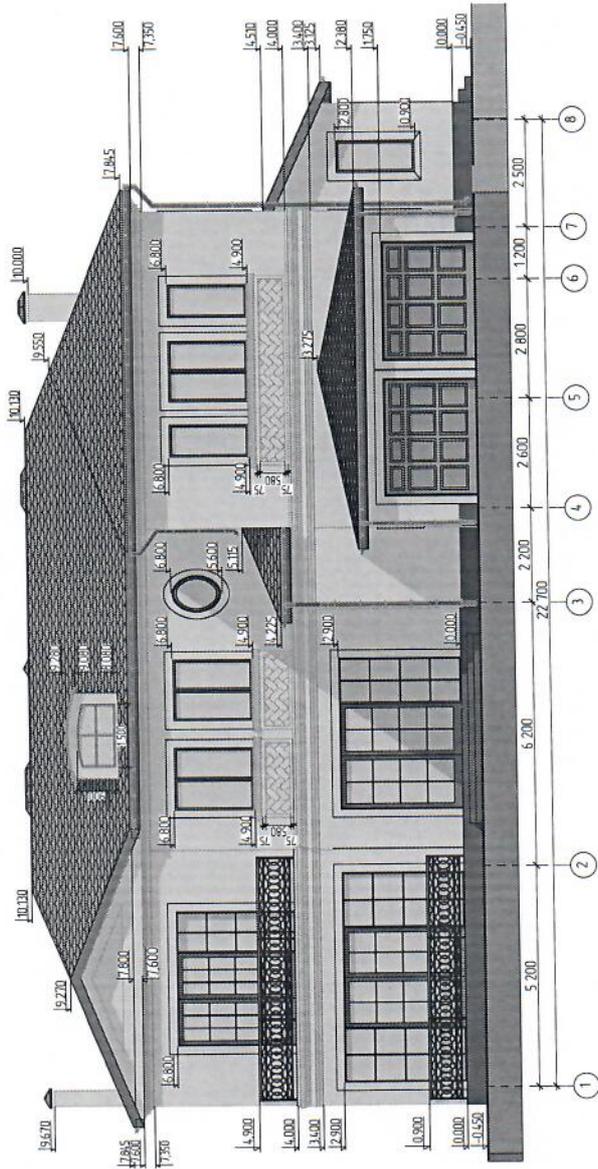
Жилой дом, г. Красноярск

Лист	10
07.12.2020	

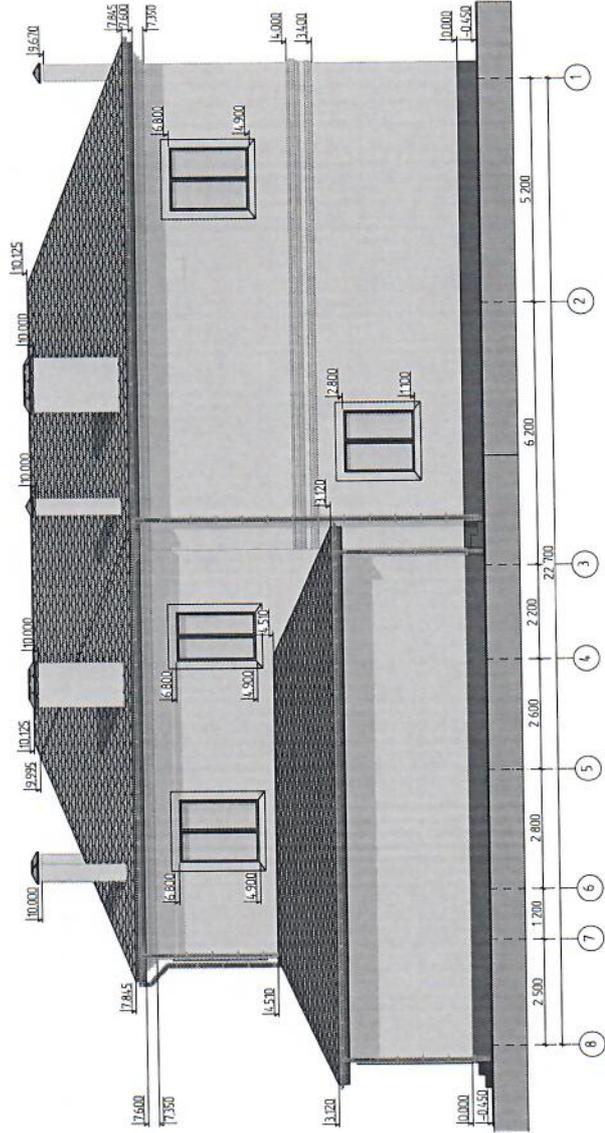
План на опп. +4,000, ведомость дверных проёмов, ведомость оконных проёмов



Фасад в осях 1-8

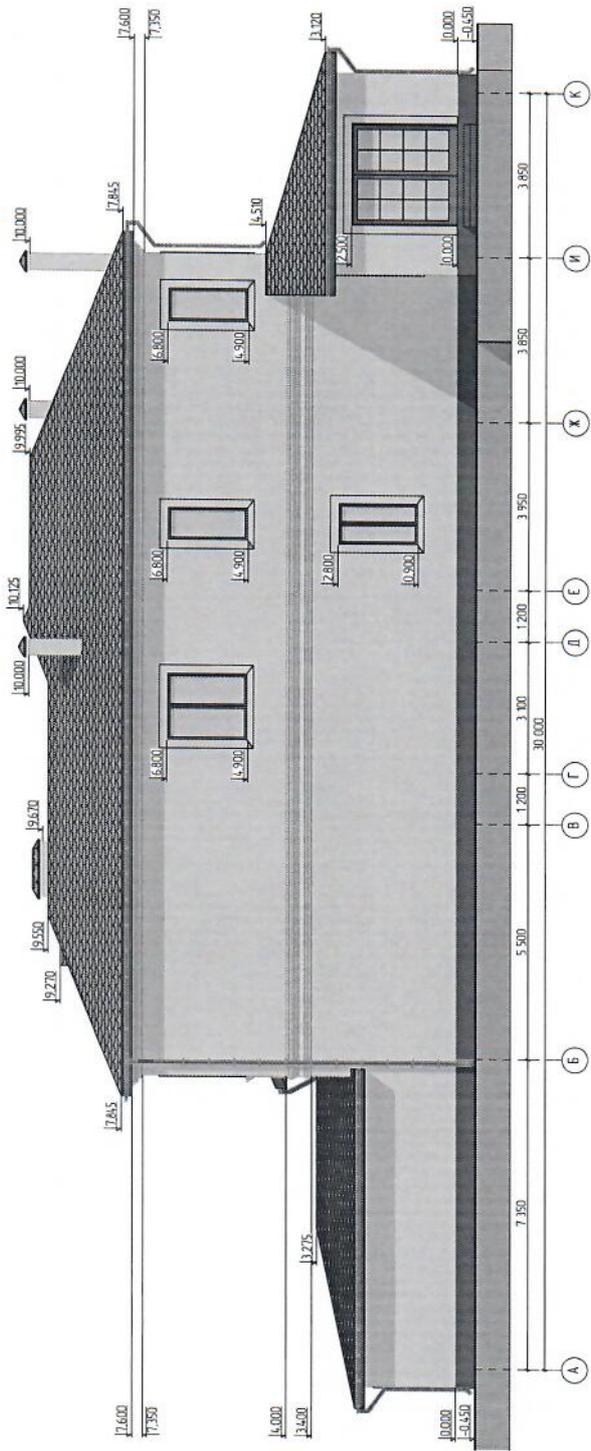


Фасад в осях 8-1

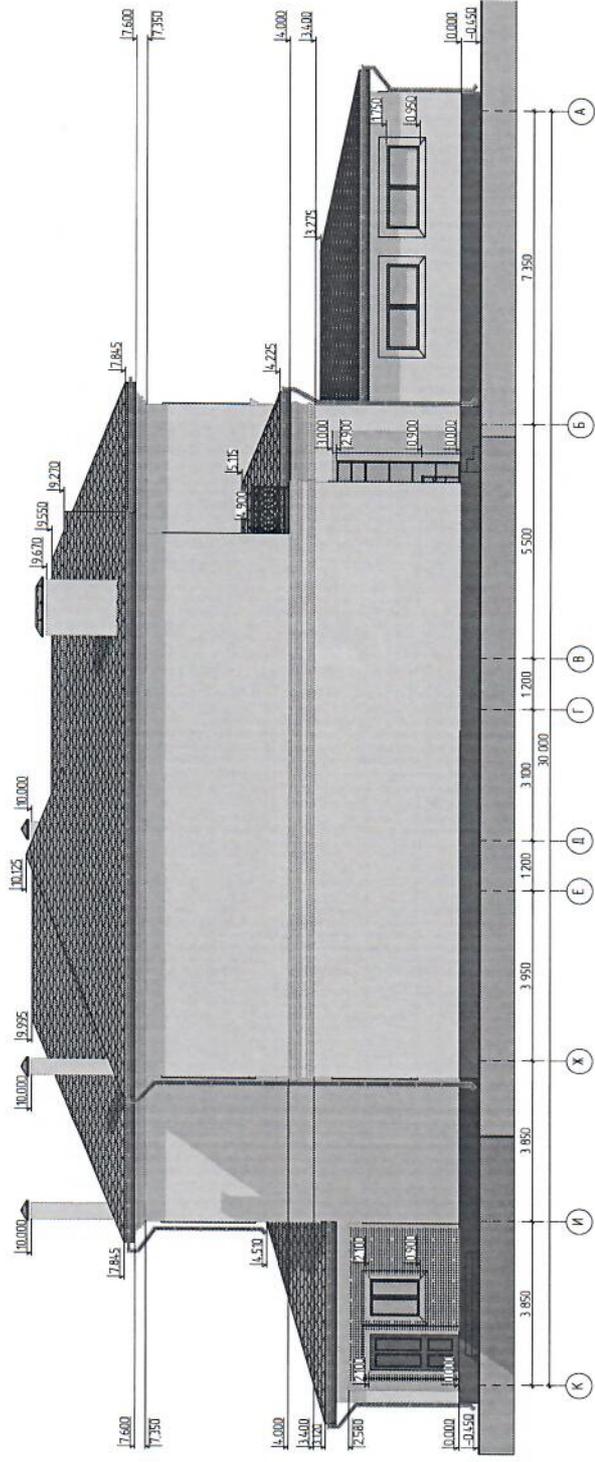


Экзечик	Бондаренко М.В.		
Г.АП	Шурин Е.В.	7-998 172-53-52	
Архитектор	Бобров А.С.	7-998 246-91-94	

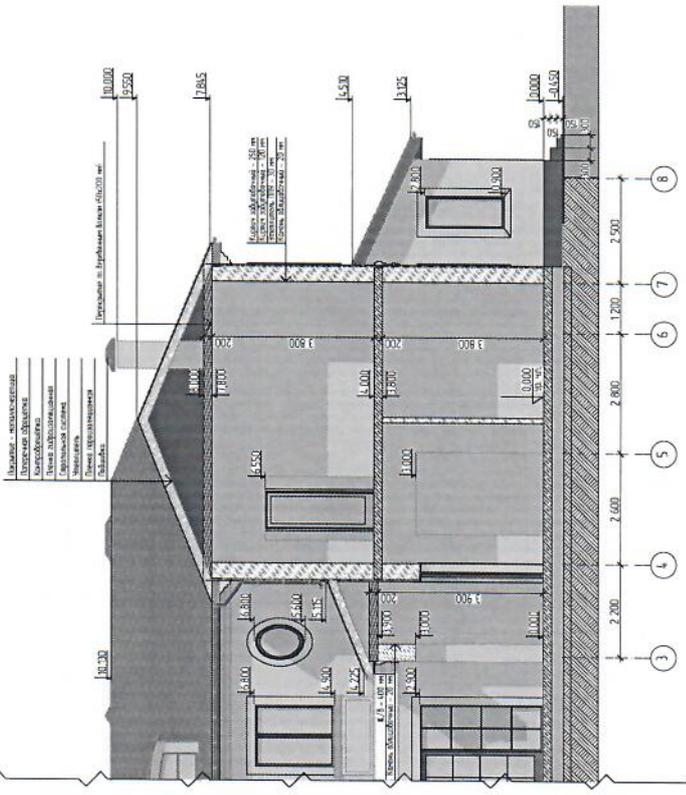
Фасад в осях А-К



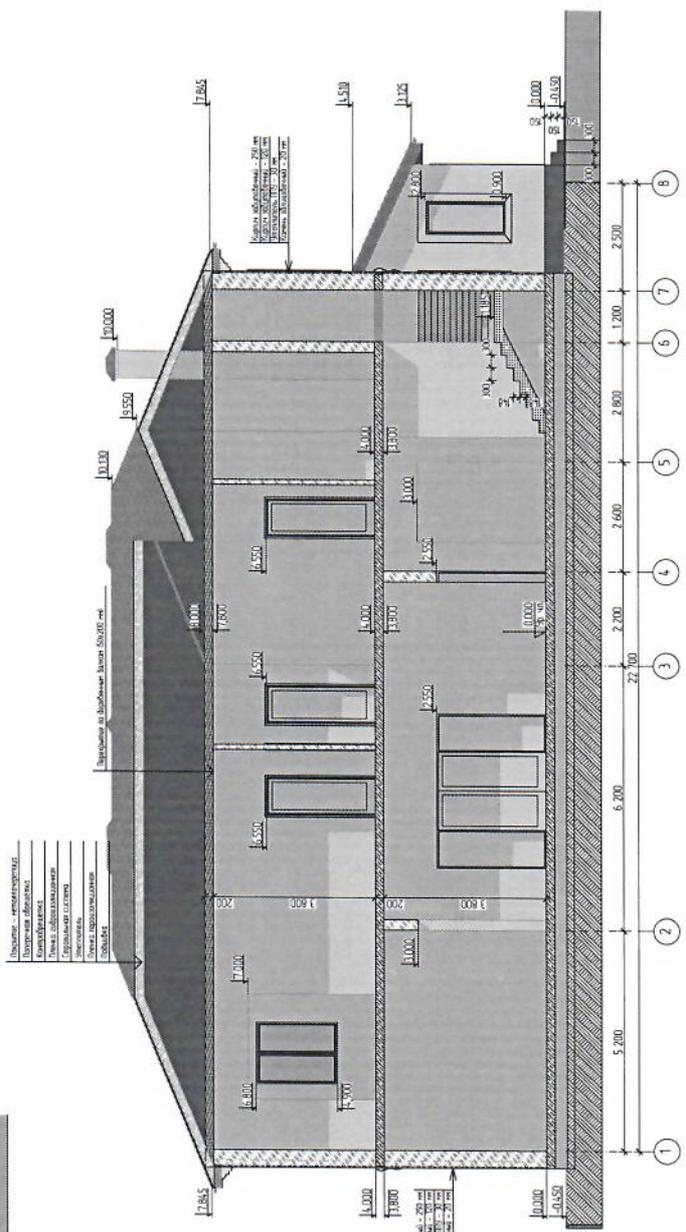
Фасад в осях К-А



Разрез 3-3

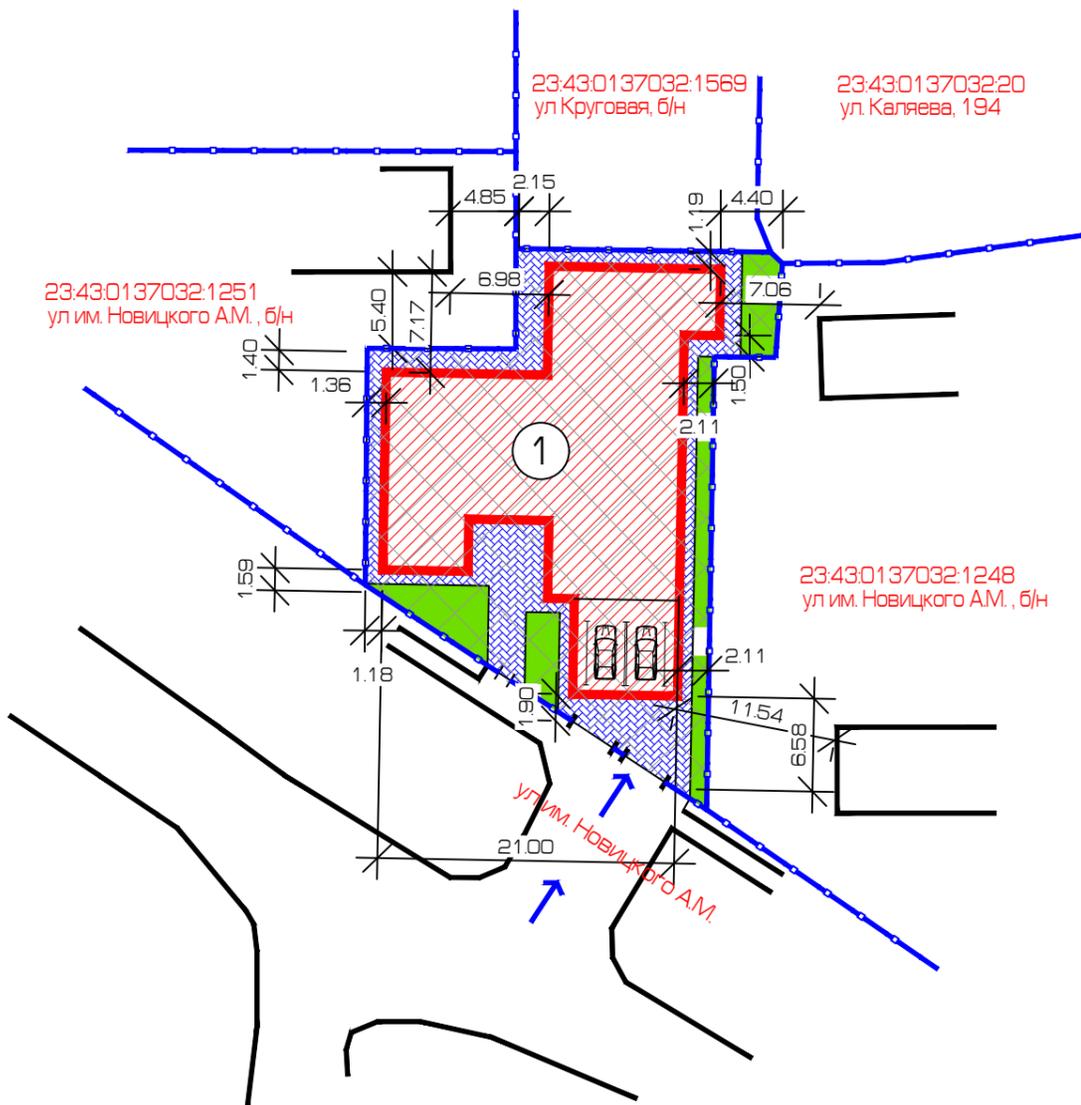
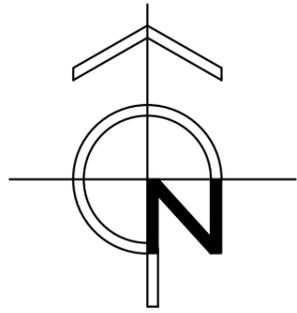


Разрез 4-4



Заказчик	Бюропроект МВ
ГАП	Ручей 77-53-52
Архитектор	Бодрило А.С. Ручей 796-91-94

М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемое здание жилого дома
- Граница земельного участка
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Границы зон с особыми условиями использования территории (зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения)
- Тротуарное покрытие (проект)
- Озеленение территории
- Парковка (гараж)
- Въезд (подъезд)

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Земельный участок к.н. 23.43.01.37032.1568
Площадь - 742 кв.м

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по генплану	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая приведенная		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Индивидуальный жилой дом (проектируемый)	2	1	-	-	460,3	460,3	595,13*	595,13*	-	-

1. Общие указания см. пояснительную записку.
2. Противопожарные мероприятия см. пояснительную записку.

						0105-2020-ПЗУ					
						Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М., кадастровый номер 23.43.01.37032.1568					
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подпись	Дата				Стадия	Лист	Листов
									П		
Разработал: Петров									ООО "Капиталь"		