

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЮЭС-ПРОЕКТ»

Заказчик: Алексеенко Л.П.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

индивидуального жилого дома

*г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская,
ул. Северная, 159/1
кадастровый номер 23:43:0131008:125*

Главный инженер
ООО «ЮЭС-Проект»



Ершов Д.А.

2021 г

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

12.08.2021

(дата)

421

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз "РОПК" СРО)
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации
(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,
info@sropk.ru
(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

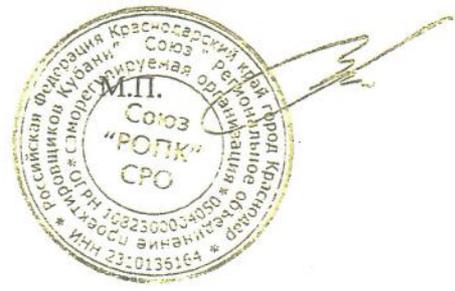
(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Общество с ограниченной ответственностью "ЮЭС-Проект"
(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

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 "ЮЭС-Проект" ООО "ЮЭСП"
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2308176868
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1112308002410
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 324, оф.8
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	235
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	19.03.2018
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	01.02.2018, Протокол №199
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	19.03.2018
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 <u>подготовку проектной документации</u> , 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:		
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
19.03.2018	-	-
3.2 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , 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:		
а) первый	<input checked="" type="checkbox"/>	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/>	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/>	не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более.
3.3 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:		
а) первый	<input type="checkbox"/>	не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/>	не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/>	не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	составляет 300 000 000 (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)		Отсутствует
4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ		Отсутствует

Директор



В.Н. Малюк

Содержание

Пояснительная записка

1. Техничко-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров	2
2. Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров	3
3. Градостроительные и природные условия	4
4. Инженерные сети	4
5. Генеральный план	5
6. Вывод	6

Графическое описание

7. Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков	7
8. Схема земельного участка с обозначением места размещения объекта кап. строительства М 1: 500	8
9. Фрагмент схемы земельного участка с обозначением места размещения объекта кап. строительства.	9

Взам. инв. N					
Подпись и дата.					
Инв. N подл.					
	ГИП	Ершов	подпись	дата	
				08.21	
Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Северная, 159/1					
Содержание					стадия
					лист
					листов
					1
					1
ООО "ЮЭС-Проект"					

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0131008:125 принадлежит на праве собственности: Алексеенко Л.П. и расположен по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Северная, 159/1.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 20.05.2021, земельный участок площадью 457 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0131008:125 имеет виды разрешенного использования: для ведения приусадебного хозяйства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар" (в редакции от 22.07.2021 №17п.19), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 31.12.2014) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заказчиком выступает гр. Алексеенко Л.П. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального двухэтажного жилого дома, размером 8,0м. x 13,5м. (№1 по схеме) вместо существующего объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка: одноэтажного жилого дома (№2 по схеме), строительные конструкции которого находятся в аварийном состоянии.

Взам. инв. N	Подпись и дата.						
Инв. N подл.	ГИП	Ершов	подпись	дата	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Северная, 159/1		
				08.21			
Пояснительная записка					стадия	лист	листов
					ГП	1	
					ООО "ЮЭС-Проект"		

Новое строительство двухэтажного индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства на рассматриваемом земельном участке планируется: с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Северная, 161 - 1,5м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Северная, 159 - 1,5м.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу:
г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Северная, 159/1, выполнено на основании:
-ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 31.12.2014).

В работе использованы документы предоставленные заказчиком:
-Градостроительный план земельного участка, разработанный в июле 2021г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГК "Градинформ";
-Топографическая съемка, выполненная в мае 2021г. ПКП "Геоплан".
-Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 20.05.2021

Технико-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемыми отклонением от предельных параметров

1	Площадь застройки жилого дома	108 м2
2	Общая площадь жилого дома	160 м2
3	Строительный объем жилого дома	600 м3
4	Высота жилого дома	8,5 м.
5	Этажность жилого дома	2 эт.
6	Подземных этажей	0 эт.
7	Процент застройки земельного участка	23,6 %

Инов. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N

					подпись	дата
						08.21

Пояснительная записка

Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров

Строительство двухэтажного индивидуального жилого дома (№1 по схеме) планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0131008:125 площадью - 457 кв.м., меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Фактическая ширина фасада, равная - 11,2 м., является меньше минимальной ширины вновь образуемых земельных участков установленных градостроительным регламентом. Размеры земельного участка не позволяют организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Размеры земельного участка являются фактором неблагоприятным для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.

2. Рассматриваемый земельный участок пересекает линия газопровода низкого давления ст. 108 н.д., охранная зона инженерной коммуникации уменьшает границы в пределах которых разрешено строительство объектов капитального строительства.

Наличие охранных зон инженерных коммуникаций, является фактором относящимся к иным характеристикам, неблагоприятным для застройки, препятствием для эффективного использования земельного участка без отклонений от предельных параметров.

Ивв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N

					подпись	дата
						08.21

Пояснительная записка

ЛИСТ

3

Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый объект капитального строительства запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0131008:125, расположенном в западной части г. Краснодара по адресу: ст-ца Елизаветинская, ул. Северная, 159/1.

Земельный участок полностью расположен в общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (3 пояс).

Земельный участок частично расположен в охранных зонах газопровода.

Участок граничит с запада, севера и востока с соседними земельными участками, с южной стороны участок граничит с территорией общего пользования - ул. Северная.

Подъезд к участку осуществляется с ул. Северная.

Участок прямоугольной конфигурации, площадью - 457 кв.м.

На участке расположен жилой дом застройщика (№2 по схеме).

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в северо-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 22.05 - 22.20м.

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2018 г. Краснодар относится к III району и подрайону ШБ, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: Среднемесячная температура воздуха составляет в январе от -5 до +2*С, в июле от +21 до +25*С, среднегодовая температура +11,8*С.

Согласно СП 20.13330.2016 для г. Краснодара принимаются:

- ветровой район -IV , расчетные значения ветрового давления -0,48 кПа;
- снеговой район- III, расчетные значения веса снегового покрова земли - 1,1 кПа.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, определенная согласно рекомендациям п.5.5.3 СП 22.13330.2016, составляет - 0,1м. По опыту строительства в Краснодарском крае, нормативная глубина промерзания составляет -0,8м.

Согласно СП 50.13330.2012 (приложение В), зона влажности - 3 (сухая).

Нормативная (исходная) интенсивность сейсмических воздействий района согласно СП 14.13330.2018 (приложение А) оценивается на основе карты ОСР-2016 А и составляет 7 баллов.

Инженерные сети

Инженерные коммуникации: водопровод, электрические сети, кабель связи, расположены на землях общего пользования и проходят по улице Северная.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций. Участок пересекает линия газопровода ст.108 н.д.

Проектируемый индивидуальный жилой дом не попадает в охранные зоны транзитных инженерных сетей.

Инд. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N
--------------	-----------------	--------------

				подпись	дата	Пояснительная записка	лист
					08.21		4

Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения двухэтажного индивидуального жилого дома, выполнена привязка планируемого объекта капитального строительства к границам земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с максимально возможными отступами от фасада и границ смежных земельных участков, в сложившейся планировочной ситуации.

Красная линия не утверждена.

Присутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций.

Размещение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома в границах рассматриваемого участка, с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Северная, 161 - 1,5м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Северная, 159 - 1,5м., не нарушает сформированную линию застройки жилыми домами по ул. Северная.

Уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов при строительстве жилого дома в связи с конфигурацией места допустимого размещения зданий и сооружений обосновывается СП 4.13130-2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Проектируемый индивидуальный жилой дом предполагается с - III степенью огнестойкости зданий и с классом конструктивной пожарной опасности жилых зданий - С 1. Минимальные расстояния при соответствии существующих зданий степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий (I, II, III, CO), согласно таблице 2 подраздела 5.3 СП4.13130-2013, составляют 6 метров. Для строящихся зданий, допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов до 50%, при условии соблюдения п.5.3.4. СП4.13130-2013.

Размещение двухэтажного жилого дома не противоречит СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение", исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме. Требования к инсоляции жилых зданий, в случае их строительства на соседних земельных участках не нарушаются.

Проектируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом расположен на нормативном расстоянии по отношению к существующим объектам капитального строительства на смежных земельных участках и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.

Инт. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N					Пояснительная записка	лист
								5
				подпись	дата			
					08.21			

Вывод

Проектируемое здание двухэтажное, кирпичное с монолитным железобетонным перекрытием, ленточным фундаментом и скатной кровлей.

Жилой дом включает в себя оптимальный набор жилых и подсобных помещений для комфортного проживания семьи, обслуживания инженерных коммуникаций.

Учитывая небольшую площадь рассматриваемого земельного участка - 457 кв.м., присутствие охранных зон инженерных коммуникаций, фактическую ширину фасада земельного участка - 11,2 м. и полное отсутствие возможности строительства нового жилого дома, размером 8,0 м. х 13,5 м. в месте допустимого размещения зданий в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар, уменьшение отступов привязки жилого дома к границе земельного участка, позволит организовать оптимальное расположение планируемого объекта капитального строительства, сформировать достойный внешний облик здания и внутреннее пространство помещений.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства несомненно улучшит условия проживания собственника, решит вопрос благоустройства земельного участка и безопасности эксплуатации инженерных коммуникаций, не будет осложнять эксплуатацию объектов на смежных земельных участках.

На основании вышеизложенного ООО "ЮЭС-Проект" делает вывод, что строительство двухэтажного индивидуального жилого дома, размером 8,0 м. х 13,5 м. по адресу: г.Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Северная, 159/1, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с учетом выше перечисленных характеристик земельного участка, препятствующих его эффективному использованию с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Северная, 161-1,5 м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Северная, 159 -1,5 м., не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым жилым домом и существующими строениями на рассматриваемом и соседних земельных участках, не расположено в охранных зонах и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Проектируемое строительство жилого дома **соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка** (общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (3 пояс); охранный зона газопровода низкого давления).

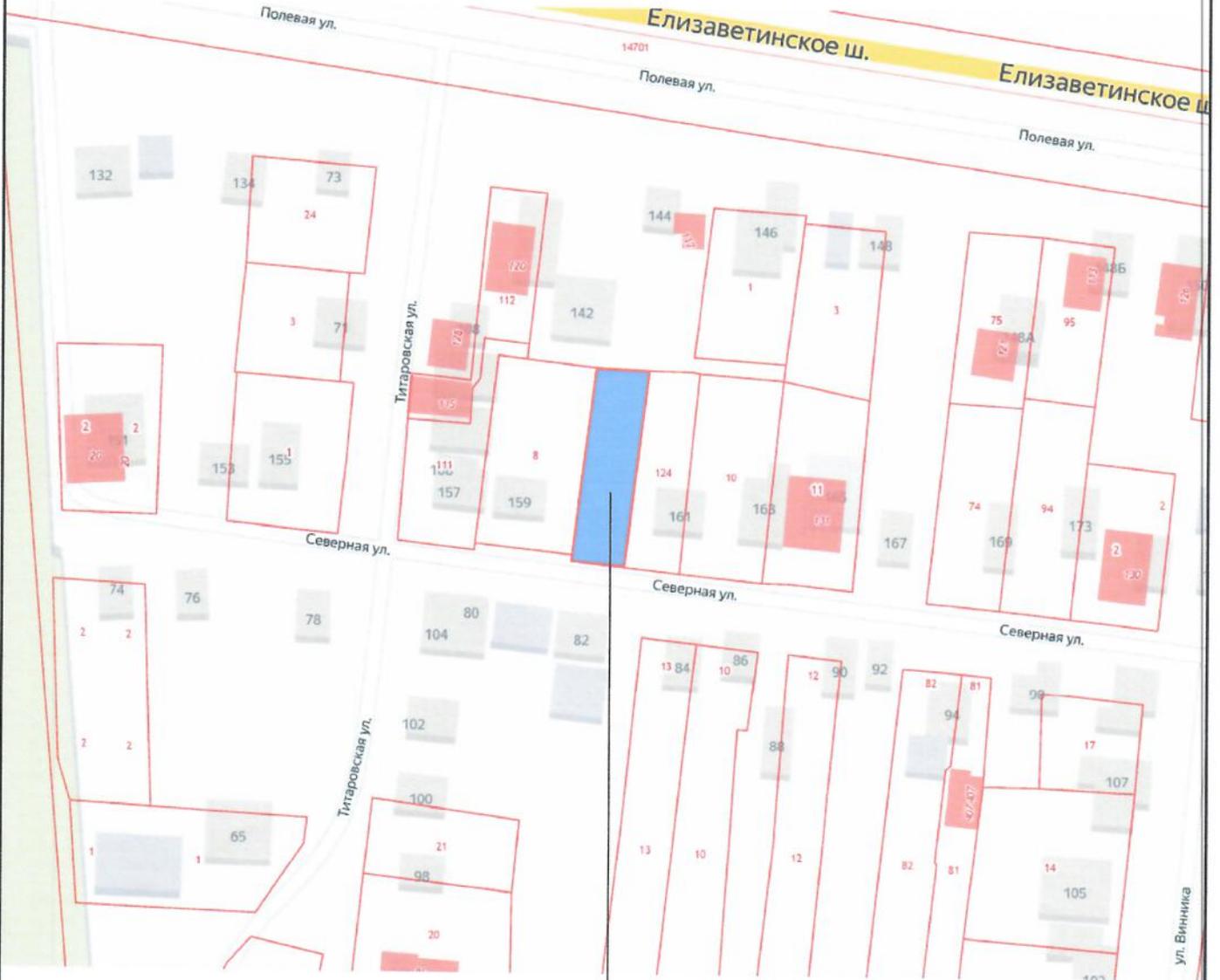
Инт. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N
--------------	-----------------	--------------

				подпись	дата	Пояснительная записка	лист	
					08.21			6



Ситуационный план

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков



рассматриваемый участок
КН 23:43:0131008:125

Инв. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N

				подпись	дата
					08.21

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков

