

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЮЭС-ПРОЕКТ»

Заказчик: Баландин А.С.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

индивидуального жилого дома

*г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ,
ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 228/1
кадастровый номер 23:43:0132020:108*

Главный инженер
ООО «ЮЭС-Проект»



Ершов Д.А.

2022 г

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

04.02.2022 ✓

(дата)

72

(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

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, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 228/1				
				02.22					
					Содержание	стадия	лист	листов	
						1	1		
						ООО "ЮЭС-Проект"			

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132020:108 принадлежит на праве собственности: Баландину А. С. и расположен по адресу: г.Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая,228/1.

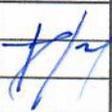
Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, земельный участок площадью 390 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0132020:108 имеет виды разрешенного использования: ЛПХ.

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. Установлен градостроительный регламент.

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. Баландин А.С. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального одноэтажного жилого дома, размером 8,2м. х 11,6м. (№1 по схеме) планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0132020:108 по адресу: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая,228/1.

Инв.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. №				подпись	дата	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 228/1	стадия	лист	листов
			ГИП	Ершов							
									ООО "ЮЭС-Проект"		

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

Строительство одноэтажного 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 23:43:0132020:108 площадью - 390 кв.м., меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

2. Фактическая ширина фасада, равная - 10,3 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.

3. Рассматриваемый земельный участок пересекает линия газопровода низкого давления ст. 110 н.д., охранная зона инженерной коммуникации уменьшает границы в пределах которых разрешено строительство объектов капитального строительства.

Земельный участок частично расположен в части охранной зоны ВЛ-10 кВ ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-2 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская». Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Реестровый номер: 23:43-6.1020. Учетный номер: 23.43.2.107.

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.

Функциональное назначение - строительство индивидуального жилого дома.

Инд. N подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N					Пояснительная записка	ЛИСТ
			подпись	дата		3		
					02.22			

Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый объект капитального строительства запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0132020:108, расположенном в западной части г. Краснодара по адресу: ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 228/1.

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

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне газопровода низкого давления.

Земельный участок частично расположен в части охранной зоны ВЛ-10 кВ ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-2 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская».

Участок граничит с запада, юга и востока с соседними земельными участками, с северной стороны участок граничит с территорией общего пользования - ул. Широкая. Подъезд к участку осуществляется с ул. Широкая.

Участок сложной, ломаной конфигурации, площадью - 390 кв.м.

На участке расположен объект капитального строительства (летняя кухня №2 по схеме).

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в южном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 21.09 - 21.29м.

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 Широкая.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранные зоны инженерных коммуникаций. Участок пересекает линия газопровода ст.110 н.д. Земельный участок частично расположен в части охранной зоны ВЛ-10 кВ ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-2 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская».

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

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

				подпись	дата	Пояснительная записка	лист
					02.22		4

Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения одноэтажного 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 одноэтажного индивидуального жилого дома в границах рассматриваемого участка, с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Широкая, 228 - 1,5м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Широкая, 230 - 1,5м., с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Колхозная, 70 - 3,0м., не нарушает сформированную линию застройки жилыми домами по ул. Широкая.

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 одноэтажного 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 одноэтажный 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.

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

				подпись	дата
					02.22

Пояснительная записка

лист

5

Вывод

Проектируемое здание одноэтажное, 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 - 390 кв.м., присутствие охранных зон инженерных коммуникаций, конфигурацию земельного участка неблагоприятную для застройки и полное отсутствие возможности нового строительства жилого дома, размером 8,2м.х11,6м. 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 одноэтажного индивидуального жилого дома, размером 8,2м. х 11,6м. по адресу: г.Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 228/1, 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. Широкая, 228 -1,5м.; с отступом от границы смежного зем. уч-ка по ул. Широкая, 230 -1,5м., не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым жилым домом и существующими строениями на данном 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** (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранная зона газопровода низкого давления; охранная зона ВЛ-10 кВ ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-2 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская».).

				подпись	дата
					02.22

Пояснительная записка

лист

6

Взам. инв. N

Подпись и дата.

Инв. N подл.



**Схема земельного участка
с размещением объекта капитального строительства,
М 1: 500**

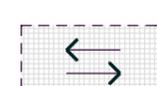
Экспликация зданий и сооружений

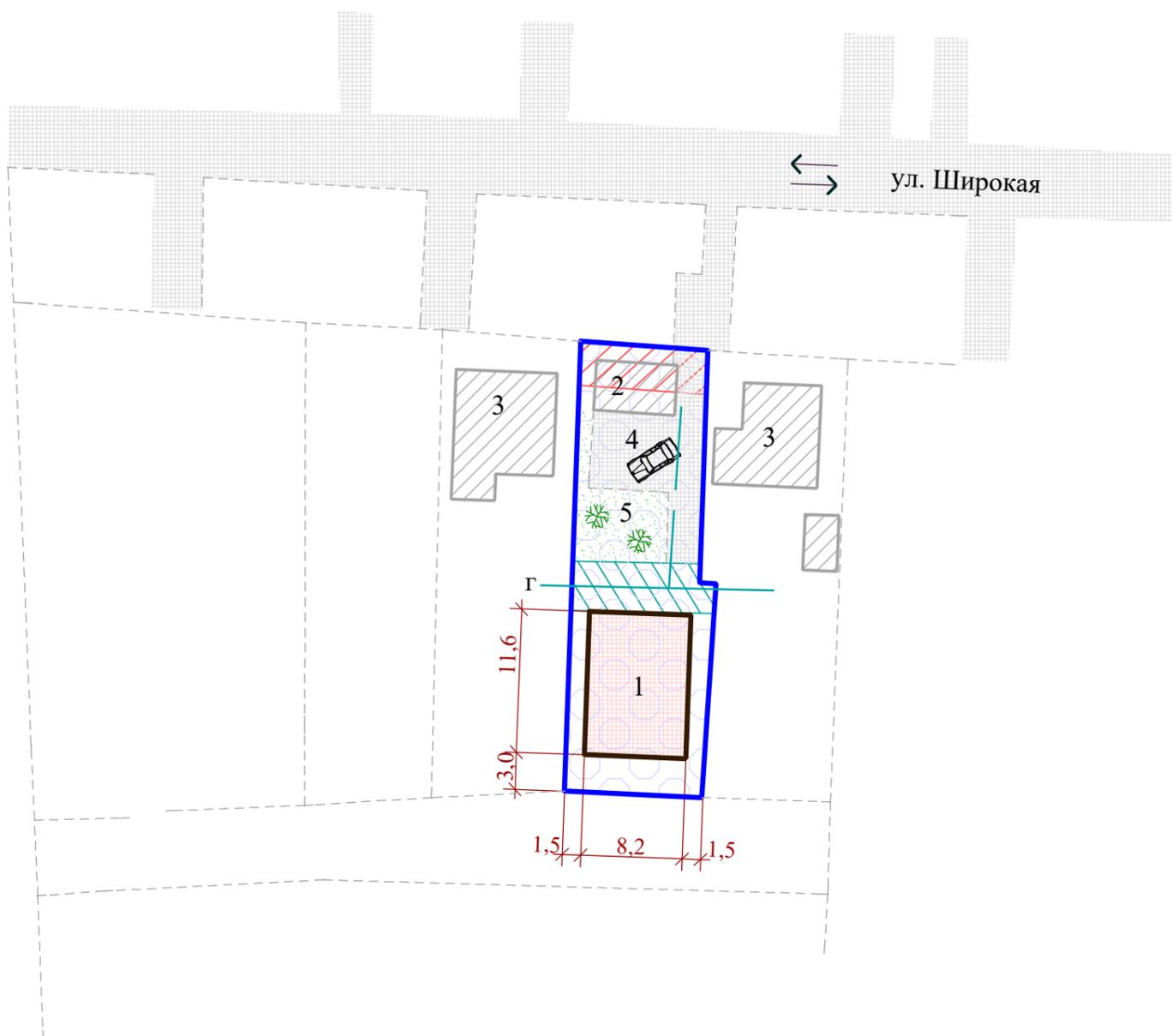
№ по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Одноэтажный индивидуальный жилой дом	Проектируемый
2	Одноэтажное нежилое здание (летняя кухня)	Существующее
3	Объекты капитального строительства на смежных земельных участках	Существующие
4	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
5	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая

Зоны с особыми условиями использования территорий

- Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).
- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.
- Земельный участок частично расположен в части охранной зоны ВЛ-10 кВ ЕЛ-2, входящая в ЭСК 10 кВ ЕЛ-2 от ПС 35/10 кВ «Елизаветинская». Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Реестровый номер: 23:43-6.1020. Учетный номер: 23.43.2.107.

Условные обозначения

	Граница земельного участка		ЗСО артезианской скважины (III)
	Проектируемый жилой дом		Охранная зона газопровода низкого давления
	Существующие объекты капитального строительства		Зона подъездных и пешеходных путей
	Охранная зона ВЛ-10 кВ по сведениям ЕГРН		Территория озеленения с элементами благоустройства



**Примечание.
Привязка объекта капитального строительства к границам земельного участка
выполнена по наружным граням стен*

Схема земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Широкая, 228/1					
			подпись	дата	
ГИП	Ершов			02.22	стадия
					лист
					листов
					ООО "ЮЭС-Проект"

Взам. инв. N

Подпись и дата.

Инв. N подл.