

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЮЭС-ПРОЕКТ»

Заказчик: Аралова Л.Д.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Реконструкция индивидуального жилого дома
с кадастровым номером 23:43:0132026:61
с устройством двухэтажной пристройки
на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0132026:36
по адресу: г. Краснодар, ст. Елизаветинская,
ул. Пролетарская, 152,

Главный инженер
ООО «ЮЭС-Проект»



Ершов Д.А.

29.06.2020

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

15.06.2020

(дата)

294

(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 капитального строительства М 1: 500	8
9. Фрагмент схемы земельного участка с обозначением места размещения объекта кап. строительства реконструкции ж.д.	9

Взам. инв. N		Подпись и дата.							
Инв. N подл.	ГИП	Ершов	подпись	дата	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Пролетарская, 152				
				06.20	Содержание				
					стадия	лист	листов		
						1	1		
					ООО "ЮЭС-Проект"				



Реконструкция одноэтажного жилого дома (№2 по схеме), планируется застройщиком с увеличением площади застройки, общей площади помещений и этажности.

Объект реконструкции планируется с отступом - 1,0м. от границы смежного земельного участка № 154 по ул. Пролетарская; с отступом - 1,0м. от границы смежного земельного участка № 50 по ул. Центральная; с отступом - 1,2м. от территории общего пользования: ул. Пролетарская.

Результатом строительной деятельности по выполнению работ связанных с реконструкцией объекта капитального строительства, будет строительство двухэтажной пристройки габаритами 10,0 x 13,6м. (№1 по схеме) что повлечет за собой увеличение площади застройки, строительного объема и общей площади индивидуального жилого дома.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции жилого дома выполнено на основании чертежа градостроительного плана земельного участка, разработанного департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар в июле 2018г. Топографической съемке М 1:500, выполненной в декабре 2019г. ПКП "Геоплан".

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

№ п/п	Наименование	До реконструкции	После реконструкции
1	Площадь застройки жилого дома	48,3 м2	191,2 м2
2	Общая площадь жилого дома	39,8 м2	218,0 м2
3	Строительный объем жилого дома	140 м3	950 м3
4	Высота жилого дома	2,9 м.	8,0 м.
5	Этажность жилого дома	1 эт.	2 эт.
6	Подземных этажей	0 эт.	0 эт.
7	Процент застройки земельного участка	11,8 %	46,6 %

Инв.№ подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

подпись дата
 06.20

Пояснительная записка

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

Реконструкцию существующего одноэтажного индивидуального жилого дома (№2 по схеме) с устройством двухэтажной пристройки (№1 по схеме) планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132026:36 площадью - 410 кв.м. по адресу: г. Краснодар, станица Елизаветинская, ул. Пролетарская, 152., меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

2. Реконструкция индивидуального жилого дома (№2 по схеме) с кадастровым номером 23:43:0132026:61, площадью 39,8 кв.м. 1979г. завершения строительства, с устройством двухэтажной пристройки является необходимостью для улучшения бытовых условий проживания собственника. Размещение объекта реконструкции с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, (согласно схемы земельного участка) определено исторически сложившейся застройкой на рассматриваемом земельном участке. Использование существующих конструкций жилого дома позволит получить дополнительные площади с максимально возможным процентом увеличения застройки и оптимальным экономическим эффектом. Увеличение площади застройки, и этажности является необходимым условием для решения задач по улучшению энергоэффективности здания, планировочных и конструктивных особенностей при организации объекта реконструкции.

3. Расположение существующих объектов капитального строительства на смежных земельных участках №150 по ул.Пролетарская и №154 по ул.Пролетарская (№3 по схеме) в непосредственной близости от межевой линии, не позволяет разместить планируемое строение ближе к межевой линии разделяющей земельные участки, ввиду необходимости устройства противопожарных разрывов между зданиями согласно СП4.13130-2013."Системы противопожарной защиты.Ограничения распространения пожара на объектах защиты.Требования к объемно-планировочным решениям". СанПин 2.1.2.2645-10.в части II "Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении". Согласно Санитарным правилам и нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

4. Планируемая реконструкция индивидуального жилого дома с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства необходима по причине обязательной организации пожарного въезда на участок и устройства парковки личного автотранспорта (№4 по схеме).

5. Размещение объекта реконструкции с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, (согласно схемы земельного участка) позволит эффективно выполнить мероприятия по благоустройству земельного участка, использовать часть его для озеленения и садово-огороднической деятельности (№5 по схеме).

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

				подпись	дата	Пояснительная записка	лист
					06.20		3

Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый объект реконструкции запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с КН 23:43:0132026:36, расположенном в западной части г. Краснодара по адресу: станция Елизаветинская, ул. Пролетарская, 152.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный".

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

Земельный участок частично расположен в охранной зоне газопровода низкого давления.

Участок граничит с запада, юга и востока с соседними земельными участками для ведения приусадебного хозяйства, с северной стороны участок граничит с проезжей частью - ул. Пролетарская.

Подъезд к участку осуществляется с улицы Пролетарская.

Участок с криволинейной конфигурацией, площадью - 410 кв.м.

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

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в северо-восточном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 21.48м - -20.75м.

- Климатический район по СНиП 23-01-99 - ПБ;

- Средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 - минус 19*С в соответствии со СНиП 23-01-99;

- Нормативное значение ветрового давления - 0,53кПа для III ветрового района по СНКК 20-303-2002;

- Расчетное значение веса снегового покрова 1,2 кПа для II района по СНКК 20-303-2002;

- Нормативная глубина промерзания грунта - 0,8м.;

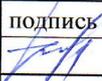
- Зона влажности в соответствии со СНиП II-3-79 - сухая(3);

- Сейсмичность района строительства в соответствии с СНКК 22-301-2000 (карта ОСР - 97А) - 7 баллов.

Инженерные сети

Согласно данным схемы земельного участка на топографической съёмке (М1:500) с обозначением места размещения планируемого объекта капитального строительства, реконструкции существующего жилого дома, по улице Пролетарская проходят сети электроснабжения, водопровод, линия газораспределительных сетей. Вдоль западной границы рассматриваемого земельного участка проходит линия газопровода - ст.108 н.д. Присутствует охранная зона газораспределяющих сетей низкого давления.

Проектируемый объект реконструкции попадает в охранную зону внутреннего дворового газопровода ст.20 н.д.

				подпись	дата
					06.20

Пояснительная записка

лист

4

Взам. инв. N

Подпись и дата.

Инв. N подл.

Генеральный план

На схеме земельного участка с обозначением места размещения реконструкции существующего жилого дома КН 23:43:0132026:61 (№2 по схеме) с устройством двухэтажной пристройки габаритами 10,0 x 13,6м. (№1 по схеме), 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.

Ограничений по красным линиям нет.

Присутствует охранный зона газопровода низкого давления.

Размещение проектируемого объекта реконструкции в границах рассматриваемого участка, с отступом - 1,0м. от границы смежного земельного участка № 154 по ул. Пролетарская; с отступом - 1,0м. от границы смежного земельного участка № 50 по ул. Центральная; с отступом - 1,2м. от территории общего пользования: ул. Пролетарская, не нарушает единую сформированную линию застройки жилыми домами по ул. Пролетарская и сохраняет минимальные противопожарные разрывы между зданиями.

Уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов при строительстве объекта реконструкции 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 объект капитального строительства 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 объекта реконструкции не противоречит СанПин 2.1.2.2645-10. в части II "Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении". Согласно Санитарным правилам и нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", требования к инсоляции жилых зданий, в случае их строительства на соседних земельных участках не нарушаются.

Проектируемая двухэтажная пристройка к существующему жилому дому расположена на нормативном расстоянии по отношению к существующим соседним жилым строениям, и не может являться преградой для естественного процесса инсоляции в достаточном объеме.

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

					подпись	дата
						06.20

Пояснительная записка

ЛИСТ

5

Вывод

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

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

Учитывая геометрические параметры земельного участка, характеристики, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров, отсутствие возможности строительства нового жилого дома в месте допустимого размещения зданий в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, уменьшение отступов привязки реконструируемого жилого дома к границам 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 реконструкция одноэтажного индивидуального жилого дома с кадастровым номером 23:43:0132026:61 с устройством двухэтажной пристройки, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0132026:36 по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Пролетарская, 152, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с отступом - 1,0м. от границы смежного земельного участка № 154 по ул. Пролетарская; с отступом - 1,0м. от границы смежного земельного участка № 50 по ул. Центральная; с отступом - 1,2м. от территории общего пользования: ул. Пролетарская, не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между планируемым объектом реконструкции и существующими строениями на смежных земельных участках, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и действующим ограничениям использования земельного участка (приаэродромная территория аэродрома "Краснодар-Центральный"; 3 пояс ЗСО артезианской скважины; охранный зона газопровода низкого давления).

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

				подпись	дата
					06.20

Пояснительная записка

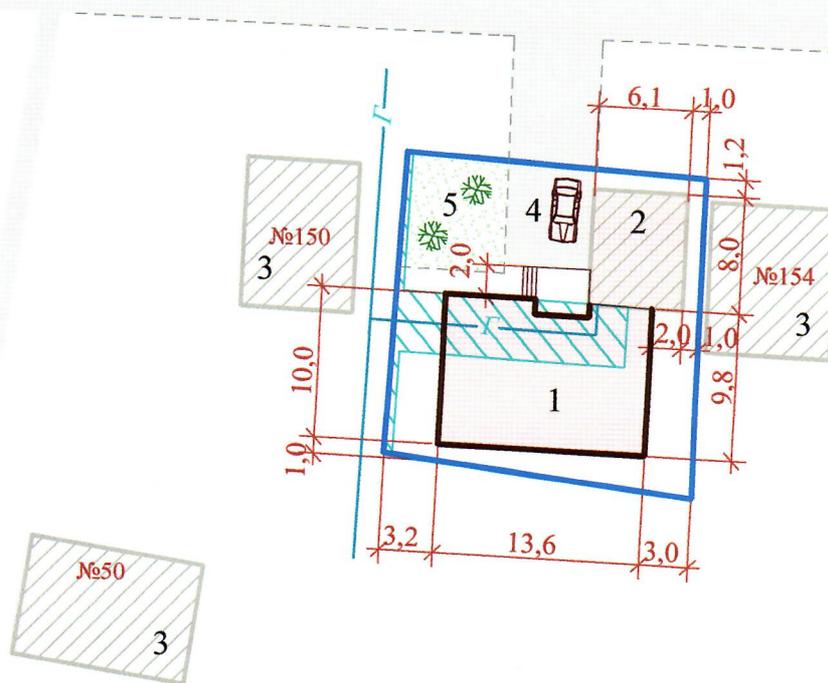
ЛИСТ

6

Схема земельного участка
с размещением объекта капитального строительства,
реконструкции жилого дома М 1: 500

ул. Центральная

ул. Пролетарская



Экспликация зданий и сооружений

N по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Двухэтажный индивидуальный жилой дом	Проектируемый
2	Одноэтажный индивидуальный жилой дом	Реконструируемый
3	Объекты капитального строительства на смежных земельных участках	Существующие
4	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
5	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая

Инва.№ подл.	Подпись и дата.	Взам. инв. N

подпись дата
 _____ 06.20

Графическое описание

ЛИСТ