

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЮЭС-ПРОЕКТ»

Заказчик: Гончарова О.Ю.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

двухэтажного индивидуального
жилого дома

*г. Краснодар, Западный внутригородской округ,
улица Труда, 4
кадастровый номер 23:43:0206080:39*

Главный инженер
ООО «ЮЭС-Проект»



Ершов Д.А.

2019 г

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

29.04.2019

(дата)

190

(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 подготовку проектной документации, 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, подготовку проектной документации, 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, подготовку проектной документации, 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

М.П.



В.Н. Малюк

Заказчиком выступает вышеуказанный гражданин для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального двухэтажного жилого дома, Г-образной формы в плане, размерами 5,75 x 17,5 x 8,3 x x 7,15м. (№1 по схеме)

с отступом не менее - 1,0м. от совместной межи с земельным участком № 6 по улице Труда,

с отступом не менее - 1,0м. от совместной межи с земельным участком №13 по улице имени Герцена.

с отступом не менее - 1,0м. от совместной межи с земельным участком № 15 по улице Скорняжная,

с отступом не менее - 1,0м. от совместной межи с земельным участком № 13 по улице Скорняжная.

Заключение о соответствии техническим регламентам к обоснованию отклонения от предельных параметров разрешенного строительства двухэтажного индивидуального жилого дома выполнено на основании:

Градостроительного плана земельного участка, разработанного в декабре 2018г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, МКУ МОГК "Градинформ".

Топографической съемке, выполненной в августе 2018г. И.П. Гордиенко Д.Н.

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

1	Площадь застройки проект. жилого дома	119,0 м2
2	Общая площадь проект. жилого дома	170 м2
3	Строительный объем проект. жилого дома	775 м3
4	Высота проект. жилого дома	8,0 м.
5	Этажность проект. жилого дома	2 эт.
6	Подземных этажей	0 эт.
7	Процент застройки земельного участка	31,1 %

				подпись	дата	Пояснительная записка	лист
					6.19		2

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 23:43:0206080:39 площадью - 454кв.м. по адресу: г.Краснодар, ул. Труда, 4, в пределах установленных градостроительным регламентом минимальных/максимальных размеров земельных участков. Не смотря на оптимальную площадь рассматриваемого земельного участка, фактическая ширина фасада, равна - 6,6м., а в месте планируемого строительства ширина земельного участка составляет не более 10,4м. Сложная, вытянутая в длину и ломанная конфигурация не позволяет организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

2. На участке расположены и эксплуатируются объекты капитального строительства с независимой друг от друга системой инженерного обеспечения. (№2, №3 по схеме). Взаиморасположение существующих объектов капитального строительства в границах земельного участка № 4, по ул.Труда, в непосредственной близости друг от друга не позволяет организовать безопасную раздельную эксплуатацию зданий в случае строительства в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, ввиду обязательного сохранения 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".

3. Строительство индивидуального жилого дома планируется вести на месте существующего (сносимого) объекта капитального строительства нежилого здания, в непосредственной близости от существующего жилого дома (№ 3 по схеме), эксплуатация которого будет осуществляться вплоть до завершения строительных и отделочных работ в проектируемом индивидуальном жилом доме.

Окончательный демонтаж существующего жилого дома будет осуществлен по завершении строительных и отделочных работ в новом строении. Эксплуатация нежилого строения (№4 по схеме, лит. В по техническому паспорту), в качестве летней кухни будет продолжена, в виду экономически нецелесообразного устройства переноса инженерных сетей и газового оборудования.

4. Рассматриваемый земельный участок пересекает линия водопровода, охранный зона инженерной коммуникации уменьшает границы в пределах которых разрешено строительство объектов капитального строительства.

				подпись	дата	Пояснительная записка	лист
					6.19		3

5. Строительство индивидуального жилого дома является необходимостью для улучшения бытовых условий проживания собственника. Размещение объекта капитального строительства с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, (согласно схемы земельного участка) позволит организовать парковку личного автотранспорта (№5 по схеме), эффективно выполнить мероприятия по благоустройству земельного участка, сохранив часть его для озеленения и садово-огороднической деятельности (№6 по схеме).

Выше перечисленные факторы являются препятствием для размещения объекта капитального строительства: двухэтажного индивидуального жилого дома Г-образной формы в плане, размерами 5,75 x 17,5 x 8,3 x 7,15м. в границах допустимого строительства.

Градостроительные и природные условия

Рассматриваемый двухэтажный индивидуальный жилой дом запроектирован с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с КН 23:43:0206080:39, расположенном в юго-западной части г. Краснодара по адресу: ул. Труда, 4.

Участок граничит с севера, востока и юга с соседними земельными участками для индивидуального жилищного строительства, с западной стороны участок граничит с проезжей частью - ул. Труда.

Подъезд к участку осуществляется с улицы Труда.

Участок сложной, ломанной конфигурации, площадью - 454 кв.м.

На участке расположен жилой дом застройщика (№3 по схеме), и нежилые строения вспомогательного назначения (№2, 3 по схеме).

Рельеф площадки ровный, с небольшим уклоном в юго - западном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 25.40м - 25.14м.

- Климатический район по СНиП 23-01-99 - ШБ;
- 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.

				подпись	дата	Пояснительная записка	ЛИСТ
					6.19		4

Инженерные сети

Согласно данным схемы земельного участка на топографической съёмке (М1:500) с обозначением места размещения планируемого объекта капитального строительства, по улице Труда проходят сети электроснабжения, водопровод, канализация, линия газопровода. Транзитные инженерные сети через рассматриваемый земельный участок не проходят.

Рассматриваемый земельный участок попадает в охранную зону водопровода.

Проектируемый объект капитального строительства попадает в охранную зону водопровода.

Генеральный план

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

Красная линия утверждена.

Присутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций.

Размещение проектируемого жилого дома в комплексе существующих объектов капитального строительства в границах рассматриваемого участка, с отступом не менее - 1,0м. от совместной межи с земельным участком № 6 по улице Труда, с отступом не менее - 1,0м. от совместной межи с земельным участком №13 по улице имени Герцена, с отступом не менее -1,0м.от совместной межи с земельным участком № 15 по улице Скорняжная, с отступом не менее -1,0м. от совместной межи с земельным участком № 13 по улице Скорняжная, не нарушает сформированную линию застройки жилыми домами по улице Труда и сохраняет минимальные противопожарные разрывы между зданиями.

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 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.

				подпись	дата	Пояснительная записка	ЛИСТ
					6.19		5

Размещение двухэтажного жилого дома 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.

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

Вывод

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

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

Учитывая фактическую площадь земельного участка- 454кв.м., сложную, ломанную конфигурацию, фактическую ширину фасада- 6,6м., полное 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 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 строительство двухэтажного индивидуального жилого дома, размером 5,75 x 17,5 x x 8,3 x 7,15м. с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с отступом не менее - 1,0м. от совместной межи с земельным участком № 6 по улице Труда, с отступом не менее - 1,0м. от совместной межи с земельным участком №13 по улице имени Герцена, с отступом не менее -1,0м.от совместной межи с земельным участком № 15 по улице Скорняжная, с отступом не менее -1,0м. от совместной межи с земельным участком № 13 по улице Скорняжная, в границах рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206080:39 по адресу: г.Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Труда, 4, не нарушает противопожарные и санитарные разрывы между проектируемым объектом и существующими строениями на прилегающих смежных земельных участках, **соответствует требованиям технических регламентов.**

				подпись	дата	Пояснительная записка	ЛИСТ
					6.19		6

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков



Зоны с особыми условиями использования территорий

- Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный". Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19п.6 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар".
- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин. Протокол экспертной комиссии от 23.06.2011 №400, 17.10.2008 №123. Зона ограничений от химического загрязнения. Запрет размещения складов ГСМ,дохимикатов, минеральных удобрений.

Условные обозначения

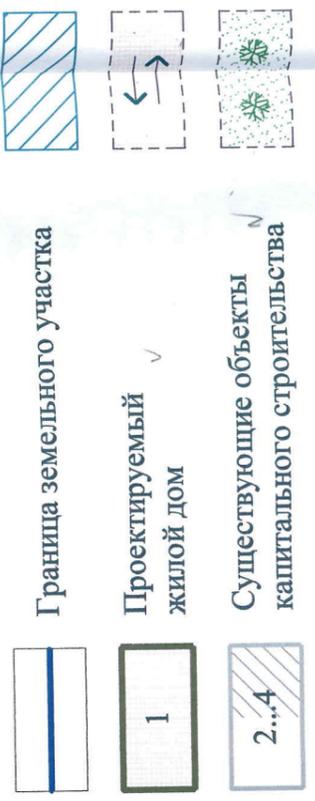


Схема земельного участка с размещением объекта капитального строительства

М 1:500

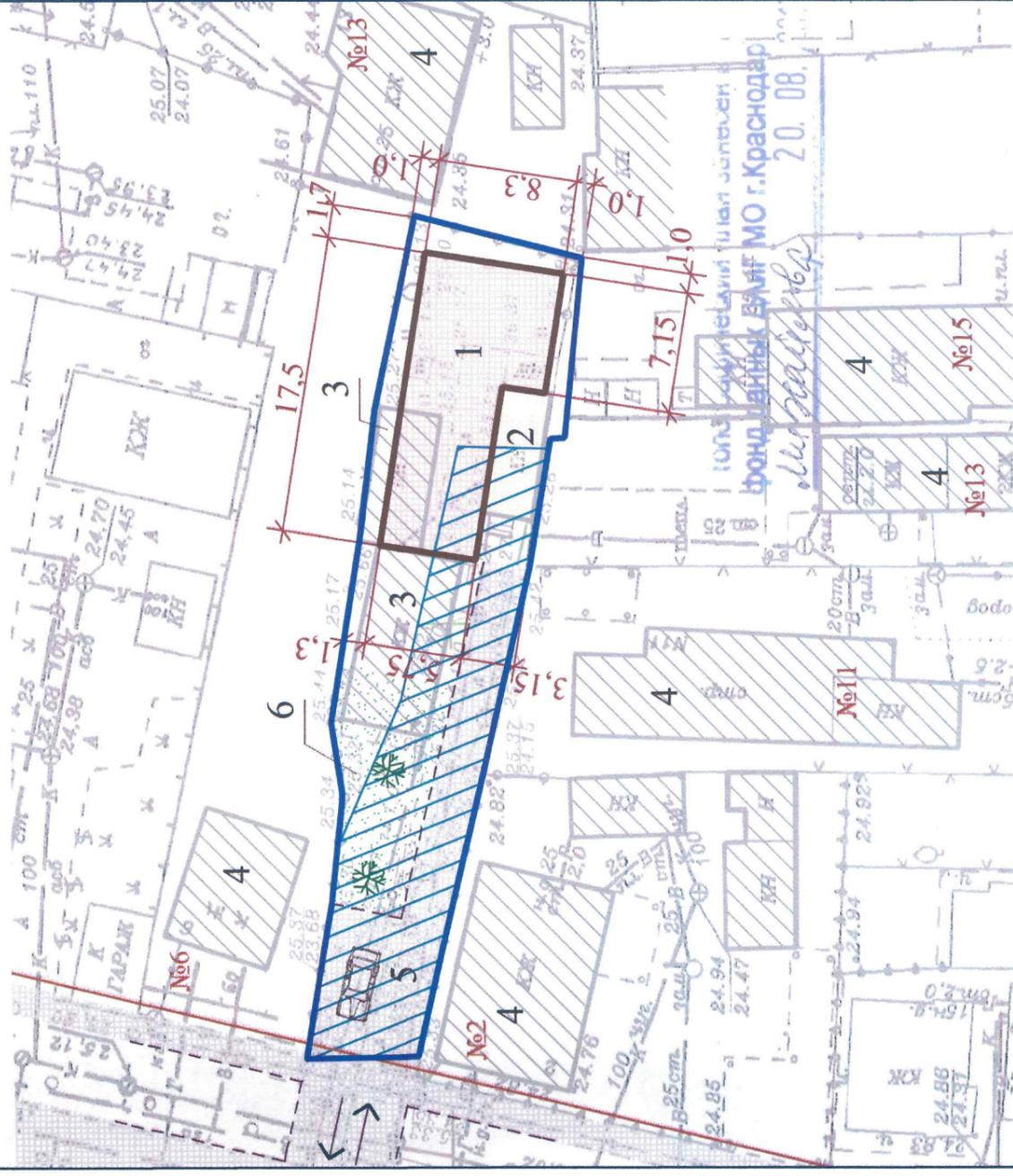


Экспликация зданий и сооружений

№ по генпл.	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Двухэтажный индивидуальный жилой дом	Проектируемый
2	Объекты капитального строительства в границах земельного участка	Существующие
3	Объекты капитального строительства в границах земельного участка	Сносимые
4	Объекты капитального строительства на смежных земельных участках	Существующие
5	Площадка для парковки личного автотранспорта	Проектируемая
6	Территория озеленения с элементами благоустройства	Проектируемая
		лист
		7

Схема земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома по адресу: г.Краснодар, ул. Труда, 4

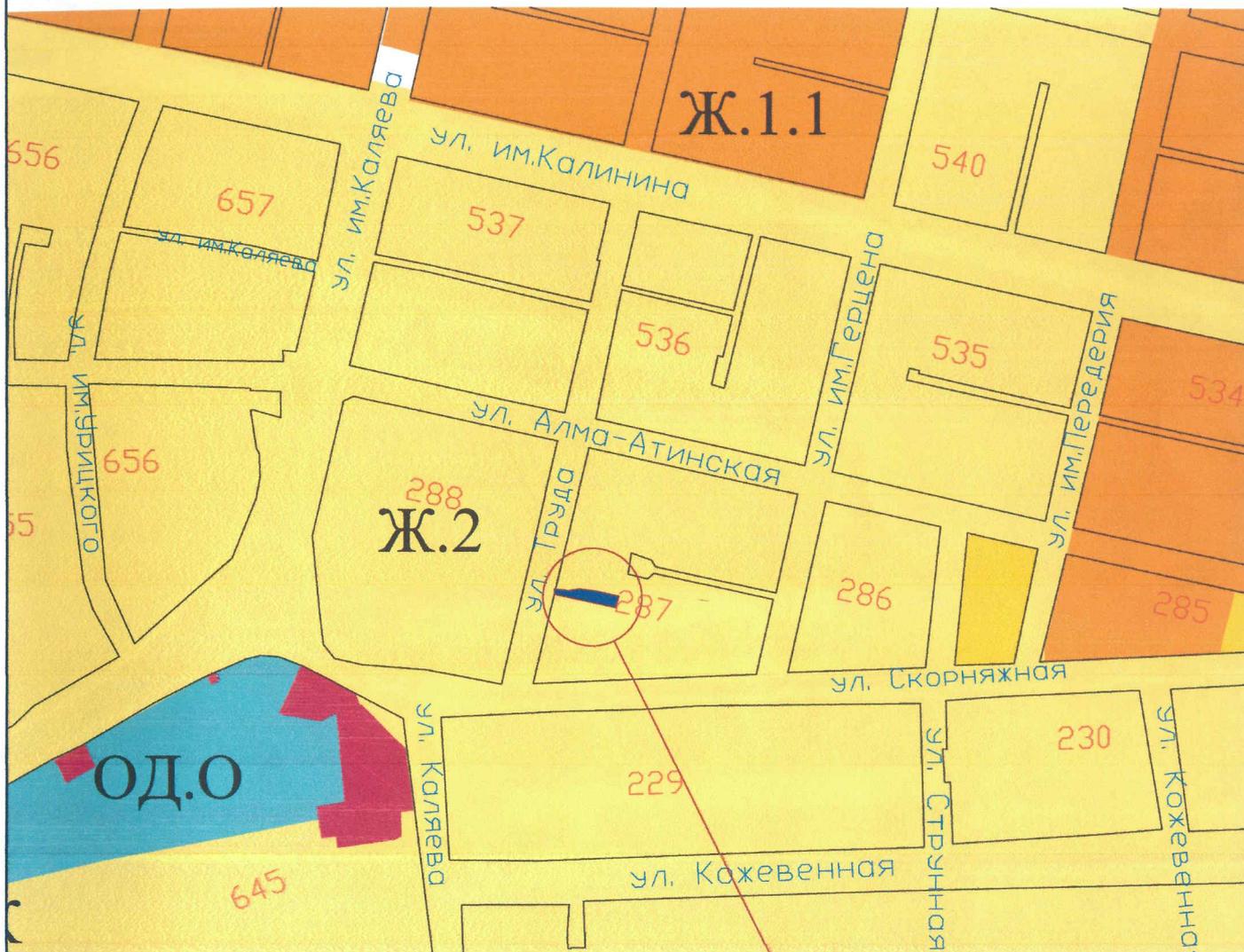
**Фрагмент схемы земельного участка
с размещением объекта капитального строительства**
Б/М



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

Графическое описание		лист
подпись	дата	8
<i>[Signature]</i>	6.19	

Фрагмент карты градостроительного зонирования
территории муниципального образования город Краснодар



рассматриваемый участок
КН 23:43:0206080:39

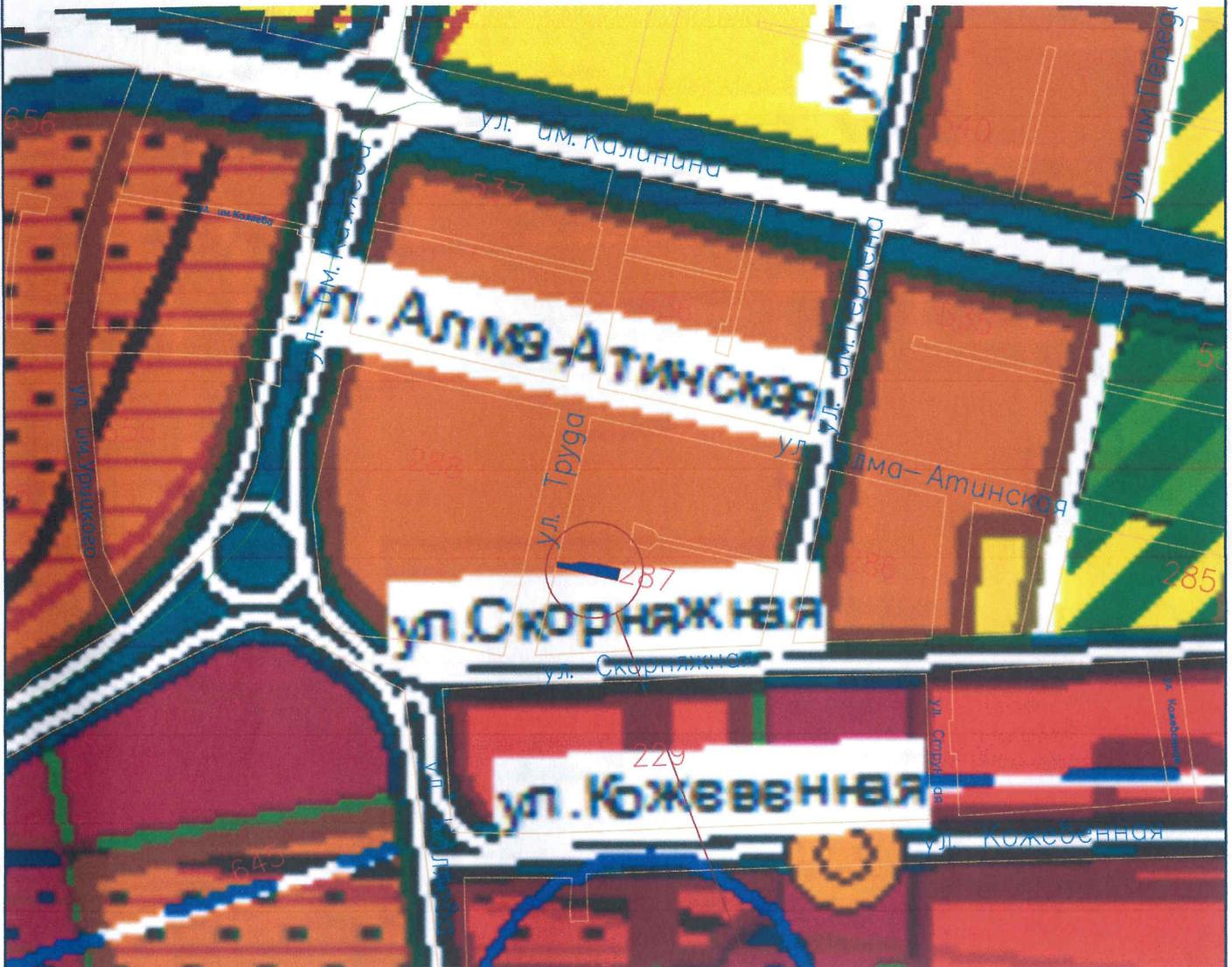
Условные обозначения

- Ж.1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара
- Ж.2 Зона застройки многоэтажными жилыми домами
- ОД.О Зоны объектов образования

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории 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 решения городской Думы Краснодара от 6.07.2018 №57 п.12, с изменениями, внесенными решением от 28.03.2019 №71 п.9), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.2 - зона застройки многоэтажными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

			подпись	дата	Графическое описание	ЛИСТ
				6.19		9

**Фрагмент карты (схемы) функционального зонирования
генерального плана муниципального образования город Краснодар**



**рассматриваемый участок
КН 23:43:0206080:39**

Условные обозначения



**Зона застройки многоквартирными жилыми домами
4-9-16 этажей**

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 №25 п.15 "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206080:39 расположен в зоне застройки многоквартирными жилыми домами 4-9-16 этажей.

				подпись	дата	Графическое описание	ЛИСТ
					6.19		10