

**Общество с ограниченной ответственностью
«АРХИВЭЛ»**

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ЗАПИСИ В ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ СРО-П-029-25092009

Проектная документация

***«Проектное обоснование необходимости получения разрешения на
отклонение от предельных параметров на земельный участок
по адресу: Российская Федерация, Астраханская область,
г. Астрахань, Ленинский район, ул. Бобруйская, 94»***

257/07-22

г. Астрахань, 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АРХИВЭЛ»**

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ЗАПИСИ В ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ СРО-П-029-25092009

Проектная документация

***«Проектное обоснование необходимости получения разрешения на
отклонение от предельных параметров на земельный участок
по адресу: Российская Федерация, Астраханская область,
г. Астрахань, Ленинский район, ул. Бобруйская, 94»***

257/07-22

Директор



Галкин И.А.¹

г. Астрахань, 2022 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ

1. Техничко — экономические показатели объекта капитального строительства, планируемого для размещения на земельном участке.

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Единица измерения
1	Общая площадь	117,9	м ²
2	Площадь застройки	145,6	м ²
3	Строительный объем	902,7	м ³
4	Количество этажей <i>в т.ч. подземных: 0</i>	1 (один)	-
5	Высота здания	6,2(до конька)	м

2. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.

В границах рассматриваемого земельного участка планируется строительство объекта индивидуального жилого строительства с размерами по внешним осям 11,20*13,00 м. Строительство нового ИЖС осуществляется взамен старого, подлежащего сносу.

3. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером: 30:12:020206:74 расположен по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Бобруйская, 94.

Правообладатель: Физическое лицо, на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Категория земель: Земли населённых пунктов, для эксплуатации жилого дома;

Площадь земельного участка: 622 м²;

Существующие обременения: не зарегистрировано;

Зона в соответствии с территориальным зонированием: Ж-1, IV/VI подзоны, приаэродромная территория;

Рельеф местности: спокойный, характеризуется высотными отметками -23,01...-22,36;

Градостроительная ситуация: сложившаяся застройка объектами индивидуального жилищного строительства, рассматриваемый земельный участок огражден и облагорожен. Объекты хозяйственного, вспомогательного назначения отсутствуют. Существующий жилой дом подлежит сносу.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

257/07-22

Лист

3

В соответствии с решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань»: территориальная зона в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок: **Ж-1. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки.** Основными видами разрешенного использования в том числе, предусмотрено размещение объектов индивидуального жилищного строительства.

Сведения, содержащие описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

Обоснование выбранных габаритов жилого дома.

Габариты жилого дома 11,20*13,00 метров и объемно — планировочные решения, приняты с учетом численного состава семьи собственника земельного участка и возможности обеспечения требований к инсоляции согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», интересов, пожеланий собственника земельного участка и нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные».

Размещение жилого дом на участке обусловлено и предложено с учетом: застройки на соседних земельных участках объектами индивидуального жилищного строительства и противопожарных расстояний от них, перспективного размещения объектов хозяйственного назначения, необходимых для эффективного и эргономичного использования дома, необходимости выделения пространства для размещения сада и огорода для личных нужд, а так же задействования части строительных конструкций фундаментов от старого жилого дома подлежащего сносу в целях строительства нового индивидуального жилого дома. Проектируемое здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям. Согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно — защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно — защитные зоны для проектируемого здания, на участке строительства не предусматриваются, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

При проектировании дома с учетом вышеуказанных требований норм и правил, минимальная ширина дома составит 11,20 метров. Принимая во внимание градостроительную ситуацию на рассматриваемом земельном участке, а именно размещенные объекты вспомогательного назначения, сложившуюся застройку на смежных земельных участках и противопожарные расстояния от объектов капитального строительства (см. лист 3 Графической части), сохранение точек врезки существующих инженерных сетей (газоснабжения, электроснабжения) размещение проектируемого индивидуального жилого дома необходимо предусмотреть в разрез требований градостроительного Регламента (по отступам от границ земельного участка), а именно со смещением к границам земельных участков с северной

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

257/07-22

Лист

4

и восточной сторон, что так же обосновано необходимостью эффективного использования земельного участка под вид разрешенного использования — для эксплуатации жилого дома.

Смещение проектируемого индивидуального жилого дома к границам земельного участка с северной и восточной сторон, обосновано необходимостью выделения пространства для устройства входной группы в индивидуальный жилой дом, а также места для размещения автомобильного транспорта и хозяйственных строений и размещения проектируемого объекта вне границ противопожарных расстояний от объектов капитального строительства на смежных земельных участках. Предложенный вариант размещения индивидуального жилого дома максимально функционален и не нарушает требования строительных норм и правил.

Обоснование возможности предложенного размещения жилого дома

С западной стороны — на соседнем земельном участке по адресу: РФ, АО, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Бобруйская, 92а — расположен объект капитального строительства — индивидуальный жилой дом, класс функциональной пожарной опасности в соответствии с п.12 ст.2 ФЗ-123, Ф1.4 Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные. Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют II-ой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности — С0 (таб.21, 22 ФЗ 123).

Требования по пожарной безопасности к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 регламентирует п. 5.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования в объемно — планировочным и конструктивным решениям — далее по тексту СП 4.13130.2013. Противопожарные расстояния между индивидуальным жилым домом расположенным на земельном участке с западной стороны и индивидуальным жилым домом расположенным на рассматриваемом земельном участке следует принимать по таблице 2 СП 4.13130.2013, а именно 6 метров. Фактическое расстояние — 6,00м. Требование соблюдается.

С южной стороны — на соседнем земельном участке с кадастровым номером (30:12:020206:4) расположен объект капитального строительства — индивидуальный жилой дом, класс функциональной пожарной опасности в соответствии с п.12 ст.2 ФЗ-123, Ф1.4 Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные. Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют II-ой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности — С0 (таб.21, 22 ФЗ 123).

Противопожарные расстояния между индивидуальным жилым домом расположенным на земельном участке с южной стороны и индивидуальным жилым домом расположенным на рассматриваемом земельном участке следует принимать по таблице 2 СП 4.13130.2013, а именно 6 метров. Фактическое расстояние — более 30 м. Требование соблюдается.

С северной стороны — места общего пользования — улица Бобруйская. Требование соблюдается.

С восточной стороны — места общего пользования — проезд. Требование

					257/07-22	Лист 5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

соблюдается.

В границах рассматриваемого земельного участка — на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером (30:12:020206:74) планируется разместить объект капитального строительства — индивидуальный жилой дом, класс функциональной пожарной опасности в соответствии с п.12 ст.2 ФЗ-123, Ф1.4 Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные. Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют II-ой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности — С0 (таб.21, 22 ФЗ 123).

Противопожарное расстояние от проектируемого индивидуального жилого дома составит 6 метров, что не повлияет на объекты капитального строительства на смежных земельных участках. Требование соблюдается.

Учитывая вышеуказанные сведения, а также пожелания правообладателя с учетом благоустройства земельного участка и его дальнейшего функционального использования, в соответствии с положениями ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, правообладатель обращается за разрешением на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства которые препятствуют его эффективному использованию, в том числе для дальнейшего рационального размещения всех необходимых хозяйственных построек (гараж, баня, строения для хранения садового инвентаря, беседок, места для отдыха, места для ведения сада и огорода), а также в целях улучшения планировочной схемы проектируемого индивидуального жилого дома (увеличения комфортабельности жилых комнат, эффективности технических помещений; для более рационального размещения внутренних коридоров, возможности соблюдения санитарно — технических норм, инсоляции, рационального проветривания, размещения мебели и санитарно-технических приборов внутри помещений), по следующим параметрам:

по отступам от границ земельного участка:

- минимальный параметр: 3,0 м./желаемые параметры отклоняемые от норм: с восточной стороны: 0,00 м (от места общего пользования - проезда);
- минимальный параметр: 3,0 м./желаемые параметры отклоняемые от норм: с северной стороны: 1,00 м (от места общего пользования — ул. Бобруйской).

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

257/07-22

Лист

6

4. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требования технических регламентов.

В силу указанных обстоятельств, размещение индивидуального жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

Предложенное размещение жилого дома позволяет более эффективно и удобно использовать земельный участок и запроектировать жилой дом с учетом современных требований, норм и правил, а так же с соблюдением требований:

- отвечает требованиям разрешенного использования земельного участка;
- соблюдением технических регламентов, норм противопожарной безопасности и положений ст. 40 Градостроительного кодекса РФ.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

257/07-22

Лист

7

Ведомость основных чертежей

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость	
2	Схема земельного участка с обозначением существующих (при наличии) и планируемого объекта капитального строительства М1:500	
3	Схема земельного участка с обозначением объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках М1:500	
4	Схема земельного участка с обозначением подъездов и подходов к объекту, парковочных мест, озеленения и элементов благоустройства М1:500	
5	Схема земельного участка с обозначением границ зон с особыми условиями использования территории	

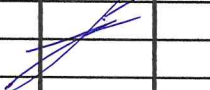
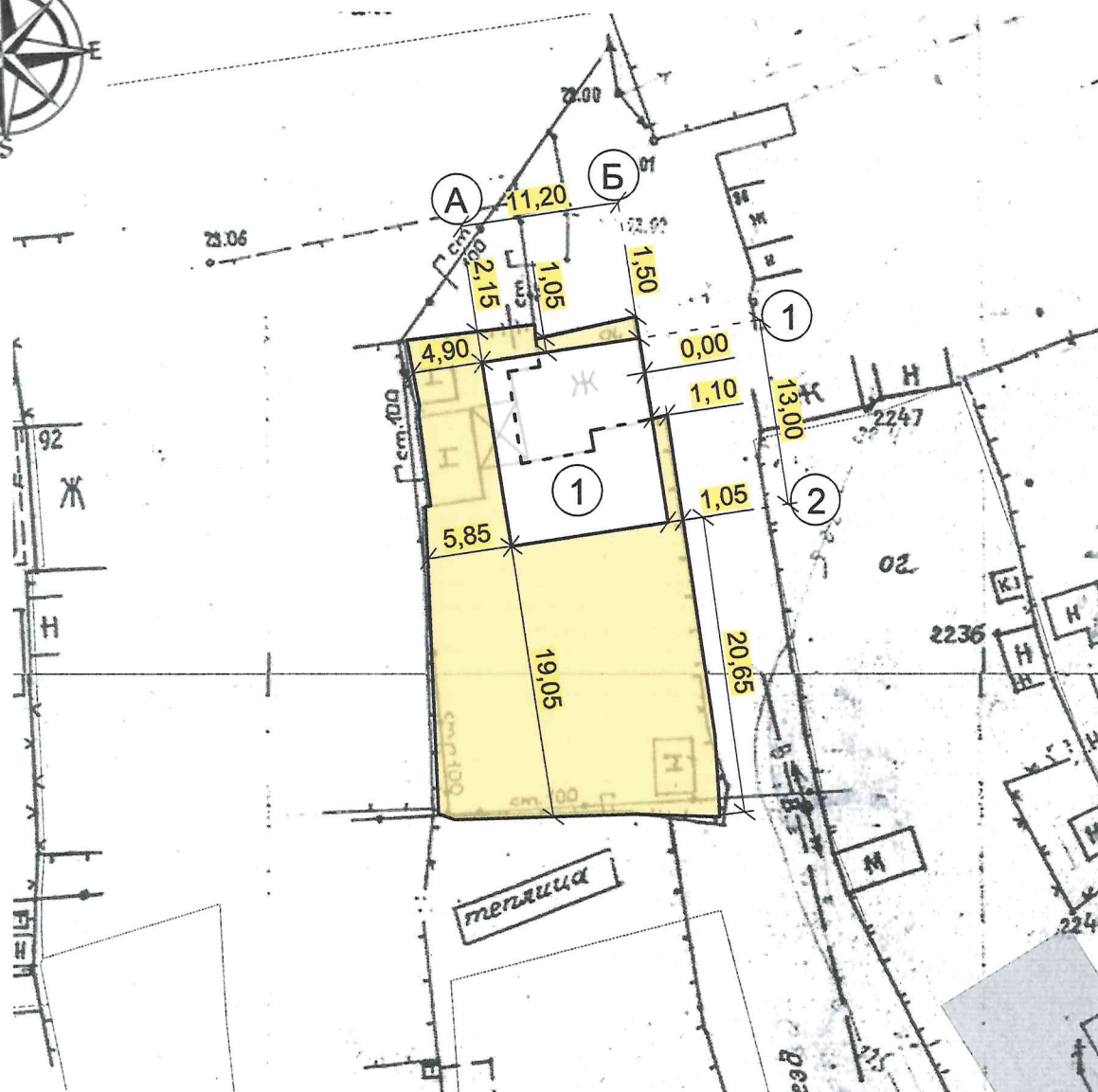
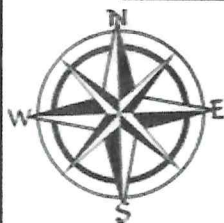
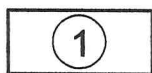
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							257/07-22		
			Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Бобруйская, 94		
			ГИП	Кравцов					Стадия	Лист	Листов
			Разраб.	Галкин					П	1	5
									Ведомость		

Схема земельного участка с обозначением существующих (при наличии) и планируемого объекта капитального строительства М1:500



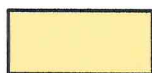
Условные обозначения



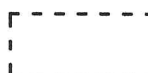
- проектируемый жилой дом



- границы земельных участков



- рассматриваемый земельный участок



- сущ. жилой дом под снос

ПРИМЕЧАНИЯ:

- Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.
- Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.Астрахань, Ленинский район, ул. Бобруйская, 94.
- Все размеры даны в метрах.
- Система высот Балтийская.

Инв. № подл.	Взам. инв. №				
	Подп. и дата				
	257/07-22				
	Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Бобруйская, 94				
Инв. № подл.	Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
	ГИП	Кравцов			
	Разраб.	Галкин			
Схема земельного участка с обозначением существующих (при наличии) и планируемого объекта капитального строительства М1:500					Стадия
					Лист
					Листов
					П
					2
					5

Схема земельного участка с обозначением объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках М1:500



место под размещение сада, огорода и объектов вспомогательного назначения

Условные обозначения



- проектируемый жилой дом



- существующие жилые дома



- границы земельных участков



- сущ. жилой дом под снос (демонтаж)

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.
2. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.Астрахань, Ленинский район, ул. Бобруйская, 94.
3. Все размеры даны в метрах.
4. Система высот Балтийская.

257/07-22

Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу:
Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Бобруйская, 94

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
ГИП	Кравцов			
Разраб.	Галкин			

Стадия	Лист	Листов
П	3	5

Схема земельного участка с обозначением объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках М1:500

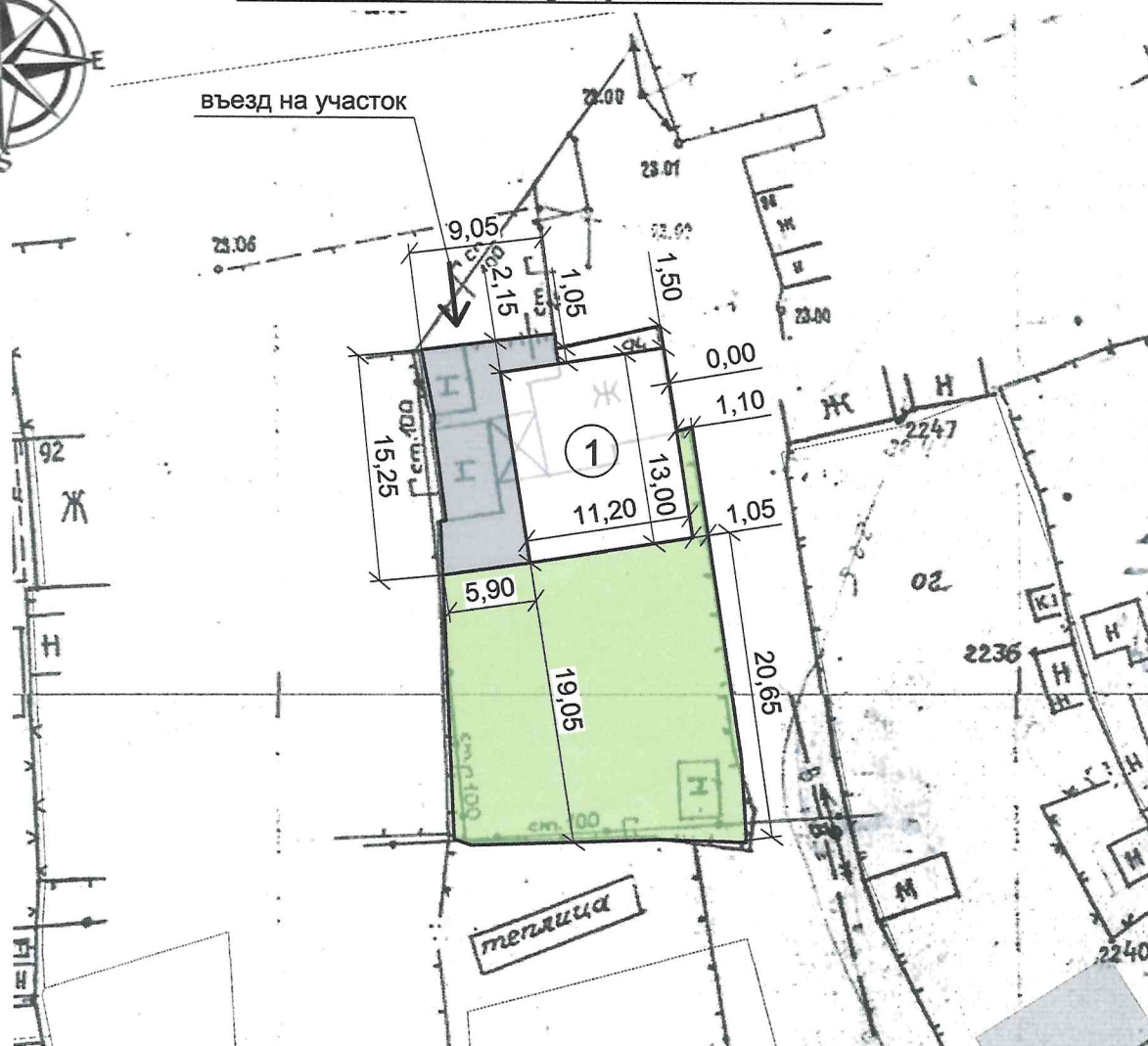
АрхуWell
Архитектурно-проектная мастерская

Взам. инв. №

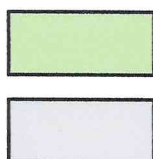
Подп. и дата

Инв. № подл.

Схема земельного участка с обозначением подъездов и подходов к объекту, парковочных мест, озеленения и элементов благоустройства М1:500

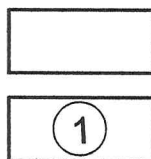


Условные обозначения



озеленение

твердое покрытие



граница земельного участка

проектируемый жилой дом

ПРИМЕЧАНИЯ:

- Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.
- Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.Астрахань, Ленинский район, ул. Бобруйская, 94.
- Все размеры даны в метрах.
- Система высот Балтийская.

В ходе благоустройства территории предполагаются следующие элементы:

- озеленение прилегающей территории;
- указание существующих и вновь проектируемых твердых покрытий подъездов и подходов к объекту;
- 5. Парковочные места не предполагаются в связи с отсутствием надобности их проектирования.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

257/07-22

Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу:
Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Бобруйская, 94

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Стадия	Лист	Листов
П	4	5

Схема земельного участка с обозначением подъездов и подходов к объекту, парковочных мест, озеленения и элементов благоустройства М1:500

АрхуWell
Архитектурно-проектная мастерская

Форма выписки
УТВЕРЖДЕНА
приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому и
атомному надзору
от 4 марта 2019 г. № 86



ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

25.04.2019 г.
(дата)

№ 2088
(номер)

Ассоциация Саморегулируемая организация «Национальное объединение
научно-исследовательских и проектно-исследовательских организаций» (Ассоциация СРО
«ЦЕНТРСТРОЙПРОЕКТ»)

(наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации
объектов капитального строительства

(вид саморегулируемой организации)

115088, Россия, Москва, ул. 2-я Машиностроения, д. 25, стр. 5,
<http://центрстройпроект.рф>, info@psrp.org, +7 (495) 600-83-21, +7 (495) 600-83-31, +7 (495) 600-83-53

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, адрес электронной почты)

СРО-П-029-25092009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана Обществу с ограниченной ответственностью "Архивэл"

(фамилия, имя, (в случае, если выписка из реестра выдана на полное наименование заявителя – юридическому лицу))

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 "Архивэл", ООО "Архивэл"
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	3015096325
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1123015001438
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	414004, Рф, Астраханская область, г. Астрахань, ул. 2-я Зенитная, д. 1, корп. 3, кв. 99
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	804
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	«25» апреля 2019 г.
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол Правления № 01-2803-П-19 от «28» марта 2019 г.
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	«25» апреля 2019 г.
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	

Наименование	Сведения
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 (нужное выписать):	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
«25» апреля 2019 г.	
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 (нужное выписать):	
а) первый	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	
в) третий	
г) четвертый	
д) пятый*	
е) простой*	в случае если член саморегулируемой организации осуществляет только снос объекта капитального строительства, не связанный со строительством, реконструкцией объекта капитального строительства
* указывается только для члена саморегулируемой организации, осуществляющего строительство	
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 которыми указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выписать):	
а) первый	
б) второй	
в) третий	
г) четвертый	
д) пятый*	
* указывается только для члена саморегулируемой организации, осуществляющего строительство	
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 *	
* указывается сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия	

Председатель Правления
(подпись, наименование лица)

М.П.

Баков В.Л.
(подпись, фамилия)

