АрхиWell
Архитектурно-проектная мастерская

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, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5»

165/05-22

г. Астрахань, 2022 г.

ArxuWell
Архитектурно-проектная мастерская

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, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5»

165/05-22

Директор *Галкин И.А.*

г. Астрахань 2022 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ

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

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Единица измерения
1	Общая площадь	48,0	$м^2$
2	Площадь застройки	81,6	$м^2$
3	Строительный объем	312,0	$м^3$
4	Количество этажей *в т.ч. подземных: 0*	2 (два)	-
5	Высота здания	6,5 (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 8,00 х 6,00 м.

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

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером: 30:12:020987:178 расположен по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5.

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 и хозпостроек;

Площадь земельного участка: 287 +/- 6 $м^{2.}$;

Существующие обременения: не зарегистрировано;

Зона в соответствии с территориальным зонированием: Ж-1, III, IV, VI подзоны;

Рельеф местности: спокойный, характеризуется высотными отметками -22,46...-22,51;

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

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 8,00 х 6,00 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, стесненными условиями застройки ввиду небольшой ширины земельного участка, перспективного размещения объектов хозяйственного назначения, необходимых для эффективного и эргономичного использования 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 6,00 метров. Принимая во внимание градостроительную ситуацию на рассматриваемом земельном участке, сложившуюся застройку на смежных земельных участках и противопожарные расстояния от объектов капитального строительства (см. лист 3 Графической части), размещение проектируемого индивидуального жилого дома необходимо предусмотреть в разрез требований градостроительного Регламента (по площади и отступам от границ земельного участка), а именно со смещением к границам земельных участков с южной и западной сторон, что так же обосновано необходимостью эффективного использования земельного участка. Существующий жилой дом демонтирован.

Смещение проектируемого индивидуального жилого дома к границам земельных участков с южной и западной сторон, обосновано сложной конфигураци-

ей земельного участка, размером участка меньше минимально установленного, а так же необходимостью выделения пространства для размещения места для организации входной группы, автомобильного транспорта и хозяйственных строений, 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. Требование соблюдается.

Обоснование возможности предложенного размещения жилого дома.

С северной стороны — на соседнем земельном участке с кадастровым номером (30:12:020987:177) 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 северной 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 — 8,23 м. Требование соблюдается.

С западной стороны — на соседнем земельном участке с кадастровым номером (30:12:02987:14) 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 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 — 20,07 м. Требование соблюдается.

С южной стороны — на соседнем земельном участке с кадастровым номером (30:12:020987:179) 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 распо-

ложенным 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 — 18,92м. Требование соблюдается.

С восточной стороны — места общего пользования — переулок Гончарова.

В границах рассматриваемого земельного участка — на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером (30:12:020987:178) 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 западной стороны: 0,60 м (от соседнего земельного участка с кадастровым номером 30:12:020987:14);
- минимальный параметр: 3,0 м./желаемые параметры отклоняемые от норм: с южной стороны: 0,60 м (от соседнего земельного участка с кадастровым номером 30:12:020987:179);

по площади земельного участка:

- площадь земельного участка (287 кв.м.), что менее минимальной площади земельного участка (400 кв.м.) установленной параметрами застройки. Недобор площади составит: 113 кв.м. или 28,25 %

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.

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	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

165/05-22

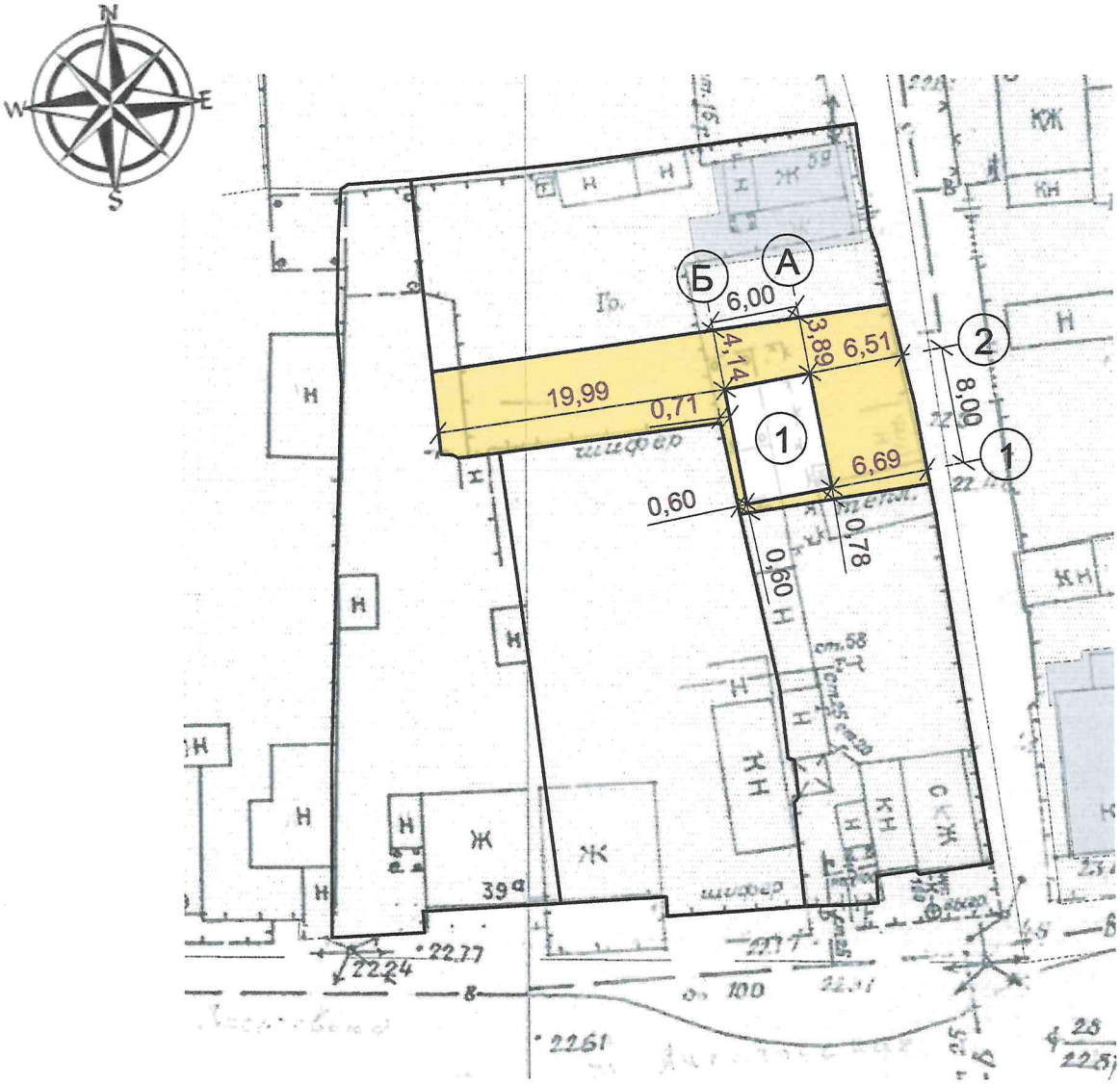
Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5

Стадия	Лист	Листов
П	1	5

Ведомость

ArxuWell
Архитектурно-проектная мастерская

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



Условные обозначения

- земельный участок

(1) - проектируемый жилой дом

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.
2. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5.
3. Все размеры даны в метрах.
4. Система высот Балтийская.

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

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

165/05-22

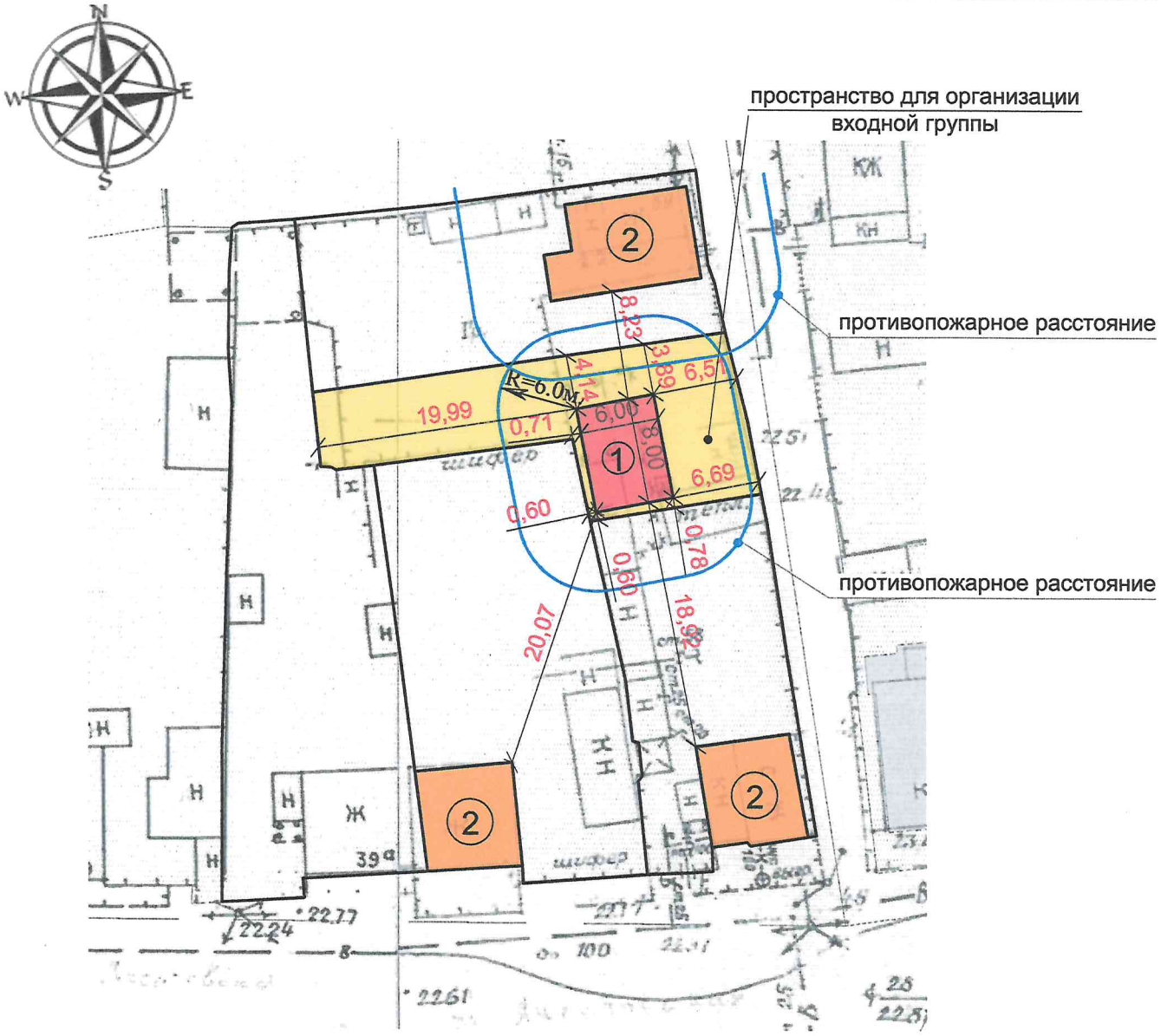
Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5

Стадия	Лист	Листов
П	2	5

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

АрхиWell
Архитектурно-проектная мастерская

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



Условные обозначения

1 - проектируемый жилой дом

2 - существующие жилые дома

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.
2. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5.
3. Все размеры даны в метрах.
4. Система высот Балтийская.

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

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

165/05-22

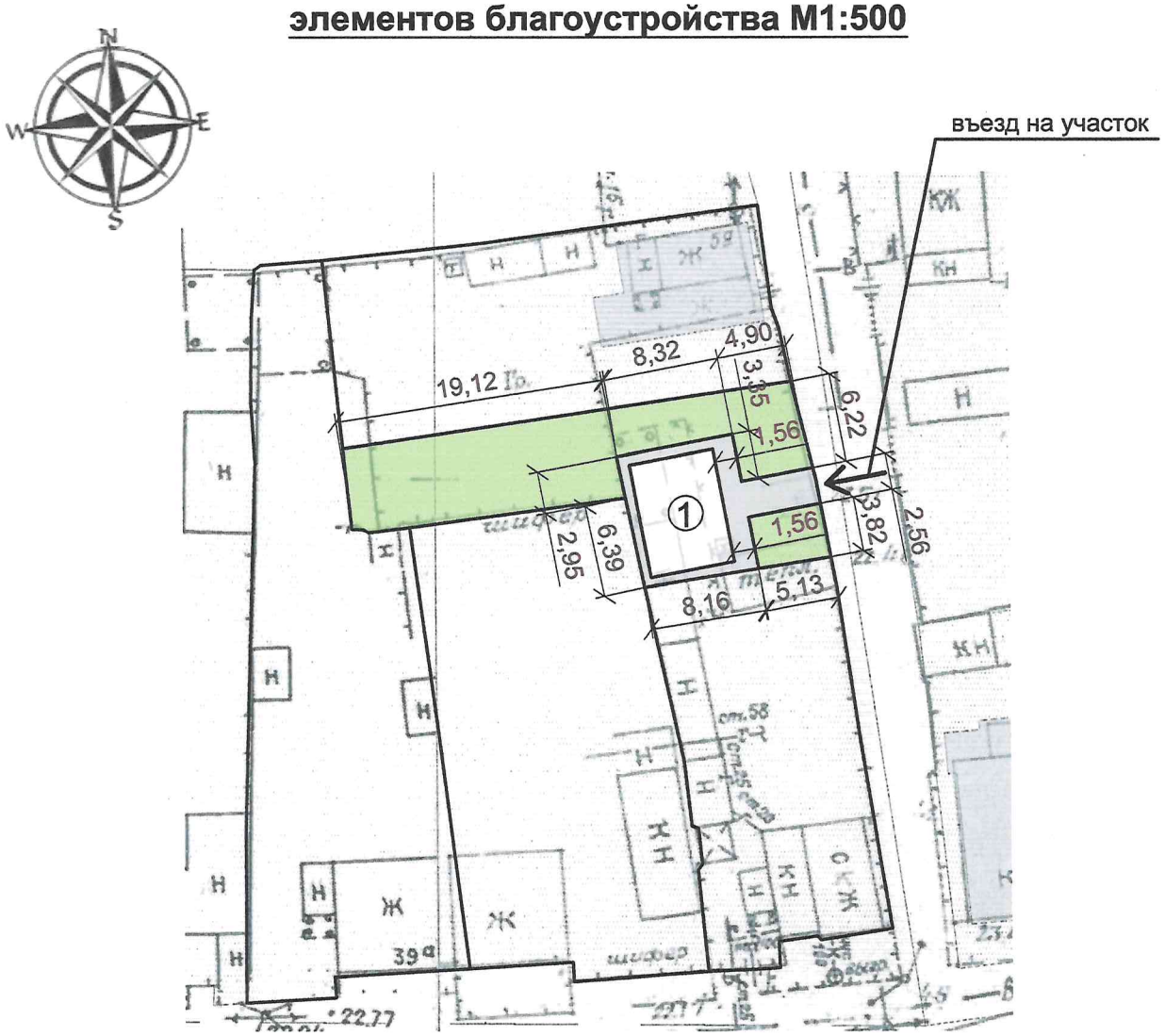
Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5

Стадия	Лист	Листов
П	3	5

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

АрхиWell
Архитектурно-проектная мастерская

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



Условные обозначения

	озеленение		граница земельного участка
	твердое покрытие	1	проектируемый жилой дом

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.
2. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5.
3. Все размеры даны в метрах.
4. 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.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	165/05-22			
					Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5			
						Стадия	Лист	Листов
ГИП		Кравцов				П	4	5
Разраб.		Галкин			Схема земельного участка с обозначением подъездов и подходов к объекту,парковочных мест, озеленения и элементов благоустройства М1:500	ArxuWell Архитектурно-проектная мастерская		

Схема земельного участка с обозначением границ зон с особыми условиями использования территории

Условные обозначения

- земельный участок
- зоны с особыми условиями использования территорий

ПРИМЕЧАНИЯ:

Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5.

1. Графический материал (подложка) подготовлены с пользованием публичного информационно - справочного ресурса: Веб-приложение «Публичная кадастровая карта» версия 6 ПКК © Росреестр 2010-2019. адрес веб-узла: https://pkk.rosreestr.ru/

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подп.

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

165/05-22

Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, переулок Гончарова, земельный участок 5

Стадия	Лист	Листов
П	5	5

Схема земельного участка с обозначением границ зон с особыми условиями использования территории

АрхиWell
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-изыскательских организаций» (Ассоциация СРО «ЦЕНТРСТРОЙПРОЕКТ»)

(полное и сокращенное 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@npcsp.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 имеется) отчество гражданина – физического лица или полное наименование юридического лица – 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 "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 Зеленгинская, 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-Ц-19 от «28» марта 2019 г.
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации *(число, месяц, год)*	«25» апреля 2019 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации *(число, месяц, год)*	
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 выделить)*:

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
«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 выделить)*:

а) первый	V	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

* заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих 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 которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств *(нужное выделить)*:

а) первый		
б) второй		
в) третий		
г) четвертый		
д) пятый*		

* заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих 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 *	

* заполняется только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия

Председатель Правления (должность уполномоченного лица) (подпись) Быков В.Л. (инициалы, фамилия)

М.П.

Ассоциация Саморегулируемая организация «Национальное объединение научно-исследовательских и проектно-изыскательских организаций» ОГРН 1097799003123 МОСКВА