

**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, Трусовский район, ул. Губернатора Ермолова, д.10»***

219/07-22

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, Трусовский район, ул. Губернатора Ермолова, д.10»***

219/07-22

Директор



Галкин И.А. 

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	Площадь земельного участка	600	м ²
2	Площадь застройки	157,3	м ²
3	Строительный объем	777	м ³
4	Количество этажей <i>в т.ч. подземных: 0</i>	1 (один) и мансарда	-
5	Высота здания	6,7 (до конька)	м

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

В границах рассматриваемого земельного участка планируется реконструкция объекта индивидуального жилого строительства. Размеры по внешним осям составляют 10,6 x 16,9 м.

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

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером: 30:12:040009:249 расположен по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Трусовский район, ул.Генерала Ермолова,10.

Правообладатель: Физическое лицо, на основании свидетельства о государственной регистрации права.

Категория земель: Земли населенных пунктов, для строительства и эксплуатации жилого дома;

Площадь земельного участка: 600,0 м²;

Существующие обременения: не зарегистрировано;

Зона в соответствии с территориальным зонированием: Ж-1, приаэродромная территория;

Рельеф местности: спокойный, характеризуется высотными отметками -19,14...-18,90;

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

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» с

					219/07-22	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

изменениями, внесенными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 № 25: 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 проектируемого жилого дома 10,6 x 16,90 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 дома на участке обусловлено и предложено с учетом: застройки на соседних земельных участках объектами индивидуального жилищного строительства и противопожарных расстояний от них. 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.

Принимая во внимание градостроительную ситуацию на рассматриваемом земельном участке, а именно сложившуюся застройку на смежных земельных участках (см. лист 3 Графической части), на размещение проектируемого индивидуального жилого дома ранее получено уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке №186 от 23.10.2020г. с учетом соблюдения норм Градостроительного регламента, однако в ходе строительно — монтажных работ, возникла необходимость строительства в больших габаритах (в целях размещения гаража для хранения личного автотранспортного средства и котельной для снабжения тепловой энергией построенного дома) в связи с чем, проектируемый объект индивидуального жилищного строительства с учетом нового строительного объема необходимо предусмотреть в разрез требований градостроительного Регламента (по отступам от границ земельного участка), а именно со смещением к границе земельного участка с западной и с восточной стороны, что так же обосновано необходимостью эффективного использования земельного участка под вид разрешенного использования — для строительства и эксплуатации жилого дома.

					219/07-22	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

Разместить индивидуальный жилой дом с необходимыми отступами не представляется возможным, так же сложившаяся застройка на соседних земельных участках устанавливает ограничения по противопожарным нормам в части установления границ противопожарных расстояний. Так как минимальная ширина проектируемого жилого дома с учетом норм и требований составит 16,9 метров, а общая ширина земельного участка 19,9 метров, выдержать параметры градостроительного Регламента в части отступов от границ земельного участка по 3 метра — не представляется возможным, что препятствует эффективному использованию земельного участка в соответствии с целевым назначением.

Смещение проектируемого индивидуального жилого дома к границам земельных участков с западной и восточной сторон обосновано необходимостью выделения пространства для организации входной группы и устройства въезда в пристроенный гараж. 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 (30:12:040009:257) отсутствуют объекты капитального строительства. Расстояние от проектируемого жилого дома до границы северного участка составляет 16,2 м. Требование соблюдается.

С южной стороны — места общего пользования — ул. Генерала Ермолова.

С восточной стороны — на соседнем земельном участке с кадастровым номером (30:12:040009:248) расположен объект капитального строительства — объект вспомогательного назначения. Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют II-ей степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности — С0 (таб.21, 22 ФЗ 123).

Противопожарные расстояния между объектом капитального строительства расположенными на земельном участке с восточной стороны и индивидуальным жилым домом расположенным на рассматриваемом земельном участке следует принимать 6 метров. Фактическое расстояние — 3,3 м. В связи с чем, на границе указанных земельных участков необходимо предусмотреть размещение брандмауэрной стены высотой 3,0 м., в соответствии с п 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно — планировочным и конструктивным решениям — далее по тексту СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130.2020 для противопожарных стен 1-го типа. Противопожарное расстояние составит 0,00 метров. Требование соблюдается.

С западной стороны - на соседнем земельном участке с кадастровым номером (30:12:040009:262) расположен объект капитального строительства — индивидуальный жилой дом, класс функциональной пожарной опасности в соответствии с ФЗ-123, Ф1.4 Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные. Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют II-ей степени

огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности — С0 (таб.21, 22 ФЗ 123).

Противопожарные расстояния между объектом капитального строительства расположенными на земельном участке с западной стороны и индивидуальным жилым домом расположенным на рассматриваемом земельном участке следует принимать 6 метров. Фактическое расстояние — 5,8м. В связи с этим на границе указанных земельных участков необходимо предусмотреть размещение брандмауэрной стены высотой 4,5 м., в соответствии с п 4.11 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130.2020 для противопожарных стен 1-го типа. Противопожарное расстояние составит 0,00 метров. Требование соблюдается.

В границах рассматриваемого земельного участка — на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером (30:12:040009:249) 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 с учетом размещения брандмауэрных стен с восточной и западной сторон участка.

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, 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: 1,9 м (от соседнего земельного участка с кадастровым номером 30:12:040009:248);
с западной стороны: 1,1 м (от соседнего земельного участка с кадастровым номером 30:12:040009:262);

					219/07-22	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

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 разместить жилой дом с учетом современных требований, норм и правил, а так же с соблюдением требований, при условии возведения брандмауэрных стен:

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата


219/07-22

Лист

5

Ведомость основных чертежей

Лист	Наименование	Прим.
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	Езам. инв. №														
			219/07-22													
			Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.Астрахань, Трусовский район, ул. Губернатора Ермолова 10													
			Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов			
											П	1	5			
			ГИП		Кравцов						Ведомость			 Архитектурно-проектная мастерская		
			Разраб.		Галкин											


1

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

- земельный участок

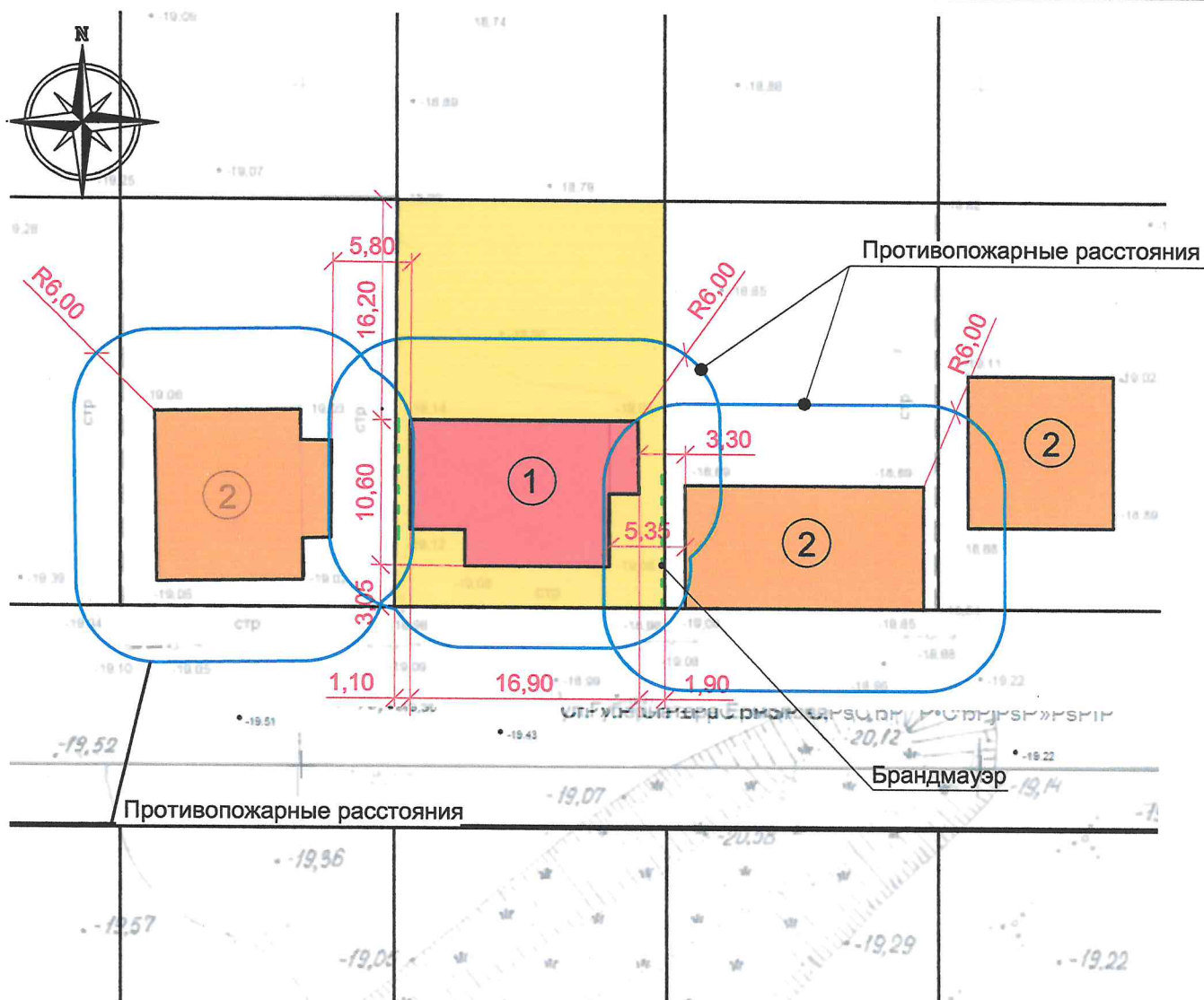
1. Настоящая схема территории разработана на топографической съемке М1:500.
2. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, Трусовский район, ул.Губернатора Ермолова, 10.
3. Все размеры даны в метрах.
4. Система высот Балтийская.

Взам. инв. №	ПРИМЕЧАНИЯ:				
	1. Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.				
	2. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, Трусовский район, ул.Губернатора Ермолова, 10.				
	3. Все размеры даны в метрах.				
Подп. и дата	4. Система высот Балтийская.				
Инв. № подл.	Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
	ГИП	Кравцов			
	Разраб.	Галкин			

219/07-22		
Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.Астрахань, Трусовский район, ул. Губернатора Ермолова 10		
Стадия	Лист	Листов
П	2	5
Схема земельного участка с обозначением существующих (при наличии) и планируемого объекта капитального строительства М1:500		

ApxuWell

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



Условные обозначения

- 1 - проектируемый жилой дом
 2 - сущ. индивидуальные жилые дома
- - брандмауэр

ПРИМЕЧАНИЯ:

- Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.
- Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, Трусовский район, ул.Губернатора Ермолова, 10.
- Все размеры даны в метрах.
- Система высот Балтийская. Отметки отрицательные.

219/07-22

Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу:
Российская Федерация, Астраханская область, г.Астрахань,
Трусовский район, ул. Губернатора Ермолова 10

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

[illegible]

граница земельного участка

(1)

проектируемый жилой дом

1. Настоящая схема территории разработана на топографической съемке М1:500.
2. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, Трусовский район, ул.Генерала Ермолова,10.
3. Все размеры даны в метрах.
4. Система высот Балтийская.

- 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.

5. Парковочные места не предполагаются в связи с отсутствием надобности их проектирования.

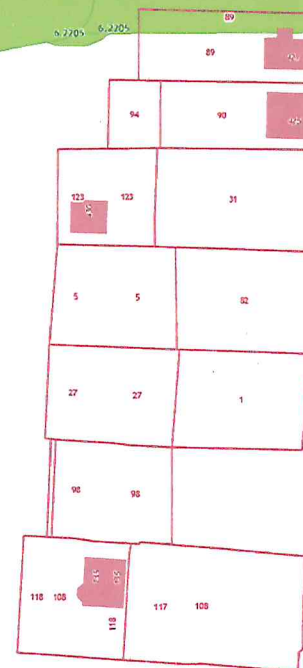
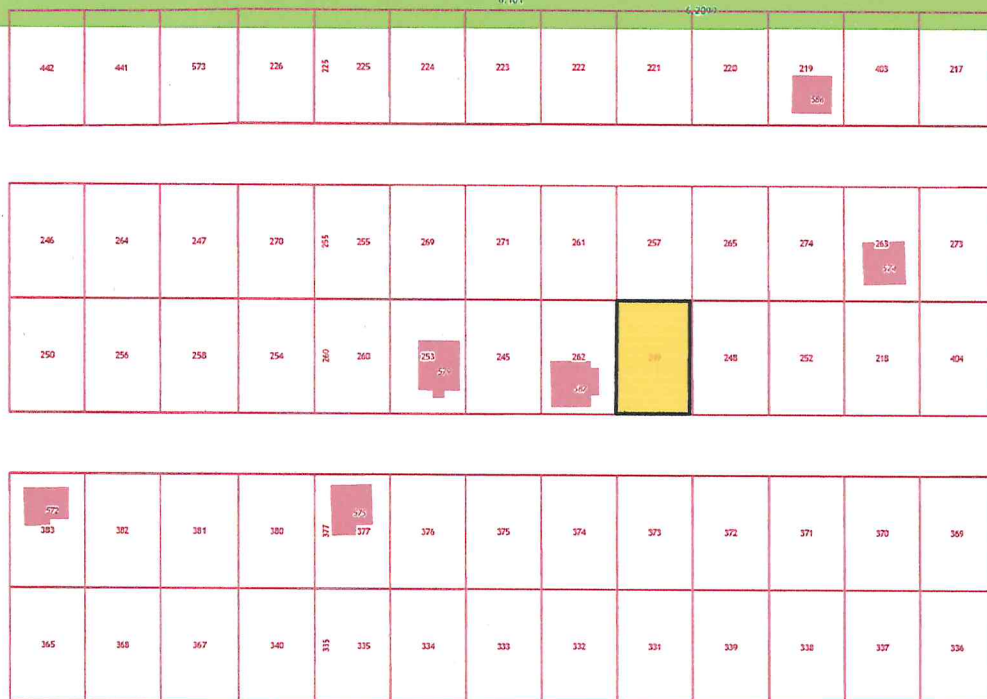
Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров на земельный участок по адресу:
Российская Федерация, Астраханская область, г.Астрахань,
Трусовский район, ул. Губернатора Ермолова 10

4

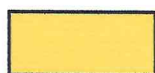
5

Арху Well
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, Трусовский район, ул.Губернатора Ермолова,10.

- Графический материал (подложка) подготовлены с использованием публичного информационно - справочного ресурса: Веб-приложение «Публичная кадастровая карта» версия 6 ПКК © Росреестр 2010-2022. адрес веб-узла: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Взам. инв. №											
Подп. и дата											
Инв. № подл.											
219/07-22											
Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.Астрахань, Трусовский район, ул. Губернатора Ермолова 10											
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата							
ГИП	Кравцов										
Разраб.	Галкин										
Схема земельного участка с обозначением границ зон с особыми условиями использования территории					<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	5	5
Стадия	Лист	Листов									
П	5	5									



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 центрально-исследовательских организаций» (Ассоциация СРО
«ЦЕНТРОСТРОЙПРОЕКТ»)

(наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации
объектов капитального строительства
(полное наименование саморегулируемой организации)

115088, Россия, Москва, ул. 2-я Машиностроения, д. 25, стр. 5,
<http://centrostroyproekt.ru>, info@psrp.org, +7 (495) 600-83-21, +7 (495) 600-83-31, +7 (495) 600-83-53
(адрес, место нахождения саморегулируемой организации, адрес электронной почты, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)

СРО-П-029-25092009
выдана Обществу с ограниченной ответственностью "Архивэл"
(полное наименование общества с ограниченной ответственностью "Архивэл")

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если известно) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если известно) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Архивэл", ООО "Архивэл", 3015096325
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	1123015001438
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	414004, РФ, Астраханская область, г. Астрахань, ул. 2-я Завенгиская, д. 1, корп. 3, кв. 99
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	
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 получении членом 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 (ружонное выделение):			
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 на выполнение инженерных изысканий, снос, и стоимости работ по одному договору, по договору строительного подряда, по членскому взносу в компенсационный фонд возмещения вреда (ружонное выделение):			
а) первый		не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей	
б) второй			
в) третий			
г) четвертый			
д) пятый*			
е) простой*			
* Указывается только для членов саморегулируемых организаций, осуществляющих на членском или членском-партнерском уровне ответственность за выполнение работ по договору подряда на осуществление сноса, за исключением конкурентных способов заключения договоров, компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (ружонное выделение):			
а) первый			
б) второй			
в) третий			
г) четвертый			
д) пятый*			
* Указывается только для членов саморегулируемых организаций, осуществляющих на членском или членском-партнерском уровне ответственность за выполнение работ по договору подряда на осуществление сноса, за исключением конкурентных способов заключения договоров, компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (ружонное выделение):			
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 только для членов саморегулируемых организаций, осуществляющих на членском или членском-партнерском уровне ответственность за выполнение работ по договору подряда на осуществление сноса, за исключением конкурентных способов заключения договоров, компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (ружонное выделение):			

Председатель Правления
(подпись, печать)

М.П.

Быков В.Л.
(подпись, фамилия)

