



**КС·СТУДИЯ**

общество с ограниченной ответственностью

ОГРН 1153025005561 ИНН 3019016673

Член СРО АСС «ГПО ЮО», номер по реестру членов СРО – 261

Юр. адрес: 414052 г. Астрахань, ул. Б.Алексеева, д. 4а, кв. 41

Телефон: +7-917-097-08-12

## ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**необходимости получения разрешения на отклонение  
от предельных параметров застройки земельного участка  
по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Таймырская, 7**

Ген. директор

ГИП (ПИ-123473)



К.О. Скрипченков

К.О. Скрипченков

г. Астрахань  
2022 г.

# **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

## **Общая часть**

Настоящее проектное обоснование разработано на основании договора с Жанаргуль Шакировой Ашахановой (далее – застройщик), с целью обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров застройки земельного участка по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Таймырская, 7 в части расстояний от границ соседних земельных участков до основного строения.

## **Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства**

На земельном участке по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Таймырская, 7 (далее – рассматриваемый земельный участок) планируется к строительству одноэтажный индивидуальный жилой дом, что соответствует требованиям правил землепользования и застройки.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки рассматриваемый земельный участок относится к территориальной зоне «Ж-2» Зона малоэтажной смешанной жилой застройки.

Размещение индивидуального жилого дома относится к основным видам разрешенного использования земельного участка.

Земельный участок расположен в различных зонах, подзонах и поверхностях приаэродромной территории (ПТ) Астрахань (Нариманово), согласно Решения об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово), утвержденной Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 23.12.2019 г. №1391-П.

Земельный участок имеет сложную форму, приближенную к прямоугольной, с усложнением контура границ северной части земельного участка.

В настоящее время рассматриваемый земельный участок свободен от застройки.

Застройщик планирует возвести на земельном участке одноэтажный индивидуальный жилой дом (далее – проектируемый жилой дом) с площадью застройки 302,2 кв.м. (включая веранду площадью 80,8 кв.м.), что соответствует предельному проценту застройки территории рассматриваемого земельного участка в данной территориальной зоне (не более 65% от площади земельного участка).

Проектируемый жилой дом предполагается сложной в плане формы с габаритами по наружному обмеру 14,08х24,02 метра. С учетом необходимости эффективного использования земельного участка размещение проектируемого жилого дома предполагается в соответствии со сложившейся линией застройки – без отступа от южной фронтальной границы земельного участка.

При этом расстояние от проектируемого жилого дома (основного строения) до до западной границы рассматриваемого земельного участка, совпадающей с границей земельного участка по ул Таймырская, 9, составит 1,52 метра; до северной границы рассматриваемого земельного участка, совпадающей с границей земельного участка по ул. Ижевская, 8, составит 0,83 метра; до восточной границы рассматриваемого земельного участка, совпадающей с границей земельного участка по ул Таймырская, 5, составит 2,03 метра.

Расстояние от проектируемого жилого дома до основных строений на земельных участках по ул Таймырская, 9 и по ул. Ижевская, 8 составит 5,57 метра и 2,14 метра соответственно.

При этом, согласно п. 4.13 Свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев), при условии, что суммарная площадь застройки домов, хозяйственных построек, размещенных без противопожарных разрывов, включая незастроенную площадь между ними, не превышает значение допустимой площади этажа в пределах пожарного отсека жилого здания по СП 2.13130, исходя из наихудших значений степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности дома или постройки.

Согласно п. 4.6 СП 2.13130, высота зданий кроме специально оговоренных случаев определяется согласно СП 1.13130.

Согласно п. 3.1 СП 1.13130, высота здания определяется высотой расположения верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа, а высота расположения этажа определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и



нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене. При отсутствии открывающихся окон (проемов) высота расположения этажа определяется полусуммой отметок пола и потолка этажа. При наличии эксплуатируемого покрытия высота здания определяется по максимальному значению разницы отметок поверхности проездов для пожарных машин и верхней границы ограждений покрытия.

Согласно разделу СП 2.13130, площадь этажа в пределах пожарного отсека для зданий III степени огнестойкости (классов конструктивной пожарной опасности С0 или С1) и высотой до 15 метров составляет 1800 кв.м.

Учитывая наличие взаимного согласия собственников, а также соблюдения вышеуказанных условий в части суммарной площади застройки домов, хозяйственных построек, размещенных без противопожарных разрывов, включая незастроенную площадь между ними, возможно сделать вывод, что размещение проектируемого жилого дома относительно основных строений на земельных участках по ул Таймырская, 9 и по ул. Ижевская, 8 соответствует требованиям пожарной безопасности.

Расстояние от проектируемого жилого дома до основного строения на земельном участке по ул Таймырская, 5 составит 2,43 метра.

Учитывая степень огнестойкости основного строения на земельном участке по ул Таймырская, 5, застройщик предполагает возведение отдельно стоящей стены, отвечающей требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа (планируемое застройщиком место размещения такой стены указано в графической части настоящего обоснования), в соответствии с актом экспертизы по обеспечению пожарной безопасности... выданным ООО «АрхПроектСервис» 02.06.2022 г., что позволяет сделать вывод, что размещение проектируемого жилого дома относительно основного строения на земельном участке по ул Таймырская, 5 соответствует требованиям пожарной безопасности.

Минимальное расстояние между проектируемым жилым домом на рассматриваемом земельном участке до основных строений и хозяйственных построек на прочих соседних земельных участках составляет 6,13 метра, что обеспечивает пожарную безопасность.

**Технико-экономические показатели объекта капитального строительства,  
планируемого для размещения на земельном участке**

Площадь земельного участка – 465,0 кв.м.

Площадь застройки – 302,2 кв.м.

Процент застройки – 65,0%.

Площадь озеленения – 59,0 кв.м.

Процент озеленения – 12,7%.

Общая площадь здания – 248,7 кв.м.

Строительный объем здания – 1900 куб.м.

Высота здания – 7,40 м.

Количество этажей (в том числе подземных) здания – 1 (один).

### **Испрашиваемые отклонения от предельных параметров застройки**

Расстояние от основного строения до границы земельного участка по ул Тай-  
мырская, 9: 1,52 метра;

Расстояние от основного строения до границы земельного участка по ул. Ижев-  
ская, 8: 0,83 метра;

Расстояние от основного строения до границы земельного участка по ул Тай-  
мырская, 5: 2,03 метра.

### **Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов**

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров соответствует требова-  
ниям технических регламентов.

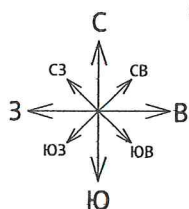
Ген. директор



К.О. Скрипченков

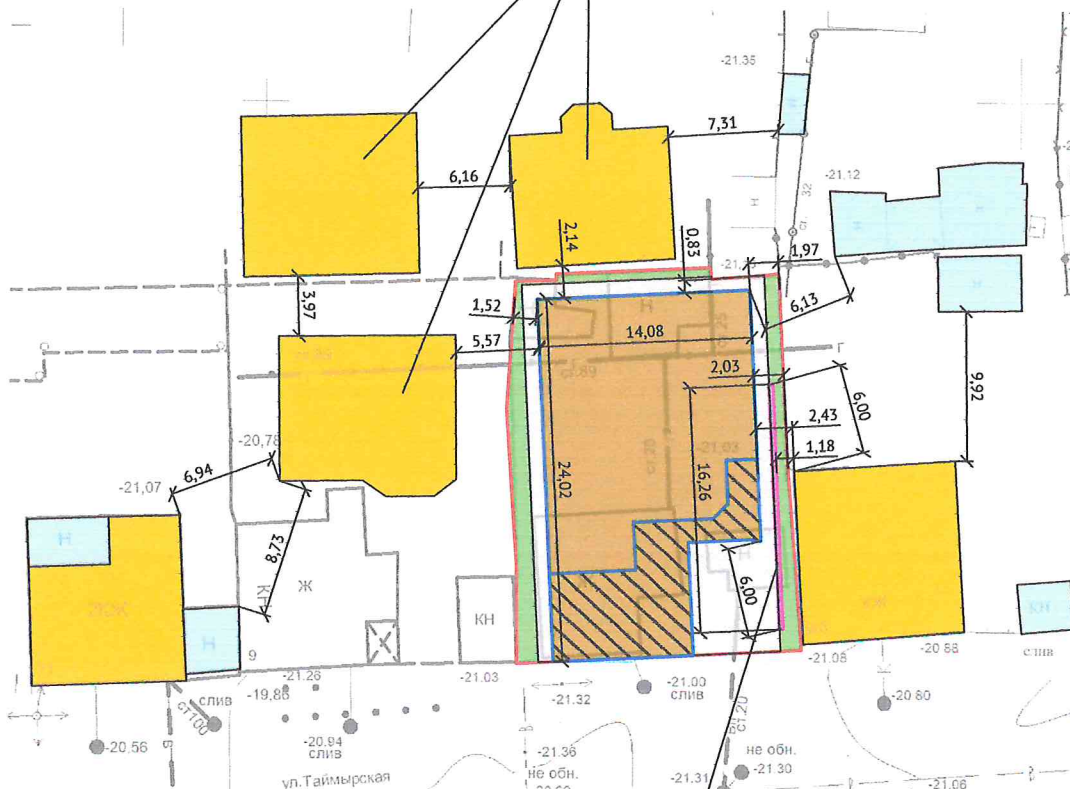
ГИП (ПИ-123473)

К.О. Скрипченков



# Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

конфигурация и расположение зданий  
приняты по данным публичной  
кадастровой карты (pkk.rosreestr.ru)



отдельно стоящая стена,  
отвечающая требованиям СП 2.13130  
для противопожарных стен 1-го типа

## Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Проектируемый жилой дом, в том числе веранда
- Окружающая застройка (основные строения)
- Озеленение
- Окружающая застройка (хозяйственные постройки)
- Замощение

Прим.: объекты, отмеченные на топографической съемке, но не выделенные условными обозначениями - отсутствуют, согласно данным космических снимков esri (pkk.rosreestr.ru)

Инв. № подл.	Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	06-22		
						Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров застройки земельного участка по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Таймырская, 7		
						Графическая часть	Стадия	Лист
							ПО	1
Инв. № подл.	Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Листов	
							1	





344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, дом № 85, оф. 2-ой этаж;  
Тел/факс 8 (863) 210-55-06, 210-55-07, 210-55-08; e-mail: sro-gpoio@mail.ru  
ИНН 6164288445, КПП 616401001, ОГРН 1096100000380

ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

11.03.2021 г.

№ 151

Саморегулируемая организация Ассоциация  
«Гильдия проектных организаций Южного округа»  
СРО АСС «ГПО ЮО»

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,  
осуществляющих подготовку проектной документации

344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, д. 85, 2 эт.,  
<http://www.sro-gpoio.ru/>  
[mailbox@sro-gpoio.ru](mailto:mailbox@sro-gpoio.ru); [sro-gpoio@mail.ru](mailto:sro-gpoio@mail.ru)  
СРО-П-039-30102009

Выдана: ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КС СТУДИЯ"  
(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или  
полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КС СТУДИЯ"; ООО "КС СТУДИЯ"
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	3019016673
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1153025005561
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	414052, Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Бориса Алексеева, 4 А, кв. 41

Продолжение на листе 2

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

Продолжение, лист 3

<b>3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:</b>			
а) первый	✓	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей	
б) второй	---	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей	
в) третий	---	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей	
г) четвертый	---	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более	
<b>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:</b>			
а) первый	---	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей	
б) второй	---	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей	
в) третий	---	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей	
г) четвертый	---	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более	
<b>4. Сведения об приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации:</b>			
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---		
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---		

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

2. Сведения о членстве юридического лица в саморегулируемой организации:		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	рег. № 261	
2.2. Дата регистрации юридического лица в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	09.06.2017 г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение Коллегии СРО АСС «ГПО ЮО» (Протокол от 09.06.2017 г. № 15)	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	09.06.2017 г.	
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 осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства по договору подряда на подготовку проектной документации:		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	с 13.06.2017 г.	---
в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	---	---
в отношении объектов использования атомной энергии	---	---

Продолжение на листе 3

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

2



Ассоциация саморегулируемых организаций инженерных изысканий  
неосуществляющая инженерные изыскания - общероссийское  
негосударственное объединение работодателей национальных объединений  
самостоятельных организаций, основанных на членстве лиц,  
выполняющих инженерные изыскания и саморегулируемых организаций,  
основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной  
документации

РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

ул. Новая Арбат, дом 21, Москва, 119046,  
тел. 499 964 31 01, факс 499 964 31 33,  
e-mail: info@noipriz.ru, [info@noipriz.ru](mailto:info@noipriz.ru)  
ОГРН 10770000148  
ИНН 7707001181, 77070001

Скритичное Константин Олегович



УВЕДОМЛЕНИЕ  
о включении сведений  
в Национальный реестр специалистов  
в области инженерных изысканий  
и архитектурно-строительного проектирования

Настоящим уведомляю о том, что сведения о специалисте: Скритичное Константин Олегович, адрес места жительства/регистрации: 414052, Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Б. Алексеева, 4а, кв. 41 - включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети Интернет: <https://www.noipriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Заполнен идентификационный номер - ПИ-1234/3.