

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-планировочное бюро»

(СРО №0747.02-2015-2625045440- П-033)
Начало действия 03 августа 2016г.

УТВЕРЖДАЮ:
Заказчик _____ Бадунц И.В.
« ____ » _____ 2021г.

Проектное обоснование
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
(Пояснительная записка, схема планировочной организации
земельного участка)

Наименование объекта: «Строительство магазина»
Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, ст.Александрийская,
пер.Кумской, 23а

Заказчик: Бадунц Ирина Вачакановна.

Генеральный директор
ООО «Архитектурно-планировочное бюро» Т.М.Головина

Архитектор ООО «АПБ» М.В.Тышлер

Георгиевск
2021г.

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-планировочное бюро»

(СРО №0747.02-2015-2625045440- П-033)

Начало действия 03 августа 2016г.

Проектное обоснование
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
(Пояснительная записка, схема планировочной организации
земельного участка)

Наименование объекта: «Строительство магазина»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, ст.Александрийская,
пер.Кумской, 23а

Заказчик: Бадунц Ирина Вачакановна.

СОДЕРЖАНИЕ

№№ п/п	Наименование	Лист №
1	Титульный лист	
2	СРО	
3	Содержание	
4	Схема планировочной организации земельного участка	1
5	Пояснительная записка	2-4
	Приложение:	
6	Схема пожарного отсека	1
7	Выписка из ЕГРН о земельном участке (кн 26:25:061233:292)	2-4

**Пояснительная записка на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства объекта: нежилое здание
«Магазин»**

1.Функциональное назначение предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.

1.1. Вид объекта: строительство магазина.

1.2. Функциональное назначение объекта строительства – торговля.

1.3. Характерные особенности: здание одноэтажное, расположенное на земельном участке по пер.Кумскому, 23а

В здании предполагается разместить три помещения: торговый зал, подсобное помещение и санитарный узел.

2.Расчет потребности в системах транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.

Пешеходный доступ к зданию возможен с западной стороны земельного участка по пер.Кумскому.

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрены с стороны проезжей части пер.Кумского.

Имеется возможность подъезда к зданию спецтехники по твердому покрытию. здание будет подключено к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим по пер.Кумскому :

-водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения ;

-водоотведение в выгребной колодец;

газоснабжение от существующего газопровода;

-электроснабжение от существующей опоры ВЛ.

3.О характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с которыми запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров, о запрашиваемых предельных параметрах, а также величине отклонений от предельных параметров.

Земельный участок с кадастровым номером 26:25:061233:292 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский городской округ, ст.Александровская, пер.Кумской,23а

						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		2

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-1» – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, максимальный процент застройки в границах земельного участка — 40%. Площадь земельного участка — 300 кв.м.

На участке предполагается строительство нежилого здания-магазина, расположенного:

- на расстоянии 4,70м от жилого дома, по пер.Кумскому, 23;
- на расстоянии 1,0 м от нежилого строения по пер.Кумскому, 25;
- на расстоянии 0,50м от межевой границы с участком по пер.Кумскому, 25;
- на расстоянии 1,20м от межевой границы с участком по пер.Кумскому, 23;
- без отступа от границы земельного участка по пер.Кумскому (фасад магазина расположен по границе земельного участка).

Площадь застройки здания магазина составит 65,7 кв.м., кроме того на участке имеется летняя кухня площадью 39 кв.м. что составляет (35%). Это не превышает максимальный процент застройки.

Величиной отклонений от предельных параметров является:

- уменьшение расстояния от существующего жилого дома с 6.0 метров до -4.70м ;
- уменьшение расстояния от существующего нежилого строения с 6.0 метров до - 1.0м ;
- уменьшение расстояния от межевых границ земельного участка с 3.0 метров до - 0.79м -1.20м ;
- размещение фасада магазина по границе земельного участка по пер.Кумскому.

4.Анализ оценки влияния запрашиваемых отклонений на формирование композиционно-средовых характеристик местной среды.

Строительство магазина на земельном участке по пер.Кумскому, 23а в ст.Александринской негативно не повлияет на облик пер.Кумского, т. к. фасады будут выполнены из современных материалов.

5.Экспертное заключение о соответствии противопожарным нормам и правилам в связи с реконструкцией и строительством (на соответствие Федеральному закону от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»).

Соответствии с частью 2 статьи 57 «Огнестойкость и пожарная опасность зданий и сооружений» Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» - «Требуемые степень огнестойкости зданий, сооружений и класс их конструктивной пожарной опасности устанавливаются нормативными документами по пожарной безопасности».

Магазин, проектируемый по пер.Кумскому, 23а в ст.Александринской относится к ФЗ.1 классу функциональной пожарной опасности, III степени огнестойкости.

						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		3

В соответствии с СП4.13130.2013(изменения №1) «Системы противопожарной защиты».Ограничение распространения пожара на объектах защиты, п.4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями I, II, III степеней огнестойкости 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 для противопожарных стен 1-го типа. В нашем случае противопожарными стенами 1-го типа будут служить стены магазина, в одной из них, обращенной к жилому дому предусматриваются дверные и оконные проемы противопожарные.

Согласно СП 2.13130.2012 (таблица 6.8) расстояние между жилыми зданиями, а также жилыми зданиями и хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями,) при степени огнестойкости IV и класса пожарной опасности С1 не нормируются при суммарной площади застройки, включая незастроенную площадь между ними, равной наибольшей допустимой площади- 1200 кв.м. в пределах площади пожарного отсека.

Для предприятий торговли (ФЗ.1) - согласно таблице 6.11) при степени огнестойкости III и класса пожарной опасности С0-С1 не нормируются при суммарной площади застройки, включая незастроенную площадь между ними, равной наибольшей допустимой площади- 2000 кв.м. в пределах площади пожарного отсека. Проектируемое здание имеет степень огнестойкости III, стены боковых фасадов противопожарные 1-го типа

Площадь пожарного отсека — 875 кв.м. (см. приложение 1).

На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при строительстве здания ателье не нарушаются.

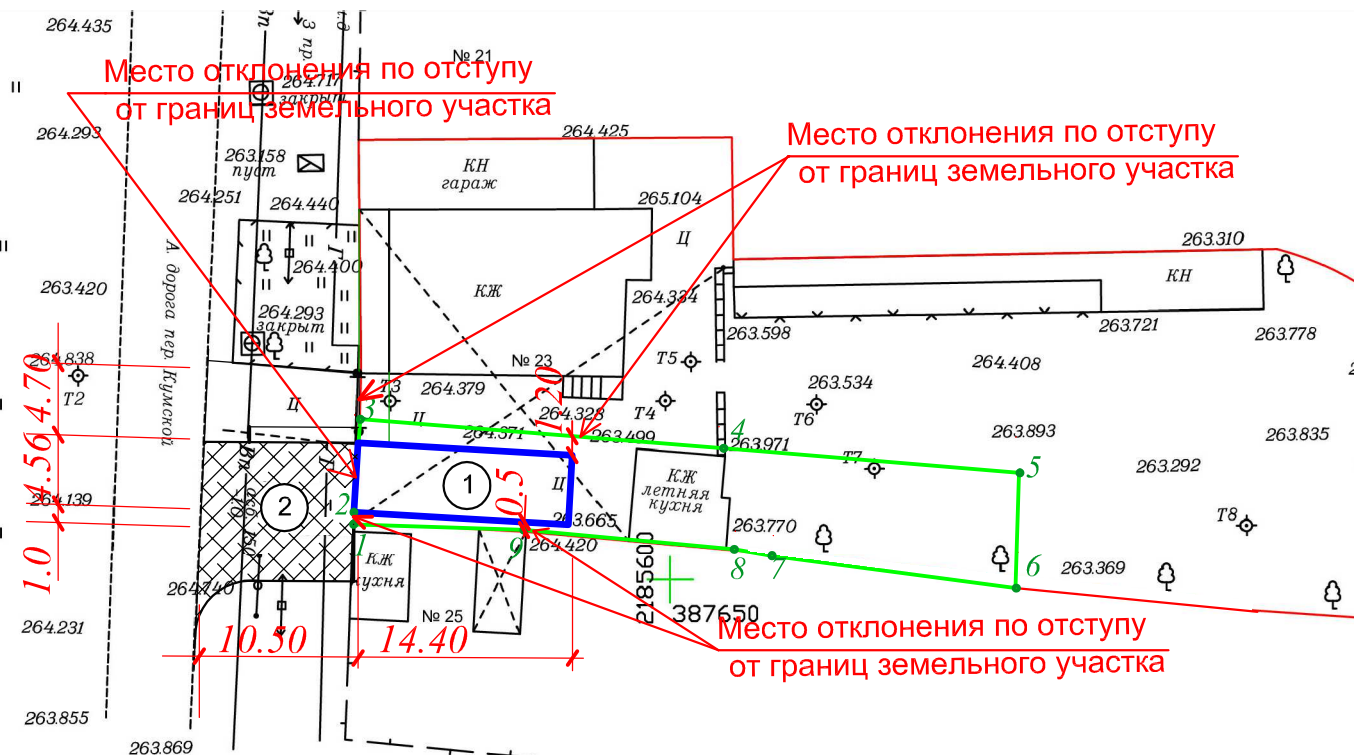
6. Согласие собственника (ов) земельного участка или объекта капитального строительства (в случае если заявитель не является собственником земельного участка или объекта капитального строительства и (или) земельный участок или объект капитального строительства находятся в общей (долевой или совместной) собственности).

Собственником земельного участка по пер.Кумскому, 23а, является: Бадунц Ирина Вачакановна.

7. В случае наличия на земельном участке объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Ставропольском крае,- предоставление охранных документов (охранных обязательств — договоров, охранных договоров) собственниками и пользователями объектов культурного наследия (по инициативе заявителя).

На рассматриваемом земельном участке объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) не расположены.

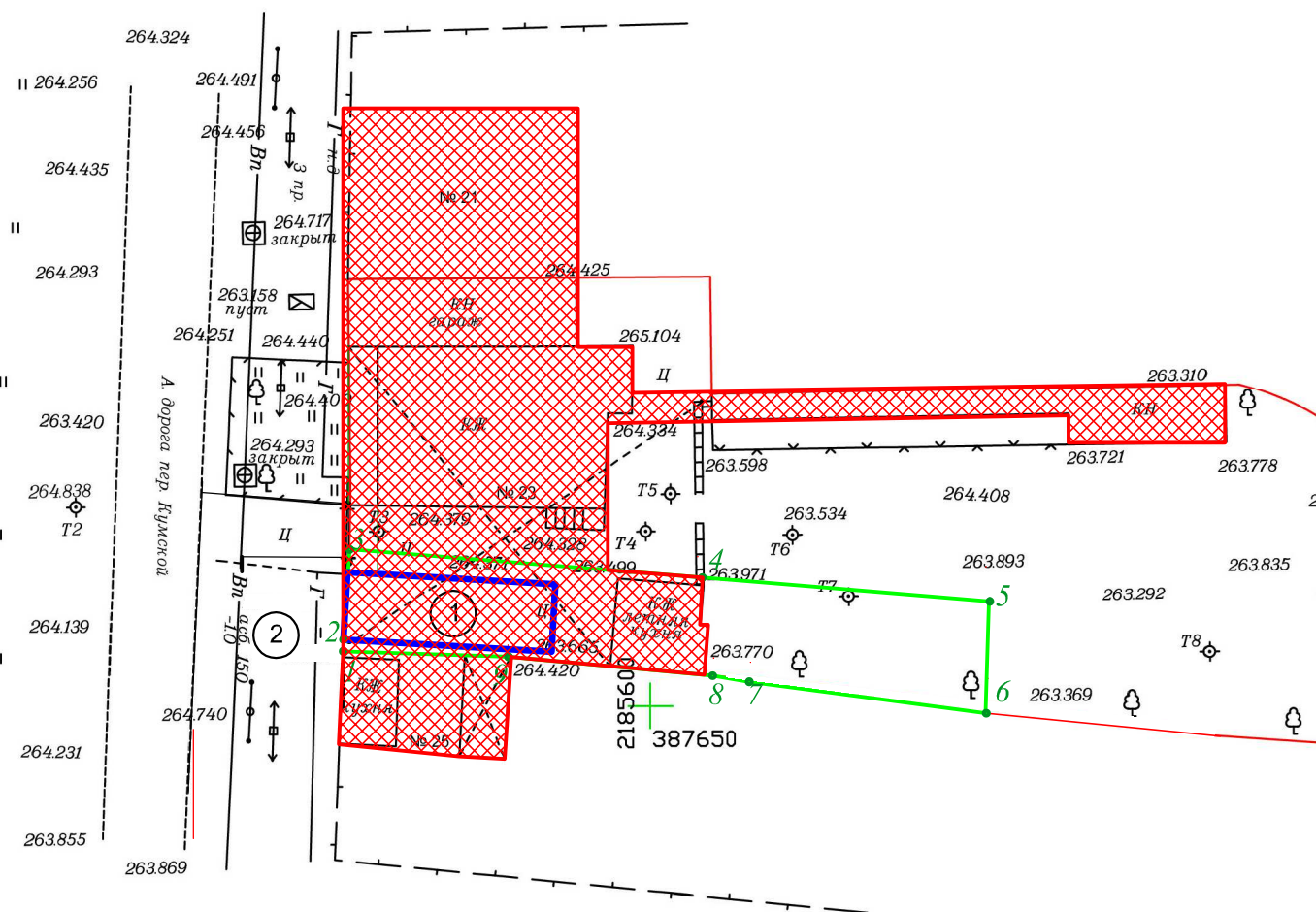
						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		4



Условные обозначения

УСЛОВН. ОБОЗН.	НАИМЕНОВАНИЕ	ед. измер.	площадь застр.	прим.
①	Магазин	кв.м.	65.7	проект.
	площадь участка	кв.м.	300	
—	границы участка			

						2021г.		
						Адрес: РФ СК ГГО ст.Александровская, пер.Кумской, 23а.		
Должность	ФИО.	Подпись	Дата			Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист
Ген.директор	Головина Т.М.		10.21			Ситуационный план размещения строения на земельном участке, отклонение по отступу от границ земельного участка. М1:500	П	1
Архитектор	Тышлер М.В.		10.21					1
						Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро"		



M1:500

Условные обозначения



-Пожарный отсек

-Площадь пожарного отсека - 875 кв.м.