

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

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

Заказчик _____ УТВЕРЖДАЮ:
« ____ » _____ 2021г. ИП Шупикова Т.М.

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

Наименование объекта: «Строительство ателье»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, г.Георгиевск,
ул.Ессентукская, 165.

Заказчик: Шупикова Татьяна Михайловна

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 ателье»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, г.Георгиевск,
ул.Ессентукская, 165.

Заказчик: Шупикова Татьяна Михайловна

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 26:26:010807:42) | 2-5 |
| 8 | Выписка из ЕГРН нежилого здания (кн 26:26:010807:58), нежилого здания (кн 26:26:010807:112), о земельном участ- ке (кн 26:26:010807:106) | 6-11 |

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

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

1.1. Вид объекта: строительство нежилого здания.

1.2. Функциональное назначение объекта строительства – ателье.

1.3. Характерные особенности: здание ателье, одноэтажное, блокировано к нежилому зданию-швейному цеху, расположенному на земельном участке по пер.Никольский, 3.

В здании предполагается разместить два помещения: помещение ателье и санитарный узел.

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

Пешеходный доступ к зданию возможен с северо-восточной стороны земельного участка по существующему проходу с ул.Ессентукской.

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрены с стороны ул. Ессентукской.

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

-водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения ;

-водоотведение в действующую канализационную сеть;

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 26:26:010807:42 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский городской округ, г.Георгиевск, ул.Ессентукская, 165

| | | | | | | | |
|------|------|------|-------|-------|------|----------|------|
| | | | | | | 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 — 621 кв.м.

На участке предполагается строительство нежилого здания-ателье, которое блокировано к существующему швейному цеху, расположенному на участке по пер.Никольский, 3 и расположено на расстоянии 5,00м от пристройки здания бани, расположенной на соседнем участке по ул.Ессентукская, 165.

По участку проходит газопровод низкого давления и бытовая канализация, которые до строительства здания будут перенесены на нормативные расстояния от объекта строительства.

Площадь застройки здания ателье составит 191,8 кв.м., , что составляет (30,8%). Это не превышает максимальный процент застройки.

Величиной отклонений от предельных параметров является:

-уменьшение расстояния от существующего здания швейного цеха с 6.0 метров до -0.6м (блокировка двух зданий);

- размещение здания ателье на месте прохождения бытовой канализации, в связи с переносом ее на нормативное расстояние;

-размещение здания ателье на месте прохождения газопровода низкого давления, в связи с переносом его на нормативное расстояние;

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

Строительство здания ателье на земельном участке по ул.Ессентукская, 165, в г.Георгиевске негативно не повлияет на облик ул.Ессентукской, 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».

Здание ателье, расположенное по ул.Ессентукская, 165, в г.Георгиевске , относится к Ф3.5 классу функциональной пожарной опасности.

Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности, высоту

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

зданий и площадь этажа в пределах пожарного отсека для производственных зданий в зависимости от категории по взрывопожарной и пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 6.1.СП 2.13130.2020. В соответствии с таблицей 6.1 СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты». Обеспечение огнестойкости объектов защиты (с изменениями №1) Свод правил «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»): «к одноэтажным зданиям при степени огнестойкости II и класса пожарной опасности С0 площадь пожарного отсека не ограничена, для двухэтажных зданий площадь пожарного отсека составляет 5200 кв.м.

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 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 противопожарной стеной 1-го типа будет служить стена швейного цеха к которой блокируется проектируемое здание ателье. При наличии оконного проема на втором этаже здания швейного цеха, предусмотрено заменить его на противопожарное окно.

п. 4.12 СП4.13130.2013(изменения №1)- Противопожарные разрывы между общественными зданиями, сооружениями допускается не предусматривать (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если суммарная площадь застройки указанных объектов, включая не застроенную площадь между ними, не превышает допустимой площади этажа в пределах пожарного отсека, принимаемой в соответствии с СП 2.13130 по общественному зданию с минимальным значением допустимой площади и наихудшими значениями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

п.6.1.2 СП4.13130.2013(изменения №1) -Расстояния между зданиями и сооружениями (далее - здания) на территории производственных объектов в зависимости от степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности и категории по взрывопожарной и пожарной опасности между зданиями, I и II степень огнестойкости. III и IV степень огнестойкости класса С0, не нормируется для зданий категорий Г и Д .

Суммарная площадь застройки, включая не застроенную площадь между зданиями, равна площади пожарного отсека — 2100 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

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

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 ул.Ессентукской, 165, является: Шупикова Татьяна Михайловна.

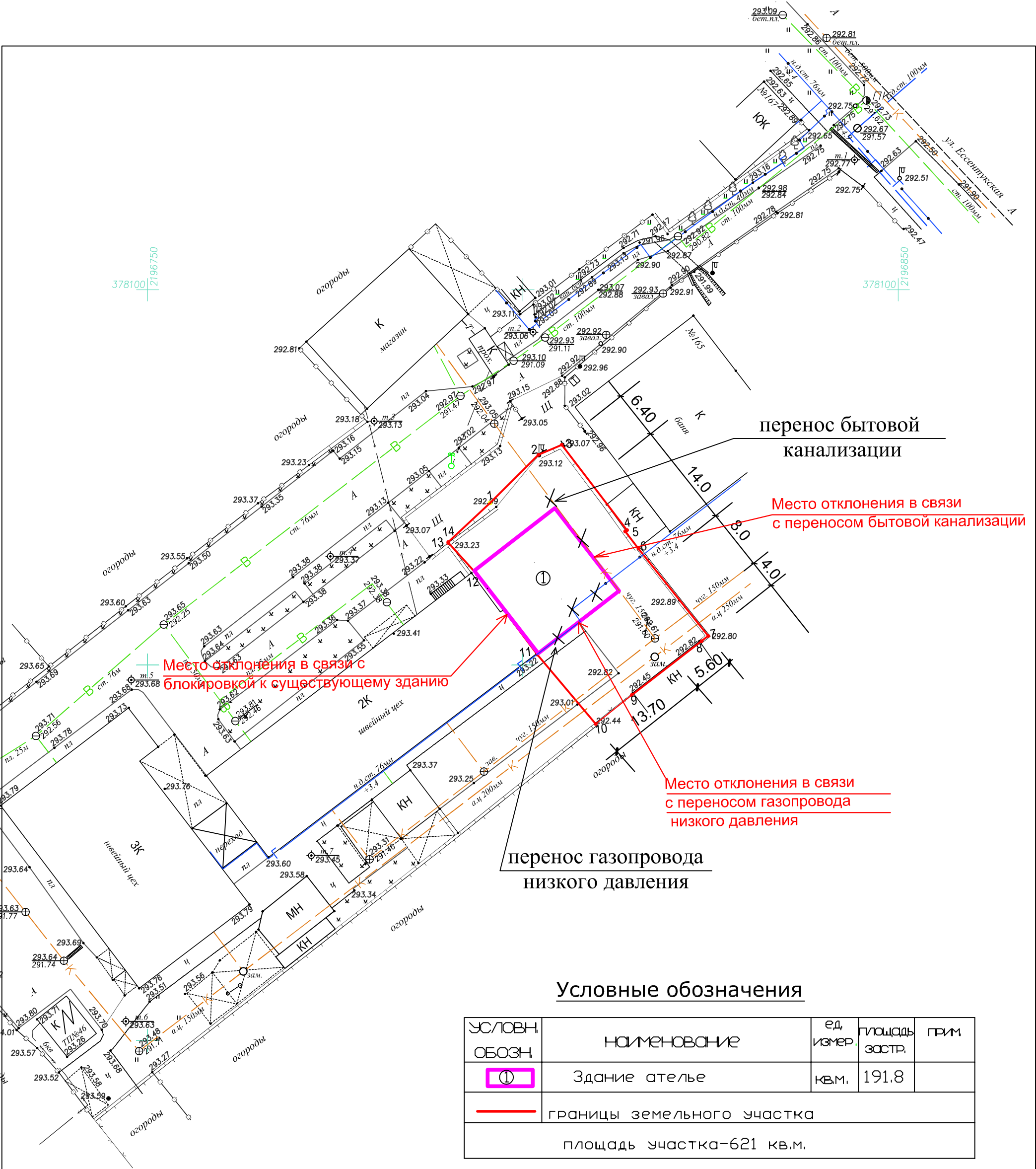
Собственником нежилого здания (швейного цеха), по пер.Никольский,3, к которому блокируется проектируемое здание ателье пор ул.Ессентукской, 165, является: Шупикова Татьяна Михайловна.

Собственниками земельного участка по пер.Никольский,3, являются в долях: Шупикова Татьяна Михайловна и Шупиков Александр Николаевич.

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).

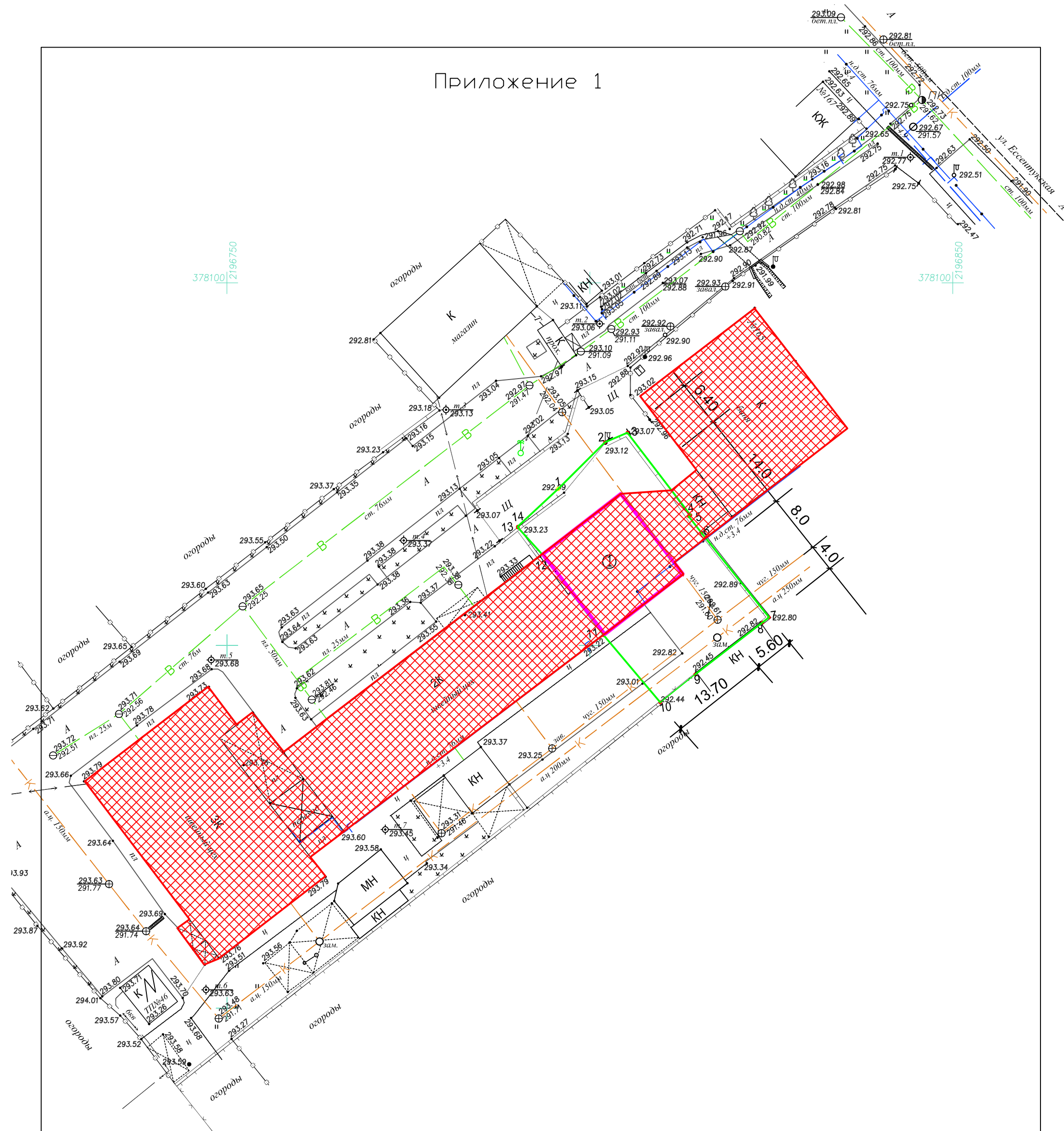
На рассматриваемом земельном участке объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) не расположены.

| | | | | | | | |
|------|------|------|-------|-------|------|----------|------|
| | | | | | | 2021— ПЗ | Лист |
| | | | | | | | |
| Изм. | Колу | Лист | №док. | Подп. | Дата | | 5 |



| | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|------|------|---------|--|--|---------------------------------------|--------|------|--------|
| | | | | | | 2021-ПЗУ | | | | |
| | | | | | | Застройщик: ИП Шупикова Татьяна Михайловна Адрес: Ставропольский кр. Георгиевский городской округ, г.Георгиевск, ул.Ессентукская, 165 | | | | |
| Изм. | Колыч | Лист | Ндок | Подпись | Дата | | | | | |
| | | | | | | Схема планировочной организации земельного участка | | Стадия | Лист | Листов |
| Ген.директор | Головина Т.М. | | | 09.21 | П | | | 1 | 1 | |
| Архитектор | Тышлер М.В. | | | 09.21 | Ситуационный план размещения строения на земельном участке, отклонение по отступу от границ земельного участка. М1:500 | | ООО "Архитектурно-планировочное бюро" | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

Приложение 1



Условные обозначения



-Пожарный отсек

-Площадь пожарного отсека - 2100 кв.м.