

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

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

УТВЕРЖДАЮ:

Заказчик _____ Багирян А.Ч.
_____ Мирзоян М.А.
« ____ » _____ 2021г.

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

Наименование объекта:

«Реконструкция торгового павильона»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, ст.Незлюбная,
Ул.Проектная-7, №1А ; №1/1А.

Заказчики: Багирян Арам Чарказович
Мирзоян Нонна Араратовна

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:

«Реконструкция торгового павильона»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, ст.Незлюбная,
Ул.Проектная-7, №1А ; №1/1А.

Заказчики: Багирян Арам Чарказович
Мирзоян Нонна Араратовна

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 | Выписка из ЕГРН о земельном участке (кн 6:25:111355:147) | 1 |
| 7 | Выписка из ЕГРН о земельном участке (кн26:25:111355:146) | 2 |

Пояснительная записка на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта: реконструкция торгового павильона.

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

1.1. Вид объекта: реконструкция торгового павильона.

1.2. Функциональное назначение объекта строительства – торговля.

1.3. Характерные особенности: здание одноэтажное, расположенное в ст.Незлобной на земельных участках расположенных по ул.Проектная-7, №1А и №1/1А.

Площадь земельных участков:

-земельный участок с кн 26:25:111355:147, расположен по ул.Проектная-7, №1А имеет площадь 141 м²;

-земельный участок с кн 26:25:111355:146, расположен по ул.Проектная-7, №1/1А имеет площадь 149 м²;

На земельных участках расположен торговый павильон, принадлежащий собственникам земельных участков по помещениям.

Реконструкцией предполагается строительство пристроек к торговому павильону с боковых фасадов и разместить в них по одному помещению в каждой пристройке.

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

Пешеходный доступ к зданию возможен с западной, восточной и северной сторон земельного участка по ул.Ленина и ул.Проектная-6, Проектная-7.

Подъезд автотранспорта к участку предусмотрен с стороны проезжей части ул.Ленина.

Имеется возможность подъезда к зданию спецтехники по твердому покрытию.

здание подключено к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим по ул.Ленина :

-водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения ;

-водоотведение в выгребной колодец;

-электроснабжение от существующей опоры ВЛ.

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

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.

Земельные участки расположены в территориальной зоне «ОД» – Зона делового назначения, максимальный процент застройки в границах земельного участка — 70%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 2 метра.

Земельный участок с кн 26:25:111355:147, расположен по ул.Проектная-7, №1А имеет площадь 141 м²;

Земельный участок с кн 26:25:111355:146, расположен по ул.Проектная-7, №1/1А имеет площадь 149 м²;

На участке предполагается реконструкция торгового павильона, расположенного:

- на расстоянии 1,38м от границ земельных участков со стороны фасада;
- на расстоянии 1,0 м от границ земельных участков со сторон боковых фасадов;
- на расстоянии менее одного метра от границ земельных участков со стороны заднего фасада;

Площадь застройки здания составит 207,21 кв.м., , что составляет (71%). Это превышает максимальный процент застройки- 70%.

Величиной отклонений от предельных параметров является:

- уменьшение расстояний от границ земельного участка с 2.0 метров до -1.38м, со стороны главного фасада ;
- уменьшение расстояния от границ земельного участка с 2.0 метров до -1.0м со сторон боковых фасадов ;
- уменьшение расстояния от границ земельного участка с 2.0 метров до -0.64м - 0.14м , со стороны заднего фасада;
- Увеличение максимального процента застройки с 70% до 71%.

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

Реконструкция торгового павильона в ст.Незлобной на земельных участках расположенных по ул.Проектная-7, №1А и №1/1А негативно не повлияет на облик ул.Ленина, т. к. фасад ориентирован на ул.Ленина и будет выполнен из современных материалов.

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

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».

Торговый павильон, реконструируемый в ст.Незлобной на земельных участках расположенных по ул.Проектная-7, №1А и №1/1А, относится к Ф3.1 классу функциональной пожарной опасности, II степени огнестойкости.

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.

Согласно СП 2.13130.2012 Для предприятий торговли (Ф3.1) - согласно таблице 6.11) при степени огнестойкости II и класса пожарной опасности С0 не нормируются при суммарной площади застройки, включая не застроенную площадь между ними, равной наибольшей допустимой площади- 3500 кв.м. в пределах площади пожарного отсека.

Реконструируемое здание расположено более 13 метров от соседних зданий, что превышает нормативные минимальные противопожарные расстояния между зданиями.

На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при реконструкции торгового павильона 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 ул.Проектная-7, №1А является Багирян Арам Чарказович.

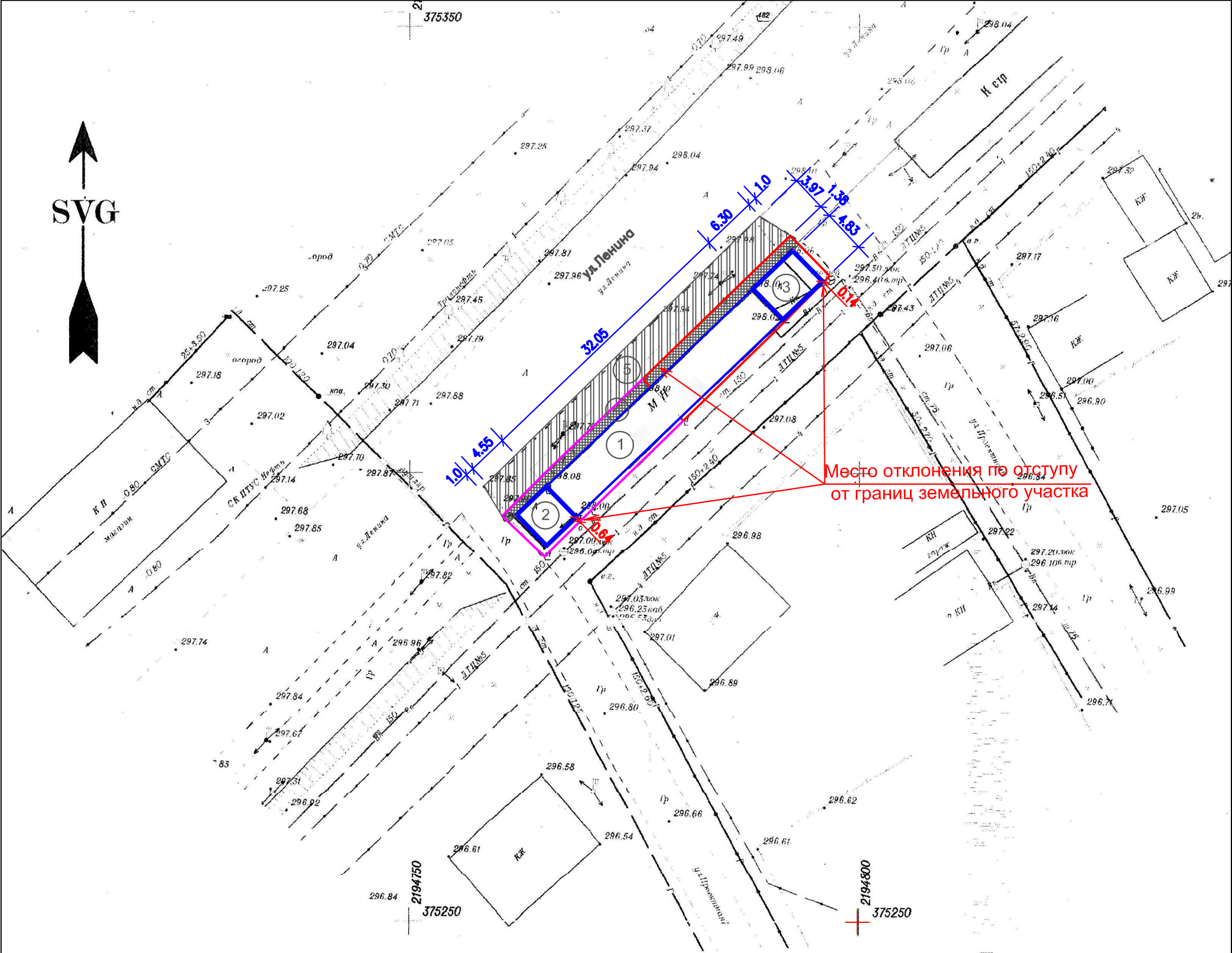
Собственником земельного участка по ул.Проектная-7, №1/1А является Мирзоян Нонна Араратовна.

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

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 |



Экспликация зданий и сооружений

| НОМ. п/п | НАИМЕНОВАНИЕ | ПЛОЩАДЬ кв.м. | ПРИМ |
|--|---------------------------|------------------|-----------------------------|
| 1 | Торговый павильон | 168.0 | существующий |
| 2 | Пристройка | 22 | проектируемая |
| 3 | Пристройка | 30.4 | проектируемая |
| 4 | Тротуар | 54 | существующий трот.плитка |
| 5 | площадка для а/транспорта | 171 | существующая а/бетон |
| <div></div> Граница земельного участка | | 149 | существующий |
| <div></div> Граница земельного участка | | 141 | существующий |

| | | | | | | | | | |
|-------------|---------------|------|------|---------|-------|---|--------|------|--------|
| | | | | | | 02.21.02-ПЗУ | | | |
| | | | | | | Застройщики: Багирян А.Ч., Мирзоян Н.А. Адрес: Ставропольский кр. Георгиевский городской округ,ст.Незловная, ул.Проектная-7, №1А; №1/А | | | |
| Изм. | Колыч | Лист | Ндок | Подпись | Дата | Схема планировочной организации земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| Гендиректор | Головина Т.М. | | | | 10.21 | | П | 1 | 1 |
| Архитектор | Тышлер М.В. | | | | 10.21 | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | Ситуационный план размещения строения на земельном участке, отклонение по отступу от границ земельного участка. М1:500 | | | |