

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

(СРО №0747.02-2015-2625045440- П-033)

Начало действия 03 августа 2016г.

Проектная документация
на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства объекта

Наименование объекта: «Магазин»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, пос.Шаумянский,
пер.Линейный, 13б

Заказчик: Метелёв Александр Сергеевич

Георгиевск
2021г.

СОДЕРЖАНИЕ

№№ п/п	Наименование	Лист №
1	Титульный лист	
2	СРО	
3	Схема планировочной организации земельного участка	
4	Содержание	1
5	Пояснительная записка	2-4
	Приложение:	
6	Поетажный план, экспликация	1
7	Схема пожарного отсека	2
8	Чертеж градостроительного плана земельного участка	3
9	Кадастровая выписка о земельном участке	4

Пояснительная записка на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта «Магазин»

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

1.1. Вид объекта: Магазин

1.2. Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства – Нежилое здание.

1.3. Характерные особенности: отдельно стоящее здание, одноэтажное прямоугольной формы в плане, максимальными размерами 8,0м x 11,0м.

В проектируемом магазине будут расположены следующие помещения: торговый зал площадью 50.0 м²; подсобное помещение площадью 29.3 м²; санитарный узел площадью 2.0 м²(см. приложение 1).

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

Пешеходный доступ к проектируемому магазину возможен с восточной стороны земельного участка по проектируемому тротуару пер.Линейного.

Подъезд автотранспорта к участку предусмотрен со стороны пер. Линейного. Покрытие проезжей части- асфальтобетонное. Возможно устройство подъезда к проектируемому магазину- с а/бетонным покрытием для подъезда а/транспорта и спецтехники.

Имеется возможность подключения проектируемого здания к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим в районе рассматриваемого участка:

-водопровод от действующей водопроводной сети ;

-водоотведение в проектируемый выгребной колодец;

-электроснабжение присоединение к существующим сетям ВЭС филиала ПАО «Россети Северный Кавказ» «Ставропольэнерго».

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.

						2020— ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Земельный участок с кадастровым номером 26:25:120240:74 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский городской округ, пос.Шаумянский, пер.Линейный, 13б.

Согласно градостроительного плана земельного участка №РФ-26-2-25-0-00-2022-0027, выполненного управлением архитектуры и градостроительства администрации Георгиевского городского округа 01.12.2020г., земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-1» – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, максимальный процент застройки в границах земельного участка — 30%
Площадь земельного участка — 800 кв.м.

Конфигурация земельного участка неблагоприятная для застройки при соблюдении градостроительных регламентов. Расположенный по границе участка с юго-западной стороны магазин и расположенное на соседнем участке нежилое здание, не позволяют соблюдать предельные параметры строительства здания на участке. Эти условия не позволяют разместить здание на участке без сокращения предельных параметров.

Величиной отклонений от предельных параметров является уменьшение расстояний от границ земельного участка со стороны существующего магазина с 6.0 метров на 3.70метра и размещение фасадной части здания по границе участка в створе с этим магазином (сложившаяся застройка);

Процент застройки -11%, что не превышает максимальный процент застройки.

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

Строительство магазина на земельном участке по пер.Линейному, 13б в пос.Шаумянском улучшит облик пер. Линейного. При проектировании разрабатываются фасады из современных материалов, предусматривается тротуарное покрытие площадки у входной группы в магазин, автопарковка. Предусматривается озеленение и освещение прилегающей территории к зданию.

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 уста-

						2020— ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		

навливаются нормативными документами по пожарной безопасности».

Здание будет расположено на расстоянии 3.70м от существующего магазина. Согласно Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», п.4.12 «Противопожарные расстояния между общественными зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездом и подъездов пожарной техники), при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

Магазин, проектируемый по пер.Линейному в пос.Шаумянский относится к Ф3.1 классу функциональной пожарной опасности, III степени огнестойкости, классу конструктивной пожарной опасности- С1. Согласно СП 2.13130 (табл.6.11) допустимая площадь пожарного отсека составляет 2000 кв.м.

В нашем случае площадь пожарного отсека – 713 кв.м.

На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при строительстве магазина не нарушатся.

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).

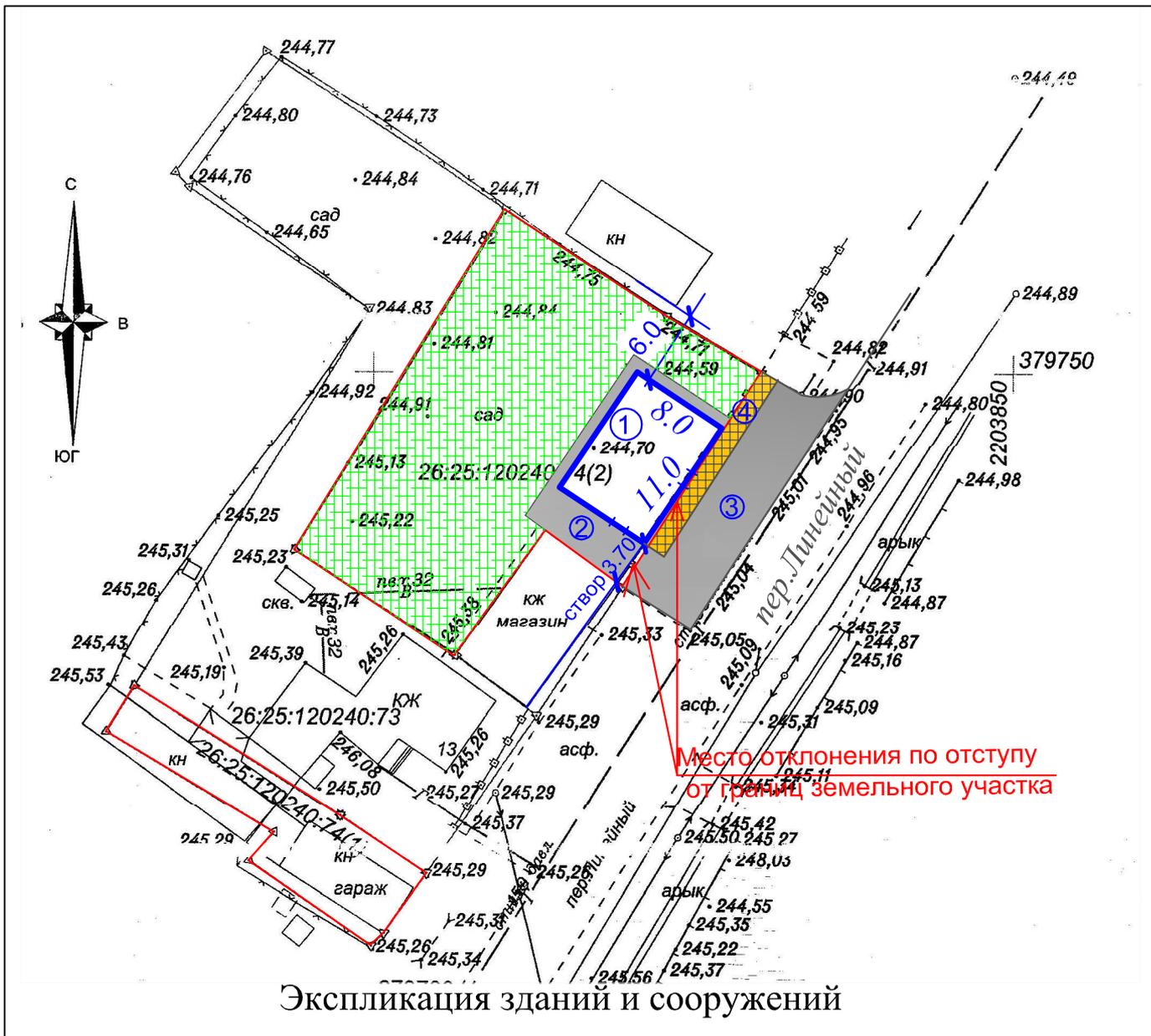
Владельцем земельного участка является Метелёв А.С.

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.

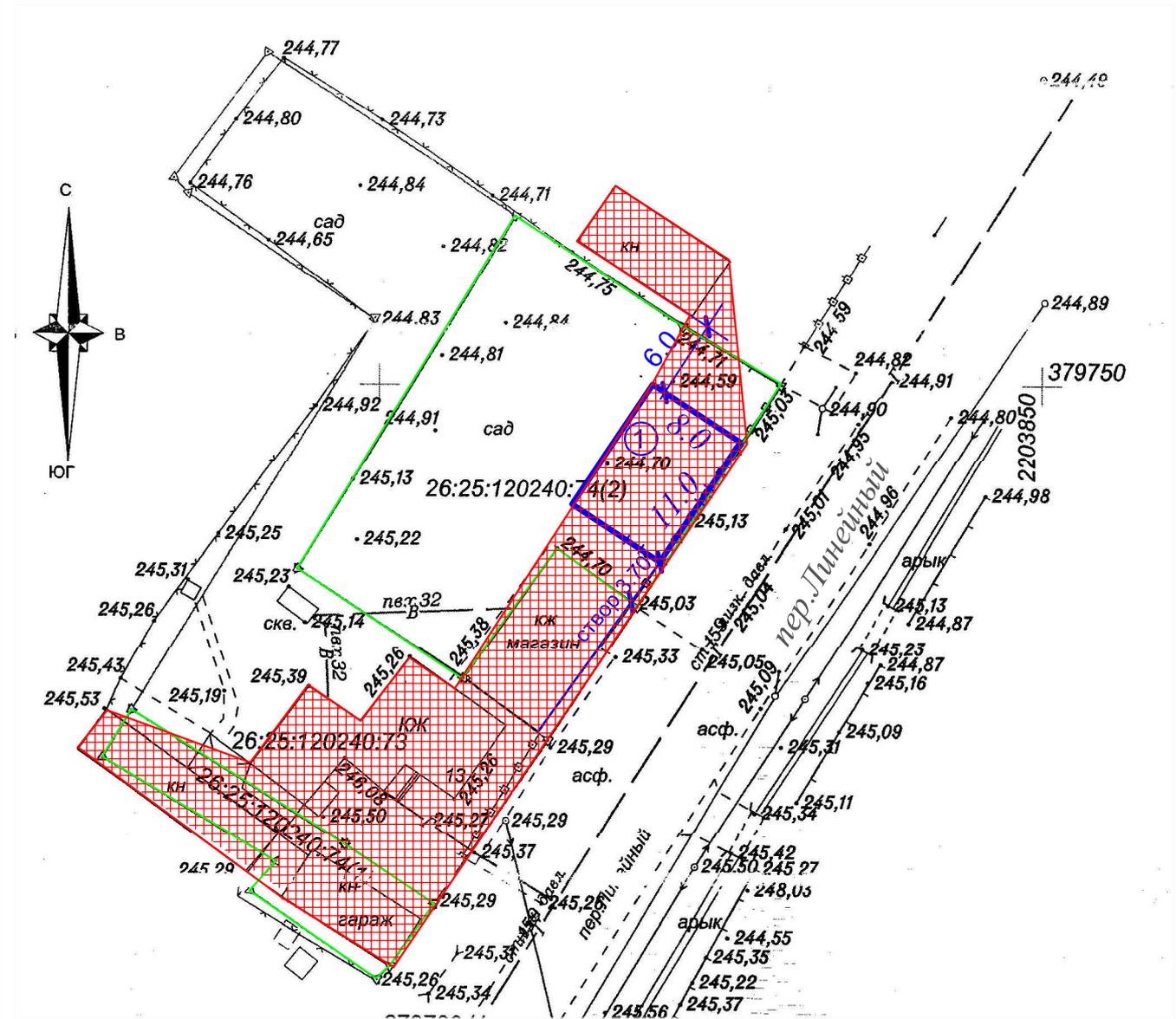
Выводы: В результате отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, а именно: сокращение отступов от границ земельного участка с 6.0м до 3.70м и размещение фасадной части по границе участка в пос.Шаумянском по пер.Линейному, 13б не нарушает технические регламенты.

						2020— ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		



НОМ. п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ застр. КВ.М.	ПРИМ.
1	Магазин	88.0	проект
2	Подъезд для разгрузки товаров	63.0	
3	Подъезд и площадка для а/транспорта	85	на прилегающей территории
4	Тротуар	25	
— Граница земельного участка		800	

					2021г.				
					Застройщик: Метелёв Александр Сергеевич Адрес: Ставропольский кр. Георгиевский городской округ, пос.Шаумянский, пер.Линейный, 13Б				
Изм.	Колуч	Лист	Ндок	Подпись	Дата				
Ген.директор	Головина Т.М.				01.21	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Тышлер М.В.				01.21		П	1	1
Место размещение объекта, с указанием существующих и проектируемых подъездов и подходов к нему. М 1:500						000 "Архитектурно-планировочное бюро"			



M1:500

Условные обозначения

1 -Проектируемый магазин



-Пожарный отсек

-Площадь пожарного отсека - 713 кв.м.