

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

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

УТВЕРЖДАЮ:

Заказчик _____ И.Н. Шубина

Проектное обоснование
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта

(Пояснительная записка, схема планировочной организации земельного участка)

Наименование объекта: «Реконструкция жилого дома»
Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, г. Георгиевск,
ул. Кооперативная, 33.

Заказчик: Шубина Ирина Николаевна

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 жилого дома»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Георгиевский городской округ, г. Георгиевск, ул. Кооперативная, 33.

Заказчик: Шубина Ирина Николаевна

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	Позэтажный план, экспликация	1-2
7	Схема пожарного отсека	3
8	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	4
9	Свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом	5

**Пояснительная записка на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства объекта
«Реконструкция жилого дома»**

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

1.1. Вид объекта: индивидуальный жилой дом.

1.2. Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства – Жилое здание.

1.3. Характерные особенности: отдельно стоящий жилой дом, одноэтажный

Проживание в индивидуальном жилом доме предполагает осуществление следующих процессов: отдых, сон, прием пищи, личная гигиена, туалет, хранение продуктов и личных вещей, уход за вещами, эксплуатация инженерных систем дома, работа/хобби.

Для осуществления всех этих процессов, в реконструированном жилом доме предусмотрены соответствующие помещения: четыре жилых комнаты, кухня, ванная, котельная, коридор, прихожая (см. приложение 1).

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

Пешеходный доступ к реконструируемому жилому дому возможен с северной стороны земельного участка по существующим проходам по ул.Кооперативной.

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрены с стороны ул.Кооперативная. Покрытие ул.Кооперативной — асфальт.

Имеется возможность подъезда к реконструированному жилому дому спецтехники по твердому покрытию.

Жилой дом подключен к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим по ул.Кооперативной:

-водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения Д50;

-водоотведение в существующую канализационную сеть Д200(кер.)

газоснабжение от существующего газопровода;

-электроснабжение от существующей опоры ВЛ.

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

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 26:26:010344:6 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский городской округ, г.Георгиевск, ул.Кооперативная, 33.

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

Площадь земельного участка — 537 кв.м.

На участке предполагается реконструкция жилого дома за счет примыкающего к жилому дому нежилого помещения, для размещения в этом помещении прихожей. Жилой дом и нежилые помещения расположены в 0,50м от границы с земельным участком по ул.Кооперативная, 35.

В связи с тем, что ширина участка 10.12м, а ширина жилого дома — 7.0м, то 3.12м остается только на внутридомовой проезд. Ступени для входа в дом, являются препятствием для въезда во двор. Поэтому появилась необходимость выполнить входную группу в дом со стороны дворового фасада жилого дома. Отступить 3.0 метра от межи не целесообразно, т. к. входная дверь расположена на расстоянии 3.50м от угла дома.

Площадь застройки реконструируемого жилого дома составит 122.98 кв.м.

Площадь всех строений на участке составит 226.45 кв.м. (38,6%), что не превышает максимальный процент застройки.

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

Реконструкция жилого дома на земельном участке по ул.Кооперативная, 33 в г.Георгиевске на облик ул.Кооперативной не повлияет, т. к. реконструкция жилого дома предусматривается в глубине участка.

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

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

регламент о требованиях пожарной безопасности» - «Требуемая степень огнестойкости зданий, сооружений и класс их конструктивной пожарной опасности устанавливаются нормативными документами по пожарной безопасности».

Жилой дом, расположенный по ул.Кооперативной, 33 в г.Георгиевске относится к Ф1.4 классу функциональной пожарной опасности. В соответствии с пунктом 6.5.6 СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты».

Обеспечение огнестойкости объектов защиты (с изменениями №1))Свод правил «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»): «Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные (класс функциональной пожарной опасности Ф1.4), должны отвечать следующим требованиям:

-к домам высотой до двух этажей включительно, требования по степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности не предъявляются.

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. Площадь пожарного отсека — 730 кв.м. (см. приложение 2).

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).

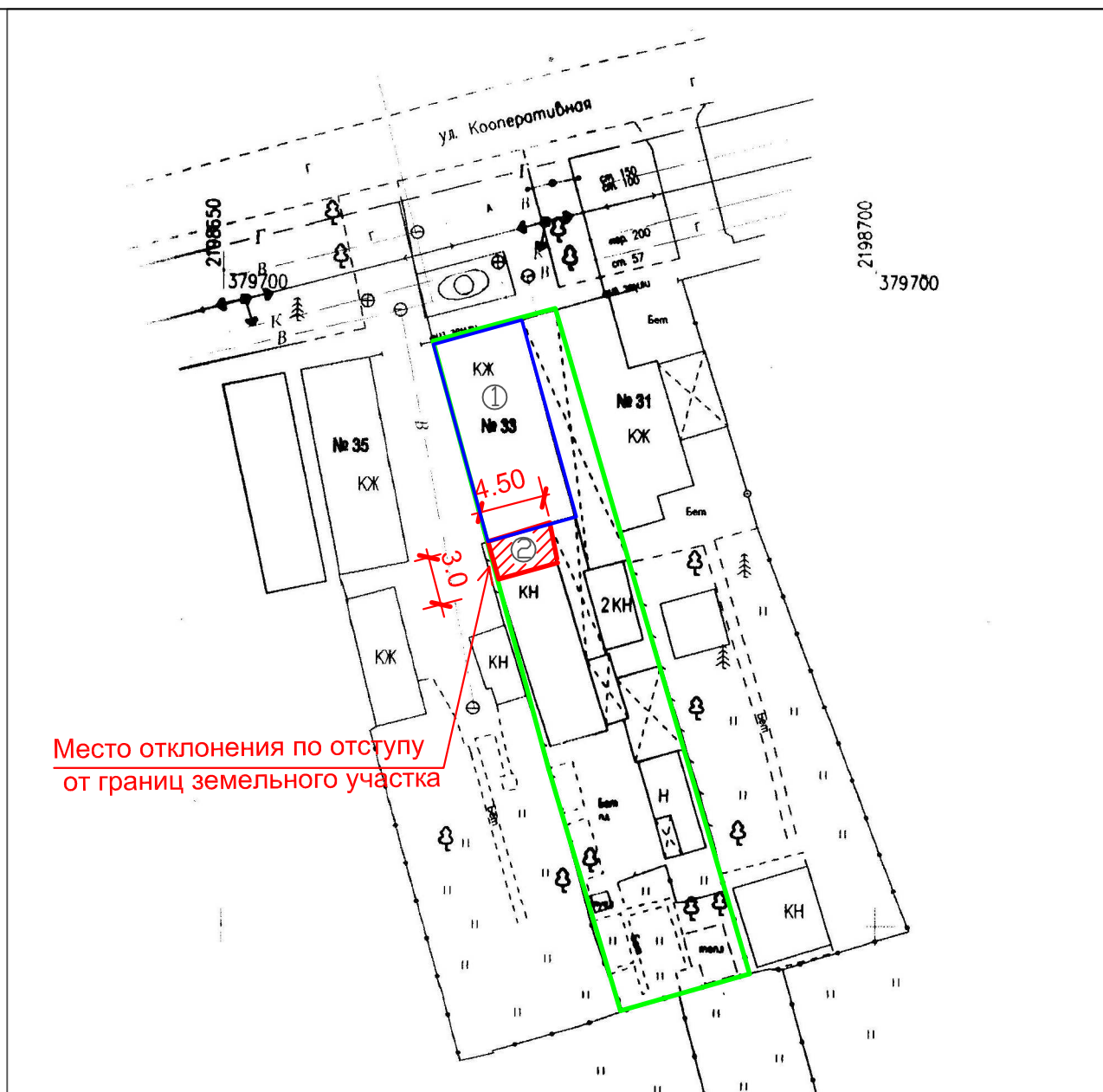
Собственником земельного участка и жилого дома является Шубина И.Н.

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.

На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при реконструкции жилого дома не нарушаются.

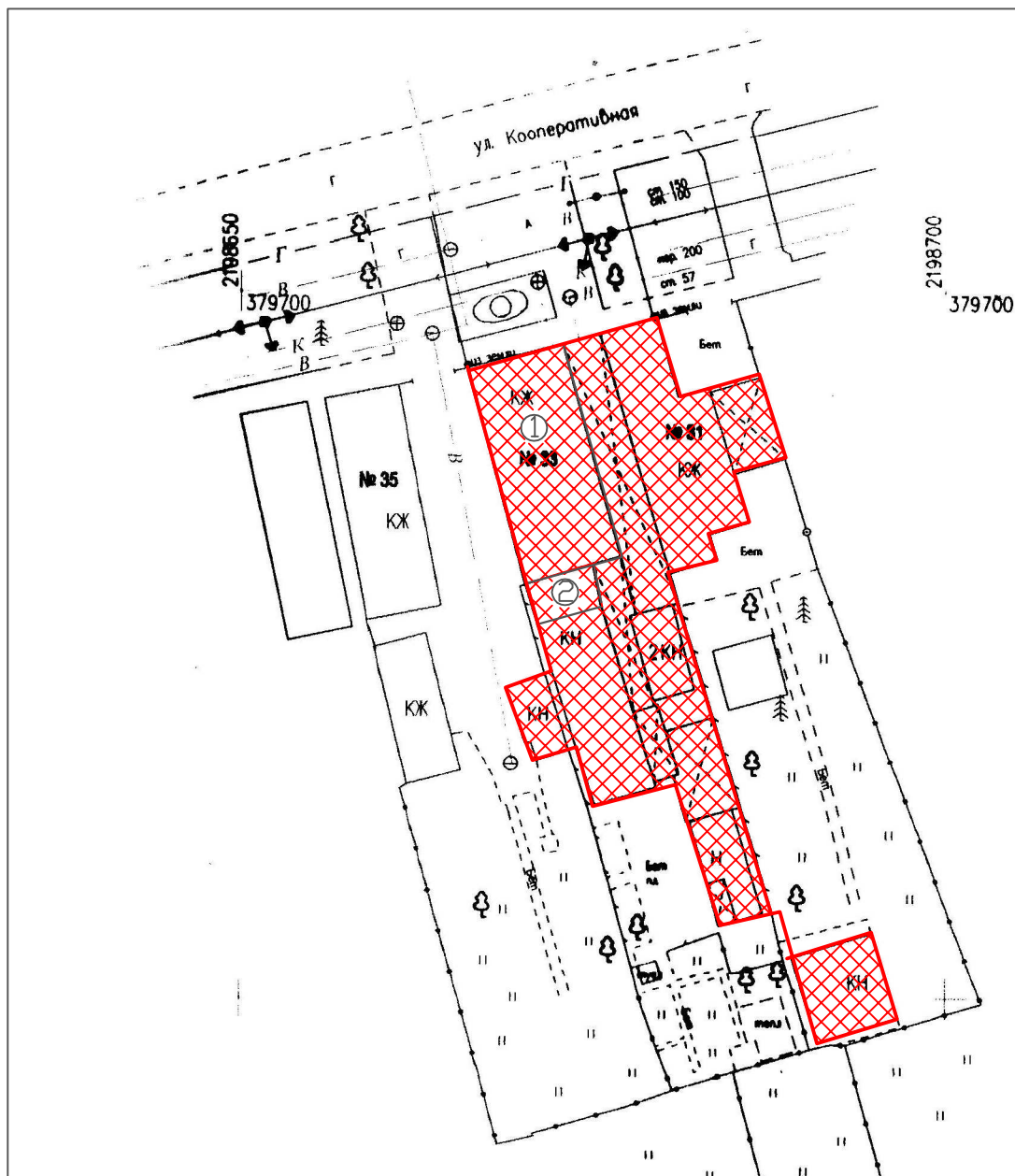
						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		



Условные обозначения

УСЛОВН. ОБОЗН.	НАИМЕНОВАНИЕ	ед. измер.	площадь застр.	прим.
①	Жилой дом	кв.м.	109.2	сущест.
②	пристройка к жилому дому	кв.м.	13.78	проект.
—	границы участка / площадь участка—537 кв.м.			

						2021г.
						Адрес: РФ СК ГГО г.Георгиевск, ул.Кооперативная, 33
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата			
Ген.директор	Головина Т.М.					Схема планировочной организации земельного участка
Архитектор	Тышлер М.В.					Стация Лист Листов П 1 1
						Ситуационный план размещения строений на земельном участке, отклонение по отступу от границ земельного участка. М1:500
						Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро"



M1:500

Условные обозначения



-Пожарный отсек

-Площадь пожарного отсека - 730 кв.м.