

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

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

УТВЕРЖДАЮ:
Заказчик: _____ Арутюнян М.А.
« ___ » _____ 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.Лысогорская,
ул.Кооперативная, 50.

Заказчик: Арутюнян Марат Арменович.

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.

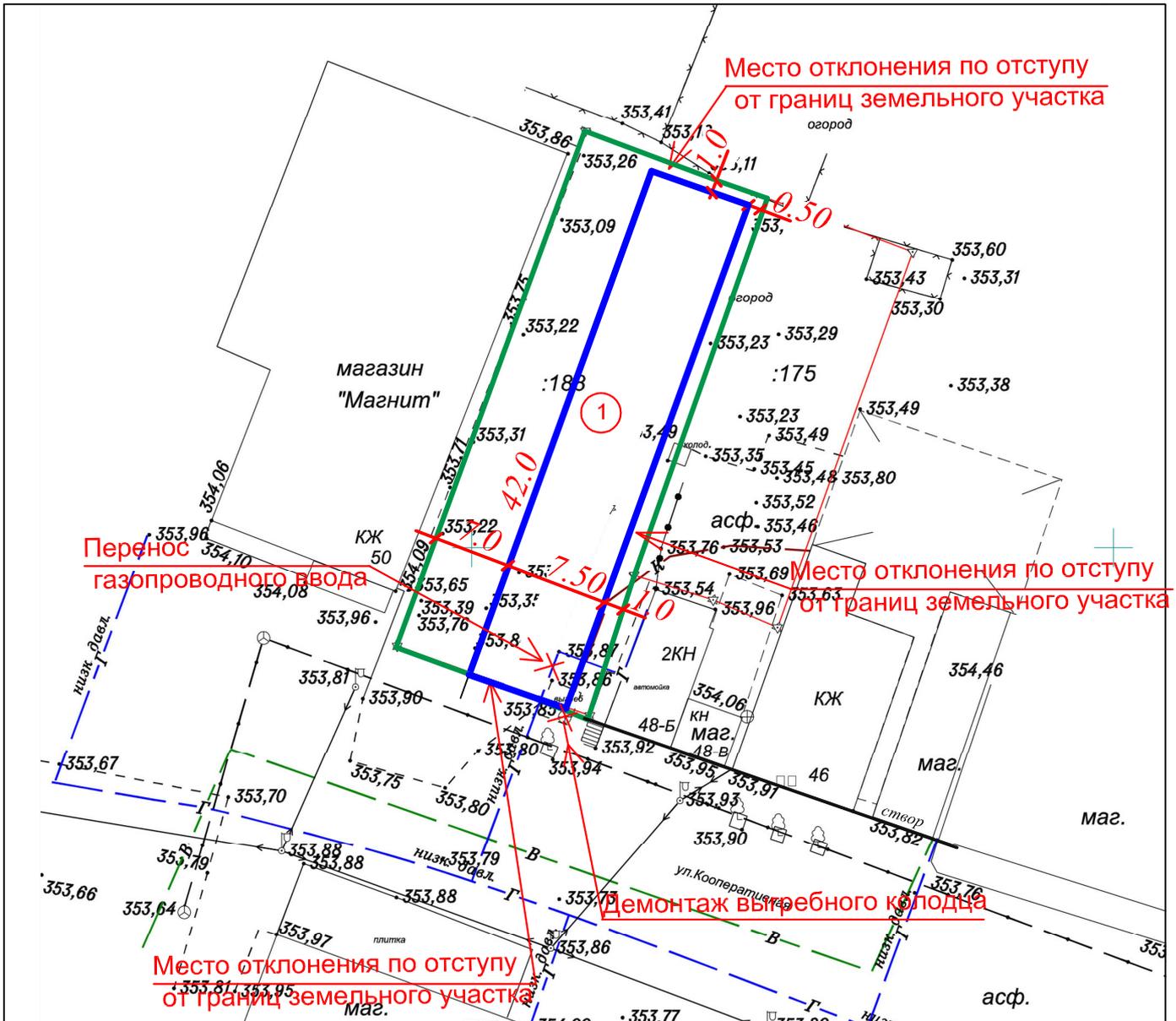
Проектное обоснование
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
(Пояснительная записка, схема планировочной организации
земельного участка)

Наименование объекта: «Строительство магазина»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, ст.Лысогорская,
ул.Кооперативная, 50.

Заказчик: Арутюнян Марат Арменович.

Георгиевск
2021г.



Условные обозначения

УСЛОВН. ОБОЗН.	НАИМЕНОВАНИЕ	ед. измер.	площадь застр.	прим.
①	Автомобильная мойка	кв.м.	336	проект.
	площадь участка	кв.м.	662	
—	границы участка			

					2021г.		
					Застройщик: Арутюнян Марат Арменович Адрес: Ставропольский кр. Георгиевский городской округ, ст.Лысогорская, ул.Кооперативная, 50		
Изм.	Колыч	Лист	Лист	Подпись	Дата		
Инженер-директор	Головина Т.М.			11.21	Схема планировочной организации земельного участка Стадия Лист Листов П 1 1		
Архитектор	Тышлер М.В.			11.21			
Ситуационный план размещения строения на земельном участке, отклонение по отступу от границ земельного участка. М1:500						ООО "Архитектурно-планировочное бюро"	

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 26:25:080838:424)	1

Пояснительная записка на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта: строительство магазина

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

1.1. Вид объекта: строительство автомобильной мойки.

1.2. Функциональное назначение объекта строительства – обслуживание автотранспорта.

1.3. Характерные особенности: здание одноэтажное, расположенное в ст.Лысогорской на земельном участке расположенном по ул.Кооперативная, 50.
Площадь земельного участка-662 м².

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

Пешеходный доступ к зданию возможен с южной, стороны земельного участка по ул.Кооперативной .

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

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

-водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения ;

-водоотведение в запроектированную систему выгребных колодцев(в т.ч. грязеотстойник и масложируловитель);

-электроснабжение от существующей опоры ВЛ;

-газоснабжение от существующего газопровода.

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 расположен в территориальной зоне:

1. «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 —

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

2 метра;

Площадь земельного участка — 662 м².

На участке предполагается строительство автомобильной мойки, расположенной на расстоянии менее 2-х метров от трех границ земельного участка;

Площадь застройки здания составит 336 м²., что составляет (50,8%). Это не превышает максимальный процент застройки- 70%.

Величиной отклонений от предельных параметров является:

-уменьшение расстояний от границ земельного участка с 2.0метров до 0.00м, со стороны главного фасада ;

-уменьшение расстояния от границ земельного участка по ул.Кооперативная, №48-Б, с 2-х метров до 0.50м, со стороны бокового фасада ;

-уменьшение расстояния от границ земельного участка по ул.Советская, №85, с 2-х метров до 1.0м, со стороны заднего фасада ;

-уменьшение расстояния от нежилого здания по ул. Кооперативная, №48-Б, с 6-ти метров до 3.0м.

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

Строительство автомобильной мойки в ст.Лысогорской на земельном участке расположенном по ул.Кооперативная, 50, негативно не повлияет на облик ул.Кооперативной, 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».

Автомобильная мойка, проектируемая в ст.Лысогорской на земельном участке расположенном по ул.Кооперативная, 50, относится к Ф5.1 классу функциональной пожарной опасности, III 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

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

друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130.2020 для противопожарных стен 1-го типа.

В проектируемом здании будут запроектированы противопожарные стены 1-го типа заднего и бокового фасадов.

В связи с тем, что в данный пожарный отсек входит земельный участок ИЖС, рассматриваем нормативы согласно СП 2.13130.2020 (таблица 6.8) расстояние между жилыми зданиями, а также жилыми зданиями и хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями,) предприятий торговли (ФЗ.1) - согласно таблице 6.11. 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 составляет 1490 м².

На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при строительстве превышены, т.к. в зоне пожарного отсека расположен земельный участок ИЖС(индивидуальной жилой застройки).

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.Кооперативная, 50 в ст.Лысогорской является: Арутюнян Марат Арменович.

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 по расположению проектируемого здания автомобильной мойки на земельном участке по ул.Кооперативная, 50 в ст.Лысогорской, а именно сокращения расстояний от границ земельных участков:

-уменьшение расстояний от границ земельного участка с 2.0метров до 0.00м, со стороны главного фасада ;

-уменьшение расстояния от границ земельного участка по ул.Кооперативная,

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

№48-Б, с 2-х метров до 0.50м, со стороны бокового фасада , уменьшение расстояния от нежилого здания по ул. Кооперативная, №48-Б, с 6-ти метров до 3.0м. (при наличии согласия владельца соседнего участка) ;

-уменьшение расстояния от границ земельного участка по ул.Советская, №85, с 2-х метров до 1.0м, со стороны заднего фасада , не нарушает технические регламенты.

При проектировании и строительстве здания автомобильной мойки необходимо предусмотреть противопожарные стены 1-го типа заднего и бокового фасадов.

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

