

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

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

УТВЕРЖДАЮ:
Заказчик: _____ Агаджанян Э.Г.
« ___ » _____ 2022г.

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.Ленина, 107.

Заказчик: Агаджанян Эланора Григорьевна.

Генеральный директор
ООО «Архитектурно-планировочное бюро» Т.М.Головина

Архитектор ООО «АПБ» М.В.Тышлер

Георгиевск
2022г.

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

(СРО №0747.02-2015-2625045440- П-033)

Начало действия 03 августа 2016г.

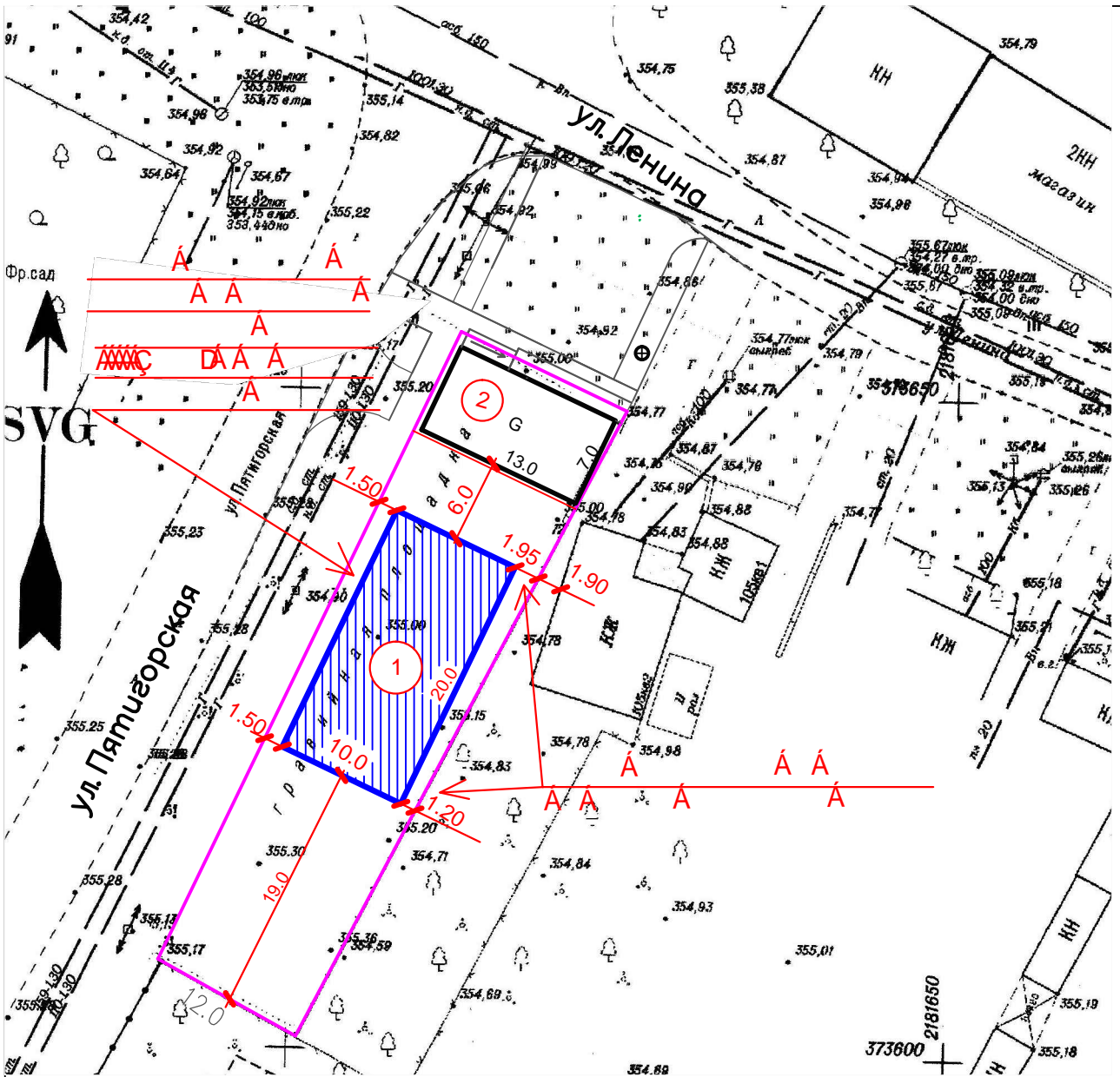
Проектное обоснование
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
(Пояснительная записка, схема планировочной организации
земельного участка)

Наименование объекта: «Строительство магазина»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, ст.Лысогорская,
ул.Ленина, 107.

Заказчик: Агаджанян Эланора Григорьевна.

Георгиевск
2022г.



УСЛОВН. ОБОЗН.	НАИМЕНОВАНИЕ	ед. измер.	ПЛОЩАДЬ ЗАСТР.	ПРИМ.
①	Магазин	кв.м.	200	ПРОЕКТ.
②	Магазин	кв.м.	91	СТРОЯЩИЙСЯ
	площадь участка	кв.м.	711	
—	границы участка			

2022-ПЗУ

Изм.	Колуч	Лист	Подк	Подпись	Дата
Гендиректор	Головина Т.М.				01.22
Архитектор	Тышлер М.В.				01.22

Застройщик: Агаджанян Эланора Григорьевна Адрес: Ставропольский кр. Георгиевский городской округ, ст.Лысогорская, ул.Ленина, 107			
Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1
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	Схема пожарного отсека	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 магазина.
- 1.2. Функциональное назначение объекта строительства – торговля.
- 1.3. Характерные особенности: здание одноэтажное, расположенное в ст.Лысогорской на земельном участке расположенном по ул.Ленина, 107.
Площадь земельного участка-711 м².

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

Пешеходный доступ к зданию возможен с западной, стороны земельного участка по ул.Пятигорской .

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

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

- водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения ;
- водоотведение в запроектированный выгребной колодец;
- 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. . «Ж-1» – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, максимальный процент застройки в границах земельного участка — 40%. (для иных объектов капитального строительства). Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 3 метра;

						2022— ПЗ	Лист
							2
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Площадь земельного участка — 711 м².

На участке предполагается строительство второго магазина, расположенного на расстоянии 6-ти метров от строящегося магазина площадью застройки 91 м². Площадь застройки проектируемого магазина составит 200 м². Площадь застройки двух магазинов-291 м², что составляет (41%). Это превышает максимальный процент застройки- 40%.

Величиной отклонений от предельных параметров является:

- уменьшение расстояний от границ земельного участка с 9.0метров до1.50м, со стороны главного фасада(при условии согласования электросетевого хозяйства);
- уменьшение расстояния от границ земельного участка по ул.Ленина, №105, с 3-х метров до 1.95м, со стороны заднего фасада ;
- уменьшение расстояния от жилого дома по ул. Ленина, №105, с 6-ти метров до 3.85м.

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

Строительство второго магазина в ст.Лысогорской на земельном участке расположенном по ул.Ленина, 107, негативно не повлияет на облик ул.Ленина и ул.Пятигорской, 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».

Магазин, проектируемый в ст.Лысогорской на земельном участке расположенном по ул.Ленина, 107, 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

						2022— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		3

типа.

В проектируемом магазине будет запроектирована стена заднего фасада противопожарная

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.

Согласно СП 2.13130.2012 (таблица 6.8) расстояние между жилыми зданиями, а также жилыми зданиями и хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями,) предприятий торговли (Ф3.1) - 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.

В связи с тем, что в данный пожарный отсек входит земельный участок ИЖС, рассматриваем нормативы согласно СП 2.13130.2012 (таблица 6.8) расстояние между жилыми зданиями, а также жилыми зданиями и хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями,) предприятий торговли (Ф3.1) - 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 594 м².

На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при строительстве не превышены.

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.Ленина, 107, в ст.Лысогорской является: Агаджанян Эланора Григорьевна.

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.

						2022— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		4

ВЫВОДЫ:

В результате отклонений от предельных параметров по расположению проектируемого здания магазина на земельном участке по ул.Ленина, 107 в ст.Лысогорской, а именно сокращения расстояний от границ земельных участков:

-уменьшение расстояний от границ земельного участка с 9.0 м. до 1.50м, со стороны главного фасада (при условии согласования электросетевого хозяйства);

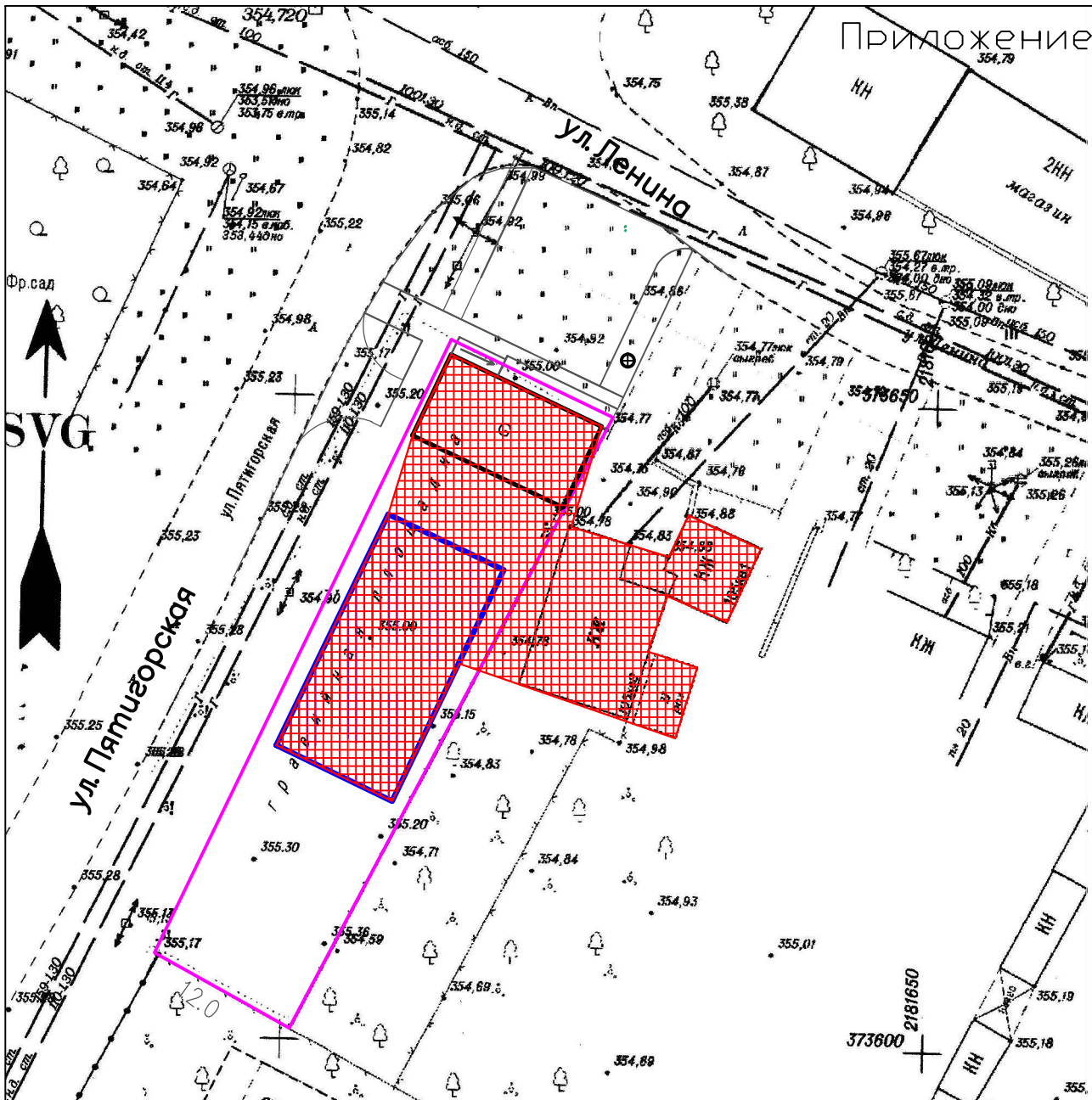
-уменьшение расстояния от границ земельного участка по ул.Ленина, №105, с 3-х метров до 1.95м, со стороны заднего фасада ;

-уменьшение расстояния от жилого дома по ул. Ленина, №105, с 6-ти метров до 3.85м.,

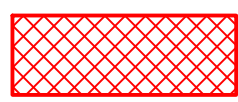
-Площадь застройки двух магазинов-291 м², что составляет (41%). Это превышает максимальный процент застройки- 40%.

Отклонения от предельных параметров по расположению проектируемого здания магазина на земельном участке по ул.Ленина, 107 в ст.Лысогорской не нарушают технические регламенты.

						2022— ПЗ	Лист
							5
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		



M1:500



!) - (" "