



ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ИЗЫСКАНИЯ. ПРОЕКТИРОВАНИЕ. СТРОИТЕЛЬСТВО.

357820, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гастелло, 1
e-mail: ooopgs@yandex.ru
www.26PGS.ru

тел.: +7 (87951) 6-01-69
+7 (87951) 6-05-36
+7 (87951) 5-10-26

Свидетельство №0228.07-2010-2625027088-П-033 от 2 июня 2015 г.

Заказчик - Айрумян В.Р.

Реконструкция нежилого здания (магазина) по
адресу: РФ, край Ставропольский, р-н Георгиевский,
с. Краснокумское, ул. Чехова, 33

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Схема планировочной организации земельного
участка

Шифр: № 10-07-2023-ПЗУ



ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ИЗЫСКАНИЯ. ПРОЕКТИРОВАНИЕ. СТРОИТЕЛЬСТВО.

357820, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гастелло, 1
e-mail: ooopgs@yandex.ru
www.26PGS.ru

тел.: +7 (87951) 6-01-69
+7 (87951) 6-05-36
+7 (87951) 5-10-26

Свидетельство №0228.07-2010-2625027088-П-033 от 2 июня 2015 г.

Заказчик - Айрумян В.Р.

Реконструкция нежилого здания (магазина) по
адресу: РФ, край Ставропольский, р-н Георгиевский,
с. Краснокумское, ул. Чехова, 33

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Схема планировочной организации земельного
участка

Шифр: № 10-07-2023-ПЗУ

Руководитель
проектной мастерской
ГИП

М. С. Савин
Ю. А. Гоннов

СОДЕРЖАНИЕ

№№ п/п	Наименование	Лист №
	Титульный лист	
	Содержание	
	Текстовая часть	
1.	Выписка из СРО	
2.	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
3.	Схема планировочной организации земельного участка	
	Приложение:	
4.	Паспорт собственника (копия)	
5.	Выписка с ЕГРН на земельный участок (копия)	
6.	Выписка с ЕГРН на нежилое здание (копия)	
7.	Нотариальное согласие соседей (копия)	
8.	Договор аренды от 24.01.2018г. (копия)	

**Пояснительная записка на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства объекта
«Нежилое здание (магазин)»**

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

1.1. Вид объекта: нежилое здание (магазин).

1.2. Функциональное назначение предполагаемого реконструируемого объекта капитального строительства – Предприятие торговли (магазин).

1.3. Характерные особенности: отдельно стоящее здание, одноэтажное.

Здание предназначено для мелкой розничной продажи товаров различного назначения.

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

Пешеходный доступ к реконструируемому зданию возможен с ул. Чехова и ул. Школьной.

Подъезд автотранспорта к участку предусмотрен со стороны ул. Школьной. Покрытие ул. Школьной — гравийное.

Имеется возможность подъезда к реконструируемому зданию спецтехники по твердому покрытию.

Здание магазина подключено к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим по ул. Чехова:

-водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения;

-водоотведение в сеть канализации ;

-электроснабжение от существующей опоры ВЛ.

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

						2023— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

предельных параметров, о запрашиваемых предельных параметрах, а также величине отклонений от предельных параметров.

Земельный участок с кадастровым номером 26:25:100841:56 расположен по адресу: РФ, край Ставропольский, р-н Георгиевский, с. Краснокумское, ул. Чехова, 33.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-1» – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, максимальный процент застройки в границах земельного участка — 70%.

Площадь земельного участка — 221,0 кв.м.

На участке предполагается реконструкция существующего здания магазина. Пристройка к существующему жилому дому расположена по границе участка вдоль ул. Школьной, по межевой границе ул. Школьной дом 20а и 1,1 метра от межевой границы земельного участка по ул. Чехова, дом 35 (имеется нотариальное согласие соседей).

Расстояние нежилого здания до границ земельного участка:

- 0,0 метра от границы земельного участка ул. Школьной;**
- 0,0 метра от правой границы земельного участка ул. Школьная, дом 20а;**
- 1,1 метра от задней границы земельного участка ул. Чехова, дом 35;**
- 2,5 метра от левой границы земельного участка ул. Чехова.**

В связи с тем, что размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические и иные характеристики неблагоприятны для застройки при соблюдении градостроительных регламентов и не позволяет произвести застройку, с параметрами, установленными градостроительными нормами частью 1 Статьи 40ГрК РФ.

Рассматриваемый земельный участок имеет следующие неблагоприятные характеристики для застройки:

- Размер земельного участка - Ширина участка по фасаду имеет 13,0 м., а ширина магазина — 10,1 м., данный участок имеет небольшие параметры по фасаду и более вытянутый. Так как участок узкий то при этом нет возможности отступить 3.0 метра от границ земельного участка.

Площадь застройки существующего нежилого здания с пристройкой составляет 159,7 кв.м. (72,3%), что превышает максимальный процент застройки.

Величиной отклонений от предельных параметров является уменьшение расстояний от границ земельного участка с 3.0 метров до существующих минимальных расстояний, а также увеличение максимального процента застройки с 70% до 72,3%

Вывод: Участок имеет значительные градостроительные обременения, делающие экономически нецелесообразным его застройку в случае применения к нему действующих ограничений (согласно Правил землепользования и застройки Георг-

						2023— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

гиевского городского округа Ставропольского края).

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

Пристройка к нежилому зданию магазина на земельном участке по ул. Чехова, 33 в с. Краснокумском на облик квартальной застройки не повлияет, т. к. здание расположено по межевой границы фасада земельного участка (в условиях сложившейся застройки).

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»).

В 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».

Нежилое здание магазина (реконструируемое), расположенный по ул. Чехова, 33, в с. Краснокумском будет относиться к Ф3.1 классу функциональной пожарной опасности. В соответствии с пунктом 6.7.1 СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»: «предприятия торговли (класс функциональной пожарной опасности Ф3.1) при степени огнестойкости III и класса пожарной опасности С0, должны отвечать следующим требованиям:

-площадь этажа в пределах пожарного отсека зданий не должна превышать 2000 м²;

-допустимая высота здания — не более 8 м.

На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при реконструкции нежилого здания 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).

Земельный участок находится в аренде.

7. В случае наличия на земельном участке объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Ставропольском крае,- предоставле-

						2023— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

ние 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.

						2023— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	10-07-2023-AP	Лист
							2



Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	10-07-2023-AP		Лист
								3