

# ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ИЗЫСКАНИЯ. ПРОЕКТИРОВАНИЕ. СТРОИТЕЛЬСТВО.

357820, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гастелло, 1  
e-mail: info@26pgs.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 02 июня 2015 г.

Реконструкция индивидуального жилого дома  
по адресу: ГГО ст. Александрийская ул. Гагарина, 108

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### Раздел № 2

Схема планировочной организации земельного  
участка

Шифр: № 29-08-2023-ПЗУ



# ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ИЗЫСКАНИЯ. ПРОЕКТИРОВАНИЕ. СТРОИТЕЛЬСТВО.

357820, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гастелло, 1  
e-mail: info@26pgs.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 02 июня 2015 г.

Реконструкция индивидуального жилого дома  
по адресу: ГГО ст. Александрийская ул. Гагарина, 108

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### Раздел № 3

Схема планировочной организации земельного  
участка

Шифр: № 29-08-2023-ПЗУ

Директор ООО «ПГС»

Савин С.М

ГИП

Гоннов Ю.А.

Заказчик:

утверждаю Агаджанян

2023





Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации  
**Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»**  
344010, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 145, офис 302,  
<http://designers-sroufo.ru/>, [sro\\_ufo\\_pr@aaanet.ru](mailto:sro_ufo_pr@aaanet.ru)  
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций  
**СРО – П – 033 – 30092009 от 30.09.2009 г.**

г.Ростов-на-Дону

«02» июня 2015 г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

**№ 0228.07-2010-2625027088-П-033**

Выдано члену саморегулируемой организации:

**Обществу с ограниченной ответственностью  
"Промышленное и гражданское строительство"**

ИНН 2625027088, ОГРН 1022601174529  
357834, Ставропольский край, Георгиевский район,  
с. Краснокумское, ул. Строителей, д. 1

Основание выдачи Свидетельства: **решение Правления СРО АС «ЮгСевКавПроект» от 02 июня 2015 г., протокол № 13/15**

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с «02» июня 2015 г.

Свидетельство без приложения недействительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного  
0228.06-2010-2625027088-П-033 от 24.02.2014 г., протокол №4/14.

Генеральный директор



Г. Г. Сеферов

ЮСКП 004238 \*



Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член Саморегулируемой организации Ассоциации «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» Общество с ограниченной ответственностью "Промышленное и гражданское строительство" имеет Свидетельство

№	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАБОТ
<b>1</b>	<b>Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка</b>
1.1	Работы по подготовке генерального плана земельного участка
1.2	Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта
1.3	Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
<b>2</b>	<b>Работы по подготовке архитектурных решений</b>
<b>3</b>	<b>Работы по подготовке конструктивных решений</b>
<b>4</b>	<b>Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий</b>
4.1	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
4.2	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
4.5	Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
4.6	Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
<b>5</b>	<b>Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий</b>
5.1	Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений
5.2	Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений
5.3	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений
5.4	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения не более 110 кВ включительно и их сооружений
5.6	Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем
5.7	Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений



Продолжение

<b>6</b>	<b>Работы по подготовке технологических решений</b>
6.1	Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов
6.2	Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.3	Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
6.4	Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
6.6	Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов
6.9	Работы по подготовке технологических решений объектов сбора, обработки, хранения, переработки и утилизации отходов и их комплексов
6.11	Работы по подготовке технологических решений объектов военной инфраструктуры и их комплексов
6.12	Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов
<b>7</b>	<b>Работы по разработке специальных разделов проектной документации</b>
7.1	Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне
7.2	Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
<b>9</b>	<b>Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды</b>
<b>10</b>	<b>Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности</b>
<b>11</b>	<b>Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения</b>
<b>12</b>	<b>Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений</b>
<b>13</b>	<b>Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)</b>

Общество с ограниченной ответственностью "Промышленное и гражданское строительство" вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации объектов капитального строительства (**кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии**), стоимость которых по одному договору не превышает 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Генеральный директор



Г. Г. Сеферов



Содержание

1	Содержание	
2	Пояснительная записка	
3	О характеристиках земельного участка	
4	Анализ оценки влияния.	
5	Согласие собственников	
6	Схема планировочной организации земельного участка	

СОГЛАСОВАНО:


Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм. N подл.

Взамен инв. N

Подпись и дата

**Пояснительная записка на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта  
«Индивидуальный жилой дом»**

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

1.1. Вид объекта: индивидуальный жилой дом.

1.2. Функциональное назначение реконструируемого объекта капитального строительства - Жилое здание.

1.3. Характерные особенности: отдельно стоящий жилой дом, предполагается пристройка а также устройство второго этажа.

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.

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



Пешеходный доступ к строящемуся жилому дому возможен с ул. Гагарина

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрены со стороны ул. Гагарина. Покрытие ул. Гагарина-асфальтобетонное.

Имеется возможность подъезда к жилому дому спецтехники по твердому покрытию.

К жилому дому (реконструируемому) подведены инженерные сети (коммуникациям) которые уже имеются на участке, проходящие по ул. Гагарина

- водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения;
- водоотведение в водонепроницаемый выгреб;
- газоснабжение от существующего газопровода;
- электроснабжение от существующей опоры ВЛ.

						29-08-2023-ПЗУ			
						Реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: ГГО ст. Александрийская ул. Гагарина, 108			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гоннов Ю.А.			31.08.23		ПД	2	
Проектир.		Кочетков А.Н.			31.08.23				
Заказчик.		Агаджанян							
						Пояснительная записка	ООО"ПГС" г. Георгиевск ул. Гастелло т 6-05-36		

**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 26:25:061337:20 расположен по адресу: ГГО ст. Александрийская ул. Гагарина, 108

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

Площадь земельного участка - 748 кв.м.

На участке планируется реконструкция индивидуального жилого дома. Жилой дом (проектируемый) расположен на расстоянии 2.17 метра от межевой границы земельного участка по ул. Гагарина и 0.75 метра от межевой границы земельного участка по ул. Гагарина, дом 110.

**Расстояние жилого дома до границ земельного участка:**

**- 2.17 метра от границы земельного участка ул. Гагарина.**

**- 0.75 метр от правой стороны межевой границы земельного участка ул. Гагарина. дом 110;**

**- 8,9 метра от левой стороны межевой границы земельного участка ул. Гагарина. дом 106;**

**- 33,5 метра от задней стороны границы земельного участка;**

**После реконструкции**

**- 2.0 метра от границы земельного участка ул. Гагарина.**

**- 0.6 метр от правой стороны межевой границы земельного участка ул. Гагарина. дом 110;**

**- 8,75 метра от левой стороны межевой границы земельного участка ул. Гагарина. дом 106;**

**- 26,1 метра от задней стороны границы земельного участка;**

В связи с тем, что конфигурация участка и иные характеристики неблагоприятны для застройки при соблюдении градостроительных регламентов и не позволяет произвести застройку, с параметрами, установленными градостроительными нормами. Ширина участка в месте размещения жилого дома 16,3 м., а ширина жилого дома - 6,86 м., отступить 3.0 метра от межи нет возможности, т.к. вдоль фасада имеется летняя кухня

Площадь застройки строящегося жилого дома составляет 107,0 кв.м., что составляет (14%), что не превышает максимальный процент застройки.

Величиной отклонений от предельных параметров является уменьшение расстояний от границ земельного участка с 3.0

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок.	Подпись	Дата

29-08-2023-ПЗУ

Лист

3



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

Реконструкция жилого дома на земельном участке по ГГО ст. Александрийская ул. Гагарина, 108 на облик ул. Гагарина не повлияет, т. к. реконструкция жилого дома предусматривается на расстоянии 2.0 метра от фасада 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 регламент о требованиях пожарной безопасности» - «Требуемые степень огнестойкости зданий, сооружений и класс их конструктивной пожарной опасности устанавливаются нормативными документами по пожарной безопасности».

Жилой дом (реконструируемый), расположенный по адресу: ГГО ст. Александрийская ул. Гагарина, 108, будет относиться 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.

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



СОГЛАСОВАНО:				Взамен инв. N	Подпись и дата	Инв. N подл.	Жилой дом (реконструируемый), расположенный по адресу: ГГО ст. Александрийская ул. Гагарина, 108, будет относиться 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. На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при строительстве жилого дома не нарушаются.								
							Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	29-08-2023-ПЗУ		Лист
															4

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 Семенюк Л.М.

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.

						29-08-2023-ПЗУ			
						Реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: ГГО ст. Александрийская ул. Гагарина, 108			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гоннов Ю.А.			31.08.23		ПД	5	
Проектир.		Кочетков А.Н.			31.08.23				
Заказчик.		Агаджанян							
						Согласие собственников	ООО "ПГС" г. Георгиевск ул. Гастелло т. 6-05-36		



СОГЛАСОВАНО:





Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



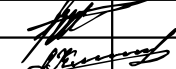
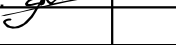
**Условные обозначения**

-  Реконструируемый объект
-  Граница земельного участка
-  Пристраиваемая часть

№п/п	Наименование	Площадь застр. м. кв.	Кол-во.	Прим.
1	Жилой дом	107,0	1	
2	Площадь земельного участка	748,0		

Согласно п. 4.13 СП 4.13130.2013 (изм.3) Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).  
Согласие собственников приложение №1

29-08-2023-ПЗУ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	ГГО ст. Александрийская ул. Гагарина, 108			Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гоннов Ю.А.							ПД	6	
Проектир.		Кочетков А.Н.				Схема планировочной организации земельного участка			ООО"ПГС" г. Георгиевск ул. Гастелло т.6-05-36		
Заказчик.		Агаджанян									