



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ  
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО

СРО-П-161-09092010  
Регистрационный номер в реестре членов: 1330

Ставропольский край Советский район  
город Зеленокумск  
улица Мира, 26, офис 10 (2 этаж)  
ТЕЛ: 8(928) 810-17-88,  
8(988) 860-4-111

Арх. № \_\_\_\_\_

Заказчик - Григорашенко Фаина Степановна.

СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА  
адрес: Ставропольский край, город Георгиевск,  
ул.Котовского, 60.

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

01.23 - 220- АР  
Том 1

СОГЛАСОВАНО:

Собственник: \_\_\_\_\_ Григорашенко Ф.С.  
подпись

г. Георгиевск  
2023 г.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ  
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО

СРО-П-161-09092010  
Регистрационный номер в реестре членов: 1330

Ставропольский край Советский район  
город Зеленокумск  
улица Мира, 26, офис 10 (2 этаж)  
ТЕЛ: 8(928) 810-17-88,  
8(988) 860-4-111

Заказчик - Григорашенко Фаина Степановна.

СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА  
адрес: Ставропольский край, город Георгиевск,  
ул.Котовского, 60.

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

01.23 - 220- АР  
Том 1

Директор

Ткаченко Н. А.

ГИП

Ткаченко Н. А.

Исполнитель

Акопян Р. В.

г. Георгиевск  
2023 г.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«08» декабря 2021 г.

№ 0000000000000000000005657

**Ассоциация Саморегулируемая организация «МежРегионПроект»  
(Ассоциация СРО «МРП»)**

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих **подготовку проектной документации**

197198, г. Санкт-Петербург, Большой проспект П.С. , д. 18, лит. А, пом. 17-Н, оф. 55,  
<http://www.sro-mrp.ru>, [info@sro-mrp.ru](mailto:info@sro-mrp.ru)

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций  
СРО-П-161-09092010

выдана Обществу с ограниченной ответственностью **АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ-  
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО «СТАВПРОЕКТ»**

| Наименование  | Сведения   |
|---|--|
| <b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>  |  |
| 1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя | Общество с ограниченной ответственностью<br>АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ-<br>ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО<br>«СТАВПРОЕКТ» (ООО<br>АППИБ»СТАВПРОЕКТ») |
| 1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)  | 2619013217   |
| 1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)                | 1162651053575  |
| 1.4. Адрес места нахождения юридического лица   | 357913, Ставропольский край, Советский р-н, г. Зеленокумск, Партизанский пер., д. 39   |
| 1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)   | ---  |
| <b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>   |  |
| 2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации  | 1330   |
| 2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)                         | 20 июня 2018 г.  |

| Наименование  | Сведения   |   |
|---|--|---|
| 2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации   | 20 июня 2018 г., №25-03-ПП/18  |   |
| 2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)   | 20 июня 2018 г.  |   |
| 2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)   | ---  |   |
| 2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации  | ---  |   |
| <b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>   |  |   |
| 3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять <b>подготовку проектной документации</b> , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <b>подготовку проектной документации</b> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):   |  |   |
| <div> <div>в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)</div> <div>20 июня 2018 г.</div> </div>  | <div> <div>в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)</div> <div>---</div> </div> | <div> <div>в отношении объектов использования атомной энергии</div> <div>---</div> </div> |
| 3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <b>подготовку проектной документации</b> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):  |  |   |
| а) первый   | Есть   | стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей                                |
| б) второй   | ---  | стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей                                |
| в) третий   | ---  | стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей                               |
| г) четвертый  | ---  | стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более                         |
| д) пятый  | ---  | ---   |
| е) простой  | ---  | ---   |
| 3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <b>подготовку проектной документации</b> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить): |  |   |

| Наименование |     | Сведения  |
|--------------|-----|---|
| а) первый    | --- | предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей        |
| б) второй    | --- | предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей        |
| в) третий    | --- | предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей       |
| г) четвертый | --- | предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более |
| д) пятый     | --- | ---   |

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

|  |     |
|--|-----|
| 4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год) | --- |
| 4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ                    | --- |

Исполнительный директор

А.Ю. Базаров



М.П.

## СОДЕРЖАНИЕ

| №№<br>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 и на жилой до<br>(копия) |        |
| 6.        | Договор купли-продажи от 18.11.2022 (копия).                 |        |

**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 предполагаемого строительства 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.

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

Пешеходный доступ к строящемуся жилому дому возможен с ул. Котовского  
Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрены со стороны ул. Котовского. Покрытие ул. Котовского — гравийное. Имеется возможность подъезда к строящемуся жилому дому спецтехники по твердому покрытию.

К жилому дому (проектируемого) будут подведены инженерные сети (коммуникациям) которые уже имеются на участке или проходящие по ул. Котовского:

-водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения;

-водоотведение в водонепроницаемый выгреб;

-газоснабжение от существующего газопровода;

-электроснабжение от существующей опоры ВЛ.

|      |      |      |       |       |      |          |      |
|------|------|------|-------|-------|------|----------|------|
|      |      |      |       |       |      | 2023— 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 26:26:010730:10 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, город Георгиевск, ул. Котовского, дом 60.

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

Площадь земельного участка — 704 кв.м.

На участке расположен существующий жилой дом и предполагается строительство нового индивидуального жилого дома. Жилой дом (проектируемый) расположен на расстоянии 1.0 метр от межевой границы земельного участка по ул. Котовского, дом 58 и 1.0 метр от межевой границы земельного участка по ул. Котовского, дом 62, имеется нотариальное согласие соседей.

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

**-18.0 метров от границы земельного участка ул. Котовского;**

**- 1.0 метр от правой стороны границы земельного участка ул. Котовского, дом 62;**

**- 1.0 метр от левой стороны границы земельного участка по ул. Котовского, дом 58;**

**- 8.0 метров от задней стороны границы земельного участка;**

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. Ширина участка в месте размещения жилого дома 16.63 м., а ширина жилого дома — 14.0 м., отступить 3.0 метра от межи нет возможности.

Площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома вместе с существующим составляет -292.4 кв.м., что составляет (42%), 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 (менее одного метра) и отклонение от максимального

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

процента застройки.

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

Строительство жилого дома на земельном участке по ул. Котовского, дом 60 в городе Георгиевске на облик ул. Котовского не повлияет, т. к. строительство жилого дома предусматривается на расстоянии 18.0 метров от границы фасада земельного 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 (проектируемый), расположенный по ул. Котовского, дом 60, в городе Георгиевске, 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.

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

На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при строительстве жилого дома 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).**

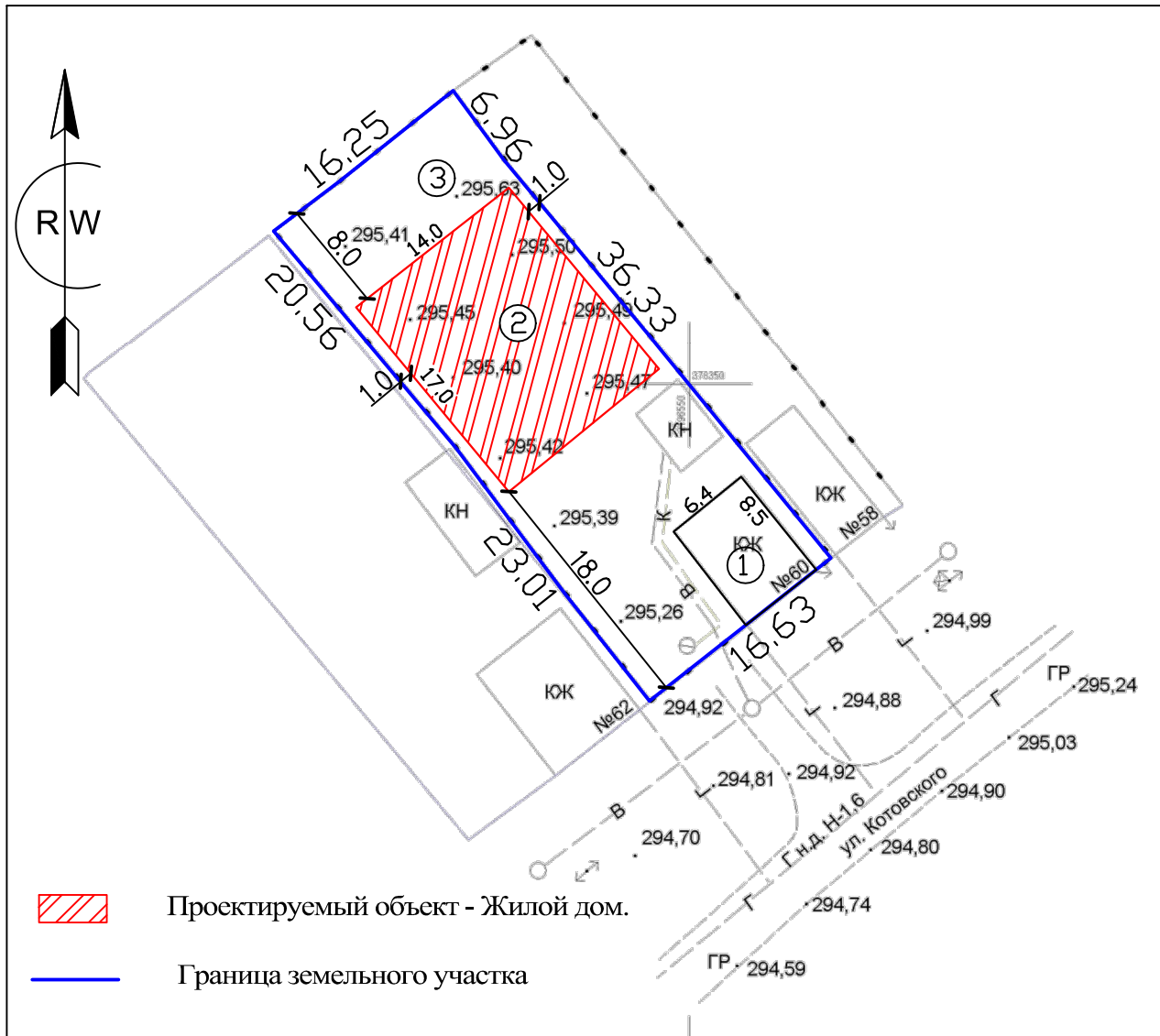
Собственником земельного участка и жилого дома является Григоращенко Ф.С.

**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.

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

# Схема планировочной организации земельного участка



Экспликация

| НОМ.<br>п/п | наименование               | площ.<br>застр-ком | к-во | прим.     |
|-------------|----------------------------|--------------------|------|-----------|
| 1           | Жилой дом                  | 54.4               | 1    | существ.  |
| 2           | Жилой дом (проектируемый)  | 238                | 1    | проектир. |
| 3           | Площадь земельного участка | 704                |      |           |

|             |      |               |      |         |      |  |                              |      |        |
|-------------|------|---------------|------|---------|------|--|------------------------------|------|--------|
|             |      |               |      |         |      | 01.23 - 220 - АР                                   |                              |      |        |
|             |      |               |      |         |      | Объект: Индивидуальный жилой дом.                  |                              |      |        |
|             |      |               |      |         |      | Адрес: Ставропольский край, город Георгиевск,      |                              |      |        |
| Изм.        | Кол. | Лист          | Док. | Подпись | Дата | улица Котовского, 60.                              |                              |      |        |
| Директор    |      | Ткаченко Н.А. |      |         |      | Архитектурные решения                              | Стадия                       | Лист | Листов |
| ГИП         |      | Ткаченко Н.А. |      |         |      |  | П                            | 1    | 1      |
| Инженер     |      | Акопян Р.В.   |      |         |      |  |                              |      |        |
|             |      |               |      |         |      | Схема планировочной организации земельного участка | ООО                          |      |        |
|             |      |               |      |         |      |  | АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ   |      |        |
| Н. контроль |      | Ткаченко Н.А. |      |         |      |  | ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО |      |        |
|             |      |               |      |         |      |  | "СТАВПРОЕКТ"                 |      |        |