



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 – Акопян Мери Армаисовна.

Заказчик – Селимов Гюльмамед Али оглы.

СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА  
адрес: Ставропольский край, город Георгиевск,  
ул.Ленина-Маяковского, 157-115.

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

02.23 – 246- АР  
Том 1

СОГЛАСОВАНО:

Собственник: \_\_\_\_\_ Акопян М.А.  
подпись

СОГЛАСОВАНО:

Собственник: \_\_\_\_\_ Селимов Г.Али оглы.  
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 - Акопян Мери Армаисовна.

Заказчик - Селимов Гюльмамед Али оглы.

СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА  
адрес: Ставропольский край, город Георгиевск,  
ул.Ленина-Маяковского, 157-115.

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

02.23 - 246- 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 АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ- ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО «СТАВПРОЕКТ» (ООО 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 <b>подготовку проектной документации</b> , 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

№№ 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 (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. Ленина  
Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрены со стороны ул. Ленина. Покрытие ул. Ленина — асфальтобетонное.

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 26:26:010809:3 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, город Георгиевск, ул. Ленина-Маяковского, дом 157/115.

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

Площадь земельного участка — 611 кв.м.

На участке расположен существующий жилой дом и предполагается строительство нового индивидуального жилого дома. Жилой дом (проектируемый) расположен на расстоянии 0.0 метра от границы земельного участка по ул. Ленина и 0.5 метра от межевой границы земельного участка по ул. Ленина, дом 159 (имеется нотариальное согласие соседей).

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

**-0.0 метров от границы земельного участка ул. Ленина;**

**- 18.8 метра от правой стороны границы земельного участка ул. Маяковского;**

**- 0.5 метра от левой стороны границы земельного участка по ул. Ленина, дом 159;**

**- 11.7 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 частью 1 Статьи 40ГрК РФ.

**Рассматриваемый земельный участок имеет следующие неблагоприятные характеристики для застройки:**

**- Конфигурация и размер земельного участка** – на данном земельном участке расположен жилой дом, который расположен по межевой границы земельного участка по ул. Ленина-Маяковского. Вместо самой благоприятной

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



квадратной застройки планируемой территории, на участке требуется предусматривать застройку на свободном месте данного участка, так как участок застроен объектами капитального строительства вокруг планируемого жилого дома на данном участке, то при этом нет возможности отступить 3.0 метра от границ земельного участка.

**- Экономическая нецелесообразность освоение земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов,** мероприятия по организации противопожарной защиты предусмотренного проектом здания являются крайне затратным могут быть компенсированы только изменением предельных параметров разрешенного строительства.

Вместо самой благоприятной квадратной застройки планируемой территории.

Площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома вместе с существующим составляет -249.0 кв.м., что составляет (40.8%), 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 процента застройки.

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

Строительство жилого дома на земельном участке по ул. Ленина-Маяковского, дом 157/115 в городе Георгиевске на облик ул. Ленина-Маяковского не повлияет, т. к. строительство жилого дома предусматривается на расстоянии 0.0 метров от границы фасада земельного участка по ул. Ленина (в условиях существующей 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»).**

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. Ленина-Маяковского, дом 157/115, в городе Георгиевске, будет относиться к Ф1.4 классу функциональной

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



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.**

**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 Акопян М.А. и Селимов Г. Али оглы.

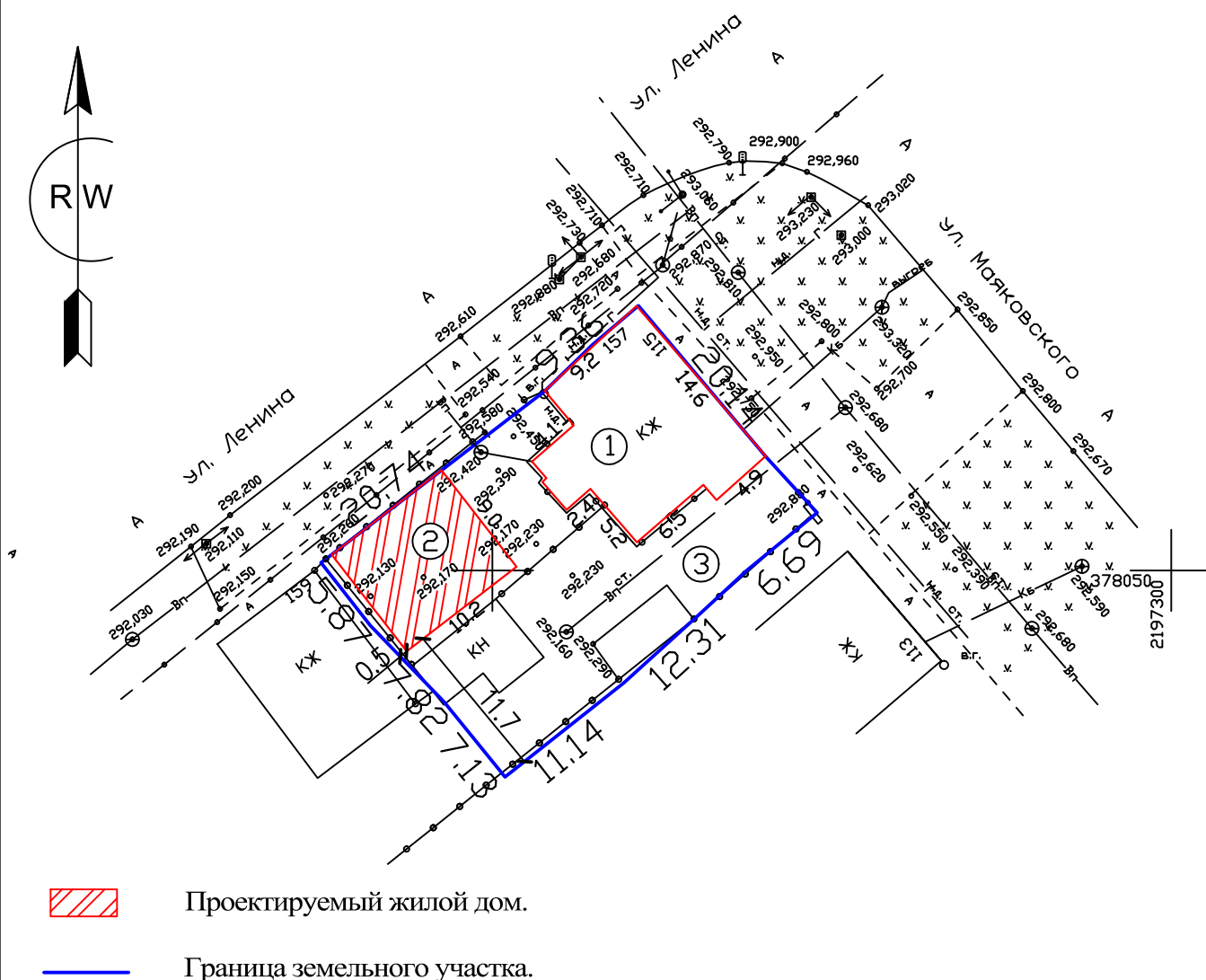
**7. В случае наличия на земельном участке объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Ставропольском крае,-предоставление охранных документов (охранных обязательств — договоров, охранных договоров) собственниками и пользователями объектов культурного наследия (по инициативе заявителя).**

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. п/п	наименование	площ. застр-ком	к-во	прим.
1	Жилой дом	157.2	1	существ .
2	Жилой дом (проектируемый)	91.8	1	проектир .
3	Площадь земельного участка	611		

						02.23 - 246 - АР			
						Объект: Индивидуальный жилой дом.			
						Адрес: Ставропольский край, город Георгиевск,			
						улица Ленина-Маяковского, 157-115.			
Изм.	Кол.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Архитектурные решения	Стадия	Лист	Листов
Директор		Ткаченко Н.А.					П	1	1
ГИП		Ткаченко Н.А.							
Инженер		Акопян Р.В.							
						Схема планировочной организации земельного участка	000		
							АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ		
							ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО		
Н. контроль		Ткаченко Н.А.					"СТАВПРОЕКТ"		