

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

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

УТВЕРЖДАЮ:

Заказчик Р.Н.Далгатов
« ____ » _____ 2020г.

Проектная документация
на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства объекта

Наименование объекта: «Магазин»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, поселок Балковский,
ул.Новая, 15а

Заказчик: Далгатов Рамазан Насирович

Генеральный директор

ООО «Архитектурно-планировочное бюро»

Т.М.Головина

Архитектор ООО «АПБ»

М.В.Тышлер

Георгиевск
2020г.

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

(СРО №0747.02-2015-2625045440- П-033)

Начало действия 03 августа 2016г.

Проектная документация на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта

Наименование объекта: «Магазин»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Георгиевский городской округ, поселок Балковский, ул.Новая, 15а

Заказчик: Далгатов Рамазан Насирович

Георгиевск
2020г.

СОДЕРЖАНИЕ

| №№ п/п | Наименование | Лист № |
|-----------|--|--------|
| 1 | Титульный лист | |
| 2 | СРО | |
| 3 | Схема планировочной организации земельного участка | |
| 4 | Содержание | 1 |
| 5 | Пояснительная записка | 2-4 |
| | Приложение: | |
| | Поэтажный план, экспликация | 1 |
| 6 | Схема | 2 |
| 7 | Чертеж градостроительного плана земельного участка | 3 |
| 8 | Выписка из ЕГРН о земельном участке | 4 |

Пояснительная записка на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта «Магазин»

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

1.1. Вид объекта: Магазин

1.2. Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства – Нежилое здание (торговля).

1.3. Характерные особенности: здание, одноэтажное, прямоугольное в плане, максимальными размерами 8,50м x 8,0м.

В проектируемом магазине будут расположены следующие помещения: торговый зал площадью 38.5 м²; подсобное помещение площадью 13.2 м²; санитарный узел площадью 2.0 м²(см. приложение 1).

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

Пешеходный доступ к проектируемому магазину возможен с восточной стороны земельного участка по проектируемому тротуару ул.Новой.

Подъезд автотранспорта к участку предусмотрен с стороны ул.Новой. Покрытие ул.Новой. асфальтобетонное. Предусмотрен подъезд к участку с а/бетонным покрытием для подъезда а/транспорта и спецтехники к магазину.

Имеется возможность подключения проектируемого здания к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим напротив рассматриваемого участка:

-водопровод от действующей водопроводной сети ;

-водоотведение в проектируемый выгребной колодец;

-электроснабжение присоединение к существующим сетям ВЭС филиала ПАО «Россети Северный Кавказ» «Ставропольэнерго».

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 26:25:010412:97 расположен по адре-

| | | | | | | | |
|------|-------|------|-------|-------|------|----------|------|
| | | | | | | 2020— ПЗ | Лист |
| | | | | | | | |
| Изм. | Кол.у | Лист | №док. | Подп. | Дата | | |

су: РФ Ставропольский край, Георгиевский городской округ, погс.Балковский, ул.Новая, 15а.

Согласно градостроительного плана земельного участка №RU26302000-0025, выполненного управлением архитектуры и градостроительства администрации Георгиевского городского округа 13.05.2019г., земельный участок расположен в территориальной зоне «ОД» – Общественно-деловая зона, максимальный процент застройки в границах земельного участка — 70%

Площадь земельного участка — 141 кв.м.

В связи с ограниченной площадью земельного участка невозможно произвести застройку, с параметрами, установленными градостроительными регламентами. Конфигурация земельного участка неблагоприятная для застройки при соблюдении градостроительных регламентов. Эти условия не позволяют разместить здание на участке.

Величиной отклонений от предельных параметров является уменьшение расстояния от границы земельного участка с 6.0 метров на 0.0метров (размещение бокового фасада здания по границе участка, сблокированного с соседним магазином); Процент застройки составляет 48.2%, что не превышает максимальный процент застройки. (см.схему планировочной организации земельного участка).

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

Строительство магазина на земельном участке по ул.Новой, 15а в пос.Балковском улучшит облик ул.Новой. При проектировании разрабатываются фасады из современных материалов, предусматривается тротуарное покрытие площадки у входной группы в магазин. Предусматривается а/бетонное покрытие площадки для парковки а/транспорта, озеленение и освещение прилегающей территории к зданию.

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».

| | | | | | | | |
|------|-------|------|-------|-------|------|----------|------|
| | | | | | | 2020— ПЗ | Лист |
| | | | | | | | |
| Изм. | Кол.у | Лист | №док. | Подп. | Дата | | |

Магазин, проектируемый по ул.Новой, 15а в пос.Балковском относится к Ф3.1 классу функциональной пожарной опасности, II степени огнестойкости.

Здание будет расположено вплотную к существующему магазину.

Согласно Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»), ст.69 п.13. Противопожарные расстояния между глухими торцевыми стенами, имеющими предел огнестойкости не менее REI 150, зданий, сооружений и строений I - III степеней огнестойкости, за исключением зданий детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений стационарного типа (классов функциональной пожарной опасности Ф1.1, Ф4.1), и многоярусными гаражами-стоянками с пассивным передвижением автомобилей не нормируются.

На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при строительстве магазина не нарушатся.

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).

Владельцем земельного участка является Далгатов Р.Н.

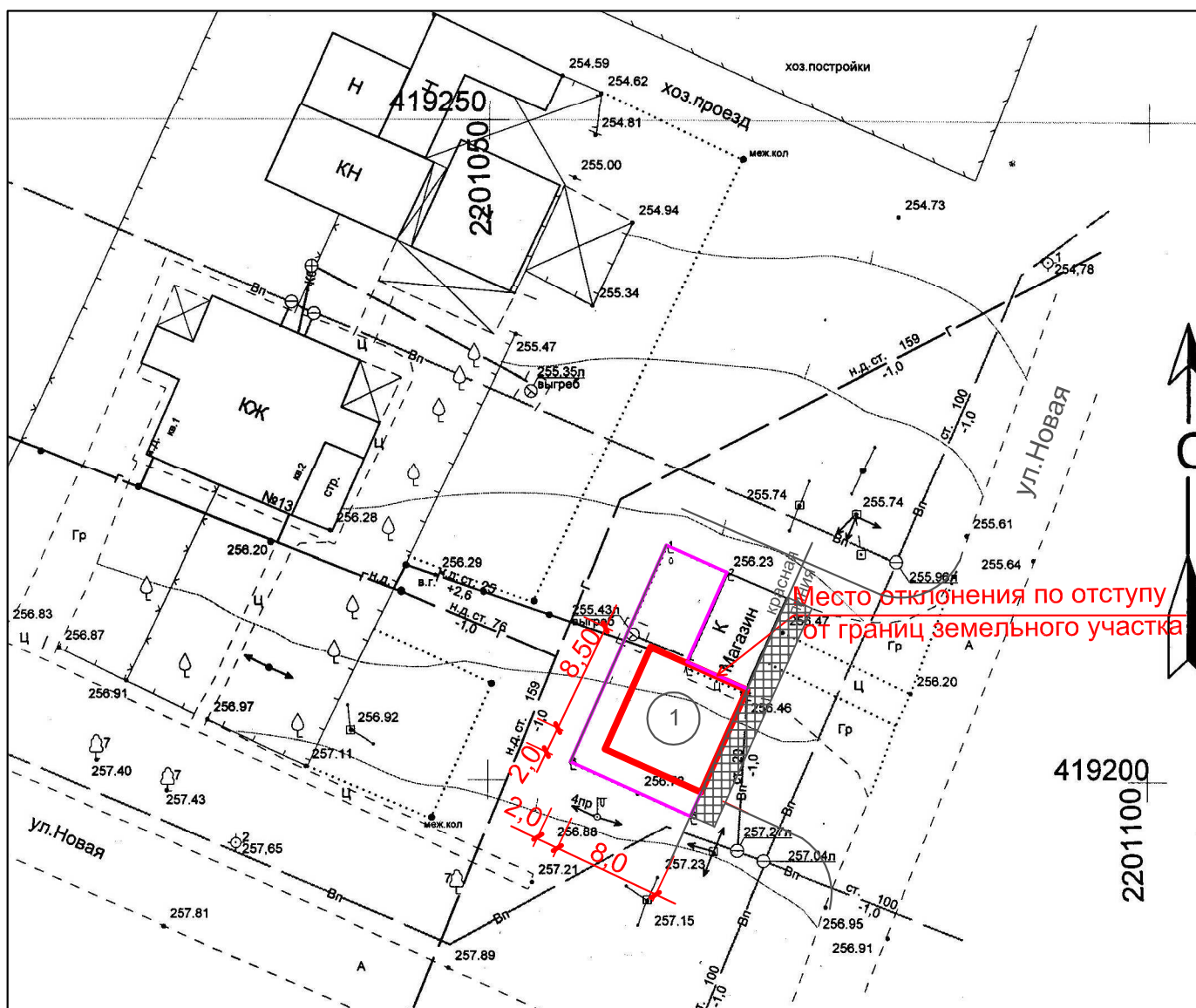
7. В случае наличия на земельном участке объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Ставропольском крае,- предоставление охранных документов (охранных обязательств — договоров, охранных договоров) собственниками и пользователями объектов культурного наследия (по инициативе заявителя).

На рассматриваемом земельном участке объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) не расположены.

Выводы: В результате отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, а именно: сокращение отступов от границ земельного участка с 6.0м до 0.0м (размещение бокового фасада здания по границе участка, сблокированного с соседним магазином) в пос.Балковском по ул.Новой, 15а, не нарушает технические регламенты.

Процент застройки составляет 48.2%, что не превышает максимальный процент застройки

| | | | | | | | |
|------|-------|------|-------|-------|------|----------|------|
| | | | | | | 2020— ПЗ | Лист |
| | | | | | | | |
| Изм. | Кол.у | Лист | №док. | Подп. | Дата | | |



Экспликация зданий и сооружений

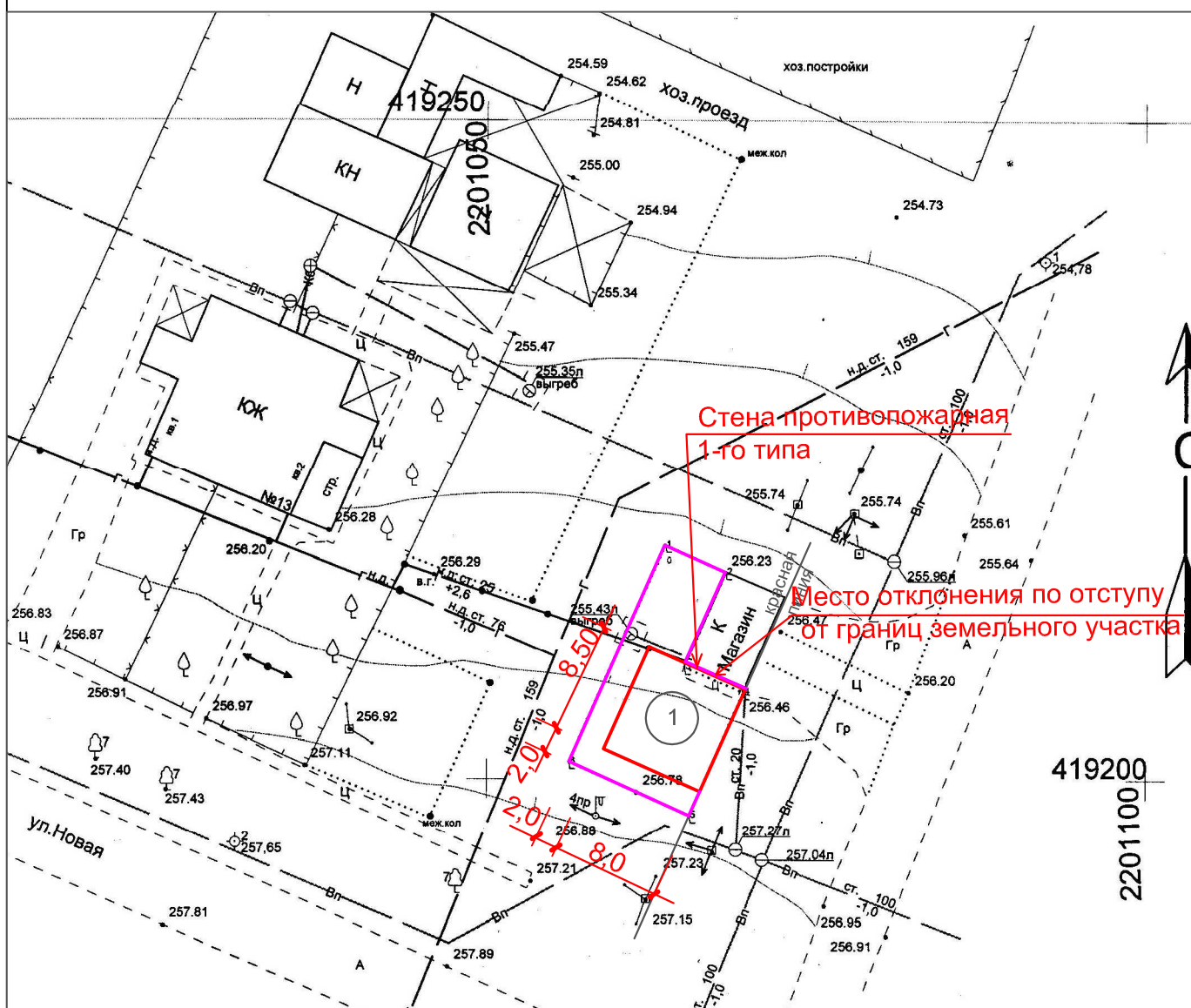
| НОМ п/п | НАИМЕНОВАНИЕ | ПЛОЩ ЗАСТР.КВ.М | ПРИМ. |
|------------|--------------|--------------------|---------------|
| 1 | Магазин | 68 | ПРОЕКТИРУЕМЫЙ |



Граница земельного участка

141

| | | | | | | |
|-------------|---------------|------|------|---------|-------|--|
| | | | | | | 2020г. |
| | | | | | | Застройщик: Далгатов Рамазан Насирович |
| | | | | | | Местоположение: РФ СК ГГО, п.Балковский, 7 метров на юго-запад |
| Изм. | Колуч | Лист | Ндок | Подпись | Дата | от земельного участка, расположенного по адресу: п.Балковский, ул.Новая, 15а |
| Гендиректор | Головина Т.М. | | | | 12.20 | Схема планировочной организации земельного участка |
| Архитектор | Тышлер М.В. | | | | 12.20 | |
| | | | | | | Место размещение объекта. М 1:500 |
| | | | | | | 000 "Архитектурно-планировочное бюро" |
| | | | | | | Стадия |
| | | | | | | Лист |
| | | | | | | Листов |
| | | | | | | П |
| | | | | | | 1 |
| | | | | | | 1 |



Примечание: Согласно СП 4.13130.2013, для зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 возможность воздействия теплового излучения от пожара на соседний объект принимается через проемы в наружных стенах, и с учетом горючести наружных стен. Принимается, что пожар охватывает все помещения на этаже. Если части этажа или помещения выделены противопожарными стенами или перегородками, допускается принимать, что пожар развивается только в пределах указанных преград.

В данном случае, стена примыкающая к существующему магазину является противопожарной 1-го типа, без проемов.