

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

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

УТВЕРЖДАЮ:
Заказчик _____ А.Н.Макарьев
« ____ » _____ 2020г.

Проектная документация
на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства объекта

Наименование объекта: «Магазин»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, ст.Лысогорская
ул.Чкалова, 14/1

Заказчик: Макарьев Александр Николаевич

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, ст.Лысогорская
ул.Чкалова, 14/1

Заказчик: Макарьев Александр Николаевич

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:	
6	Полэтажный план, экспликация	1-2
7	Схема пожарного отсека	3
8	Выписка из ЕГРН о земельном участке	4
9	Чертеж градостроительного плана земельного участка	5

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.

1.3. Характерные особенности: отдельно стоящий магазин, одноэтажный, размерами в плане 7,50м x 8,90м.

В проектируемом магазине будут расположены следующие помещения: торговый зал площадью 36.7 м²; подсобное помещение площадью 13.5 м²; санитарный узел площадью 3.0 м²(см. приложение 1).

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

Пешеходный доступ к проектируемому магазину возможен с южной стороны земельного участка по проектируемому тротуару улицы Чкалова.

Подъезд автотранспорта к участку предусмотрен с стороны ул.Чкалова. Покрытие ул.Чкалова грунтовое. При проектировании будет предусмотрено а/бетонное покрытие для подъезда а/транспорта и спецтехники к магазину.

Имеется возможность подключения проектируемого магазина к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим по ул.Чкалова:

-водопровод от действующей водопроводной сети Д110(п/эт);

-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 26:25:080806:141 расположен по

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

адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский городской округ, ст.Лысогорская ул.Чкалова, 14/1.

Согласно градостроительного плана земельного участка №РФ-26-2-25-0-00-2022-0026, выполненного управлением архитектуры и градостроительства администрации Георгиевского городского округа 30.11.2020г., земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-1» – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, максимальный процент застройки в границах земельного участка — не определен.

Площадь земельного участка — 496 кв.м. Участок имеет сложную геометрическую форму и состоит из двух участков, на одном из которых расположено кирпичное строение- летняя кухня, на соседнем участке по ул.Чкалова, 16, расположено кирпичное строение на расстоянии 1.50 метра от межи.

При соблюдении градостроительных регламентов, эти условия не позволяют разместить проектируемый магазин, на свободном участке.

Согласно СП 4.13130.2013, п.4.11 — противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями и сооружениями I, II, III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа.

Проектируемый магазин, размерами в плане 7,50м х 8,90м. Наружные стены, обращенные к соседним кирпичным зданиям запроектированы глухие (без проемов). Высота магазина предполагается выше существующих соседних строений.

Величина отклонений от предельных параметров - уменьшение расстояния от границы с соседним участком с 3.0 метров на 1.30м., а так же уменьшение расстояний между проектируемым магазином и соседними строениями с 6.00 метров на 4.50метров и на 3.50 метров, (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.Чкалова, 14/1 в ст.Лысогорской улучшит облик ул.Чкалова. При проектировании разрабатываются фасады из современных материалов, предусматривается тротуарное покрытие площадки у входной группы в магазин. Проезжая часть улицы в районе магазина предусматривается из а/бетонного покрытия, проектируется парковочная площадка для автотранспорта с местом парковки транспорта инвалида покрытием их

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

а/бетона. Предусматривается озеленение и освещение прилегающей территории к магазину.

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».

Магазин, проектируемый по ул.Чкалова, 14/1 в ст.Лысогорской относится к Ф3.1 классу функциональной пожарной опасности, II степени огнестойкости.

Согласно СП 4.13130.2013, п.4.11 — противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями и сооружениями I, II, III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа, при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130.2020 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

Проектируемое здание имеет степень огнестойкости III, стены боковых фасадов противопожарные 1-го типа

Согласно СП 2.13130.2020 (таблица 6.8- расстояние между жилыми зданиями, а также жилыми зданиями и хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями; 6.11-расстояния между торговыми зданиями) при степени огнестойкости IV и класса пожарной опасности С1 не нормируются при суммарной площади застройки, включая не застроенную площадь между ними, равной наибольшей допустимой площади- 1200 кв.м. в пределах площади пожарного отсека. Площадь пожарного отсека — 1008 кв.м. (см. приложение 2).

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

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

и (или) земельный участок или объект капитального строительства находятся в общей (долевой или совместной) собственности).

Собственником земельного участка и жилого дома является Макарьев А.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 магазина на земельном участке в ст.Лысогорской по ул.Чкалова, 14/1, а именно: уменьшение расстояния от границы с соседним участком с 3.0 метров на 1.30м., не нарушает технические регламенты, а так же сокращение отступов от соседних зданий с 6,0м до 3,50м и 4,50м, не нарушат противопожарные нормы и правила при строительстве магазина, т.к. площадь пожарного отсека — 1008 кв.м. при нормативной площади пожарного отсека 1200 кв.м.

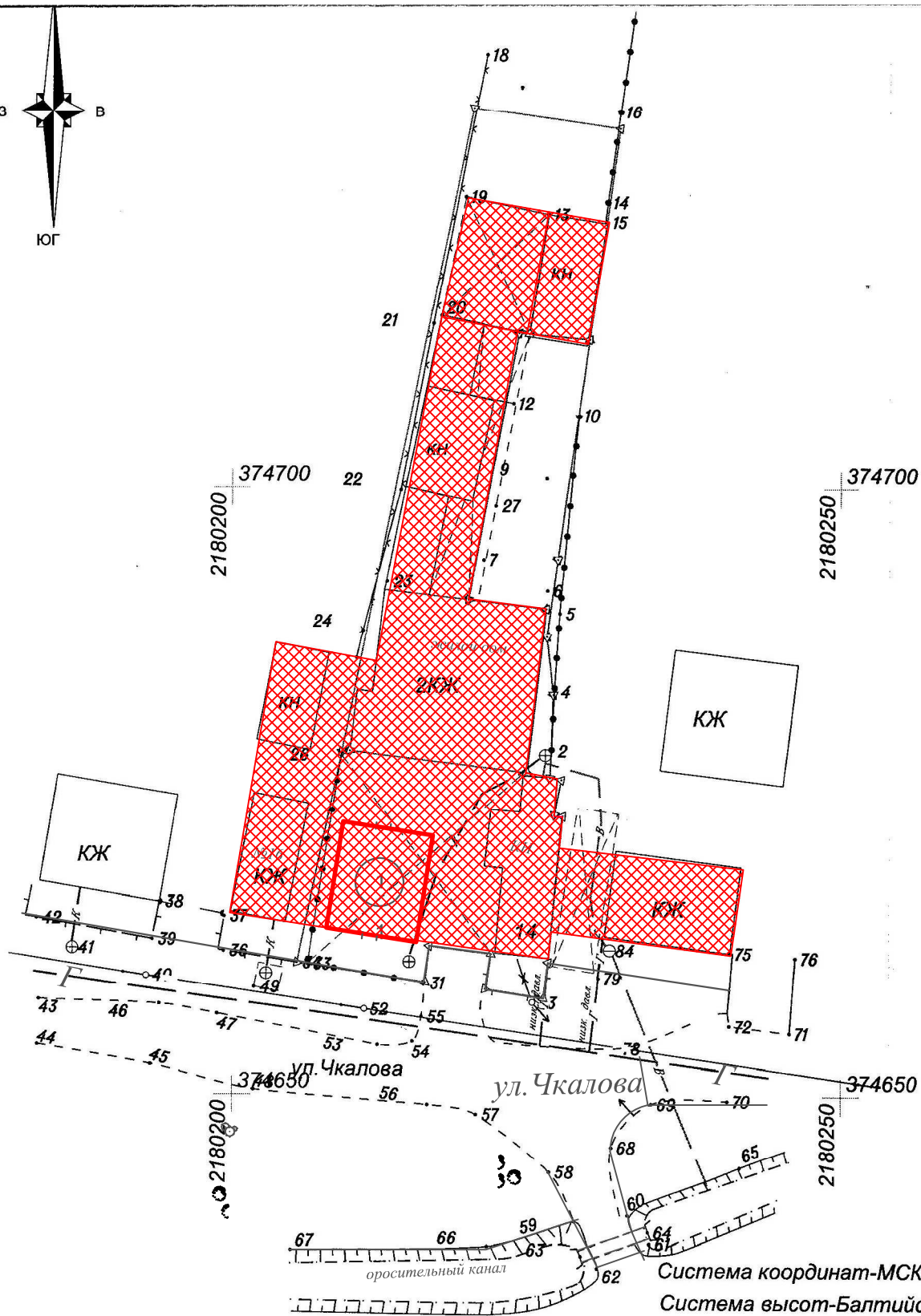
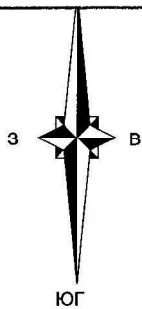
						2020— ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		



Условные обозначения

УСЛОВН. ОБОЗН.	НАИМЕНОВАНИЕ	ед. измер.	площадь застр.	прим.
①	Магазин	кв.м.	66.8	существо
—	границы участка			
площадь участка-496 кв.м.				

						2020г.
						Адрес: РФ СК ГГОст.Лысогорская ул.Чкалова, 14/1
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		
Ген.директор	Головина Т.М.		12.20	Ситуационный план размещения строений на земельном участке, отклонение по отступу от границ земельного участка. М1:500	Стадия	Лист
Архитектор	Тышлер М.В.		12.20		П	1
					Листов	1
				Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро"		



M1:500

Условные обозначения



-Пожарный отсек

1

-Проектируемый магазин

-Площадь пожарного отсека - 1008 кв.м.