

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

1.1. Вид объекта: индивидуальный жилой дом. На земельном участке с к.н. 26:26:010533:11 в г. Георгиевск по ул. Ульянова 76 предполагается строительство одноэтажного жилого дома.

1.2. Функциональное назначение объекта – жилое здание.

1.3. Характерные особенности: отдельно стоящий жилой дом.

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 жилому дому возможен со стороны существующего тротуара по улице Ульянова.

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрены со стороны улицы Ульянова.

Имеется возможность подъезда к жилому дому спецтехники по твердому покрытию.

Жилой дом подключен к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим по улице Ульянова.

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 имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:

Земельный участок узкий, ширина в фасадной части – 8,9 м.

3.1. Земельный участок с кадастровым номером 26:26:010533:11 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский муниципальный округ, город Георгиевск, улица Ульянова 76.

3.2. Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-1» – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно постановлению администрации ГГО СК № 1880 от 08.06.2022 г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки Георгиевского городского округа Ставропольского края», максимальный процент застройки в границах земельного участка — 40%.

Площадь земельного участка — 365,00 кв.м.

Площадь застройки жилого дома - 77,50 м², что составляет 21,0 % от площади зем/участка и не превышает максимально допустимый процент застройки в данной зоне.

Строительство жилого дома планируется к возведению на участке в следующих параметрах:

- в 1,20 м от границы з/уч. по ул. Ульянова, 74 (имеется согласие владельцев земельного участка);
 - в 30,00 м от задней межи (ул. Ленинградская, 63);
 - в 1,20 м от границы з/уч. по ул. Ульянова, 78;
 - в 0,00 м от улицы Ульянова.
- Отступ от стен жилого дома по ул. Ульянова, 78 до дома по ул. Ульянова, 76 составляет 2,60 м.

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

Строительство жилого дома при запрашиваемых отклонениях не оказывает отрицательного влияния на облик улицы Ульянова.

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, предполагаемый к строительству по ул. Ульянова, 76 в г. Георгиевск относится к Ф 1.4 классу функциональной пожарной опасности. В соответствии с пунктом 6.5.6 СП 2.13130.2020 «Обеспечение огнестойкости»: «Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные (класс функциональной пожарной опасности Ф 1.4), должны отвечать следующим требованиям:

-к домам высотой до двух этажей включительно, требования по степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности не предъявляются.

Согласно СП 2.13130.2020 - расстояние между жилыми зданиями, а также жилыми зданиями и хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями,) при степени огнестойкости IV и класса пожарной опасности С 1 не нормируются при суммарной площади застройки, включая незастроенную площадь между ними, равной наибольшей допустимой площади- 1200 кв.м. в пределах площади пожарного отсека. Площадь пожарного отсека в рассматриваемом случае составляет — 390,00 м2 (см прилагаемые схемы), что не превышает нормативного значения.

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 по ул. Ульянова, 76 в г. Георгиевск является: Цаканян Карина Славиковна.

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 с заявленными ТЭП, а именно:

- сокращение отступа от границы земельного участка ул. Ульянова, 74 до 1,20 м

- сокращение отступа от границы земельного участка ул. Ульянова, 78 до 1,20 м

- Отступ от стен жилого дома по ул. Ульянова, 76 до дома Ульянова, 78 составляет 2,60 м.

Строительство жилого дома на земельном участке в г. Георгиевск по ул. Ульянова, 76 не нарушает технические регламенты.

Генеральный директор ООО «АПБ»

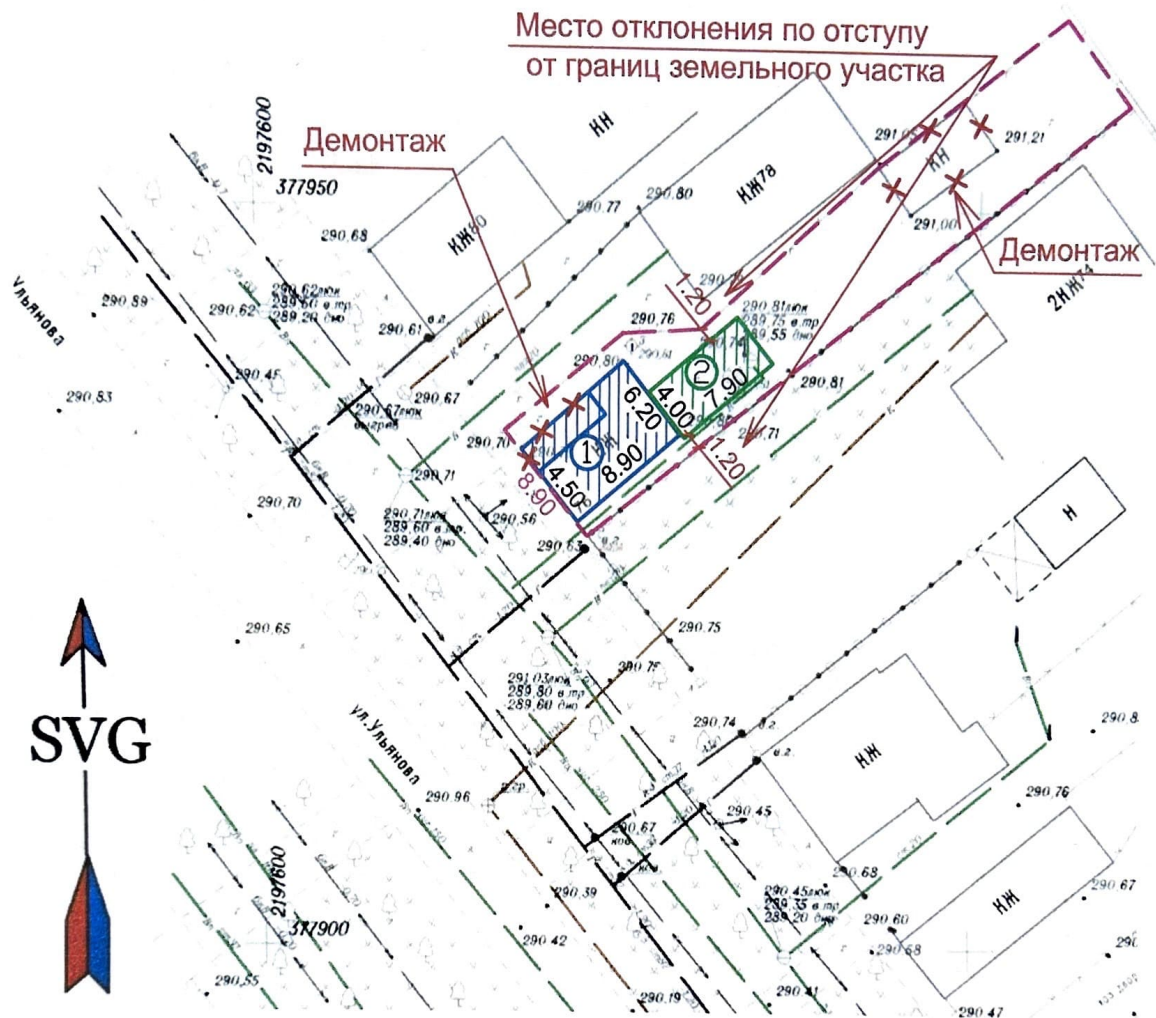
Инженер ООО «АПБ»



Головина Т.М.

Ермаков Д.А.

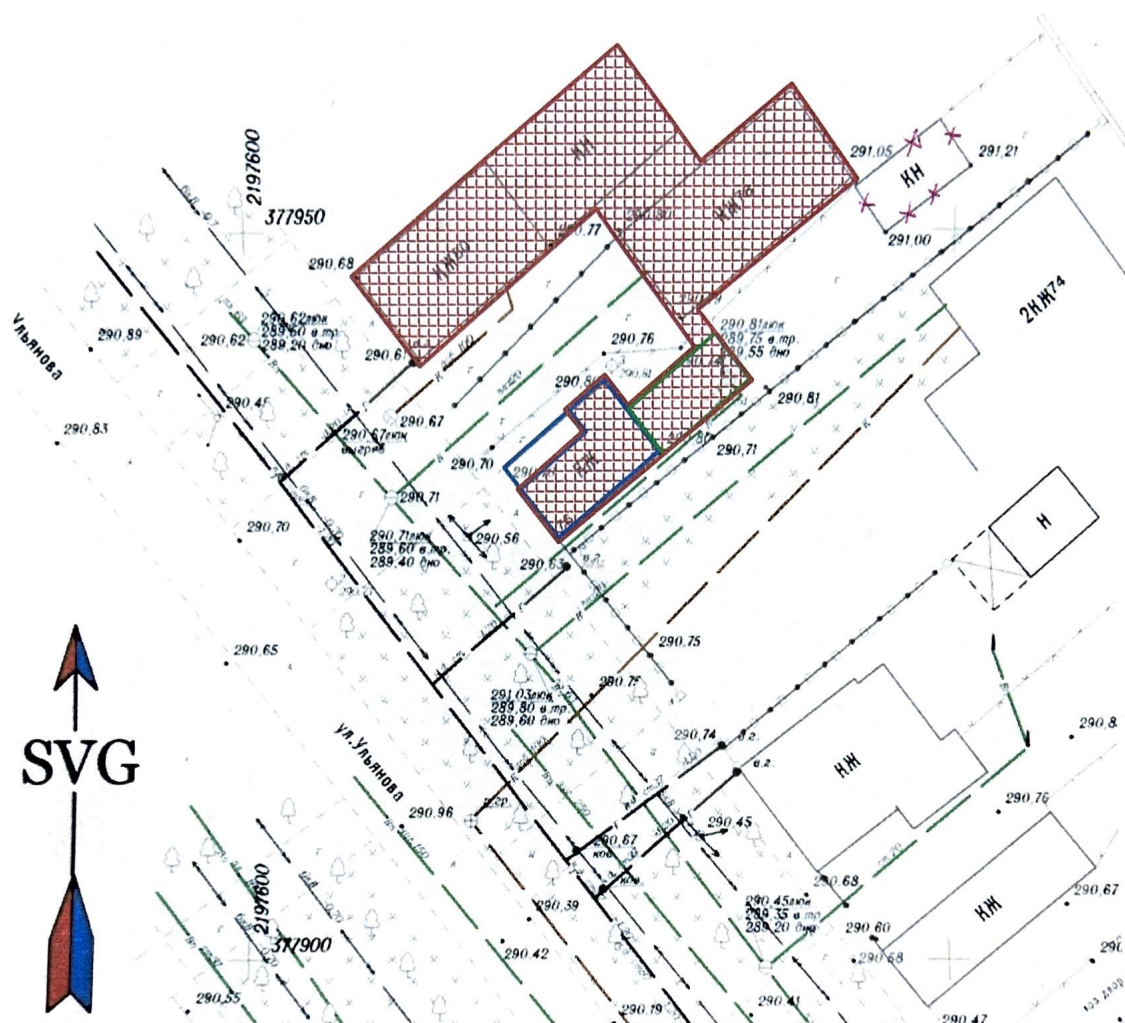
Схема планировочной организации земельного участка



Условные обозначения

УСЛОВН. ОБОЗН.	НАИМЕНОВАНИЕ	ед. измер.	площадь застр.	прим.
①	Жилой дом	кв.м.	45,90	сущест.
②	Жилой дом	кв.м.	31,60	пристрайка
	площадь участка	кв.м.	365,00	
---	границы участка			

					Застройщик: Цаканян Карина Славиковна.		
					Адрес: РФ, СК, ГМО, г. Георгиевск, ул. Ульянова 76.		
Изм.	Колыч	Лист	Подк	Подпись	Дата		
Гендиректор	Головина Т.М.				03,24	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия
Инженер	Ермаков Д.А.				03,24	Ситуационный план размещения строения на земельном участке, отклонение по отступу от границ земельного участка. М1:500	Лист
						000 "Архитектурно- планировочное бюро" 2024г	
						П	1
						1	1



M1:500

Условные обозначения



-Пожарный отсек

-Площадь пожарного отсека - 390,00 кв.м.