



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 – Комов Александр Владимирович,

Арх. № _____

СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА

адрес: Ставропольский край, Георгиевский район,
п.Шаумянский, ул. Лесная, дом 14.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

09.21 – 100 – АР
Том 1

СОГЛАСОВАНО:

Собственник: _____ Комов А.В.
подпись

г. Георгиевск
2021 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 – Комов Александр Владимирович,

СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА

адрес: Ставропольский край, Георгиевский район,
п.Шаумянский, ул. Лесная, дом 14.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

09.21 – 100 – АР
Том 1

Директор

Ткаченко Н. А.

ГИП

Ткаченко Н. А.

Исполнитель

Акопян Р. В.

г. Георгиевск
2021 г.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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.	Выписка с ЕГРН на земельный участок (копия)	
5.	Паспорт собственника (копия)	
6.	Нотариальное согласие соседа (копия)	
7.	Договор купли-продажи земельного участка от 25 июня 2021г. (копия)	

						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Пояснительная записка на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта «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 строительство 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. Лесная

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрены со стороны ул. Лесная. Покрытие ул. Лесная— гравийное.

Имеется возможность подъезда к строящемуся жилому дому спецтехники по твердому покрытию.

К жилому дому (проектируемого) будут подведены инженерные сети (коммуникациям), проходящие по ул. Лесная:

-водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения;

-водоотведение в водонепроницаемый выгреб;

-газоснабжение от существующего газопровода;

-электроснабжение от существующей опоры ВЛ.

						2021— 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 26:25:120201:11 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский район, поселок Шаумянский, ул. Лесная, дом 14.

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

Площадь земельного участка — 1105 кв.м.

На участке предполагается строительство жилого дома. Жилой дом (проектируемый) расположен на расстоянии 1,0 метр от межевой границы земельного участка по ул. Лесная, дом 16, имеется нотариальное согласие от соседей.

Расстояние жилого дома до границ земельного участка:

- 10.0 метров от границы земельного участка ул. Лесная;

- 3.5 метр от левой границы земельного участка ул. Лесная, дом 12;

- 1.0 метр от правой границы земельного участка ул. Лесная, дом 16;

- 34.4 метров от задней границы земельного участка.

В связи с тем, что конфигурация участка и иные характеристики неблагоприятны для застройки при соблюдении градостроительных регламентов и не позволяет произвести застройку, с параметрами, установленными градостроительными регламентами. Ширина участка в месте размещения жилого дома 18.39м, а ширина жилого дома — 13.5м, отступить 3.0 метра от межи нет возможности.

Площадь застройки строящегося жилого дома составляет 183.8 кв.м., что составляет (16.6%), что не превышает максимальный процент застройки 40%.

Величиной отклонений от предельных параметров является уменьшение расстояний от границ земельного участка с 3.0 метров до существующих минимальных расстояний (менее одного метра) и превышающий процент застройки.

						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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

Строительство жилого дома на земельном участке по ул. Лесная, дом 14 в п. Шаумянский на облик ул. Лесная не повлияет, т. к. строительство жилого дома предусматривается на расстоянии 10.0 метра от фасада 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. Лесная, дом 14, в п. Шаумянский 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.

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

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2021— ПЗ

Лист

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 Комов А.В..

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.

						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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.	Выписка с ЕГРН на земельный участок (копия)	
5.	Паспорт собственника (копия)	
6.	Нотариальное согласие соседа (копия)	
7.	Договор купли-продажи земельного участка от 25 июня 2021г. (копия)	

Пояснительная записка на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта «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 строительство 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. Лесная

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрены со стороны ул. Лесная. Покрытие ул. Лесная— гравийное.

Имеется возможность подъезда к строящемуся жилому дому спецтехники по твердому покрытию.

К жилому дому (проектируемого) будут подведены инженерные сети (коммуникациям), проходящие по ул. Лесная:

-водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения;

-водоотведение в водонепроницаемый выгреб;

-газоснабжение от существующего газопровода;

-электроснабжение от существующей опоры ВЛ.

						2021— 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 26:25:120201:11 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский район, поселок Шаумянский, ул. Лесная, дом 14.

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

Площадь земельного участка — 1105 кв.м.

На участке предполагается строительство жилого дома. Жилой дом (проектируемый) расположен на расстоянии 1,0 метр от межевой границы земельного участка по ул. Лесная, дом 16, имеется нотариальное согласие от соседей.

Расстояние жилого дома до границ земельного участка:

- 10.0 метров от границы земельного участка ул. Лесная;

- 3.5 метр от левой границы земельного участка ул. Лесная, дом 12;

- 1.0 метр от правой границы земельного участка ул. Лесная, дом 16;

- 34.4 метров от задней границы земельного участка.

В связи с тем, что конфигурация участка и иные характеристики неблагоприятны для застройки при соблюдении градостроительных регламентов и не позволяет произвести застройку, с параметрами, установленными градостроительными регламентами. Ширина участка в месте размещения жилого дома 18.39м, а ширина жилого дома — 13.5м, отступить 3.0 метра от межи нет возможности.

Площадь застройки строящегося жилого дома составляет 183.8 кв.м., что составляет (16.6%), что не превышает максимальный процент застройки 40%.

Величиной отклонений от предельных параметров является уменьшение расстояний от границ земельного участка с 3.0 метров до существующих минимальных расстояний (менее одного метра) и превышающий процент застройки.

						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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

Строительство жилого дома на земельном участке по ул. Лесная, дом 14 в п. Шаумянский на облик ул. Лесная не повлияет, т. к. строительство жилого дома предусматривается на расстоянии 10.0 метра от фасада 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. Лесная, дом 14, в п. Шаумянский 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.

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

								Лист
Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

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

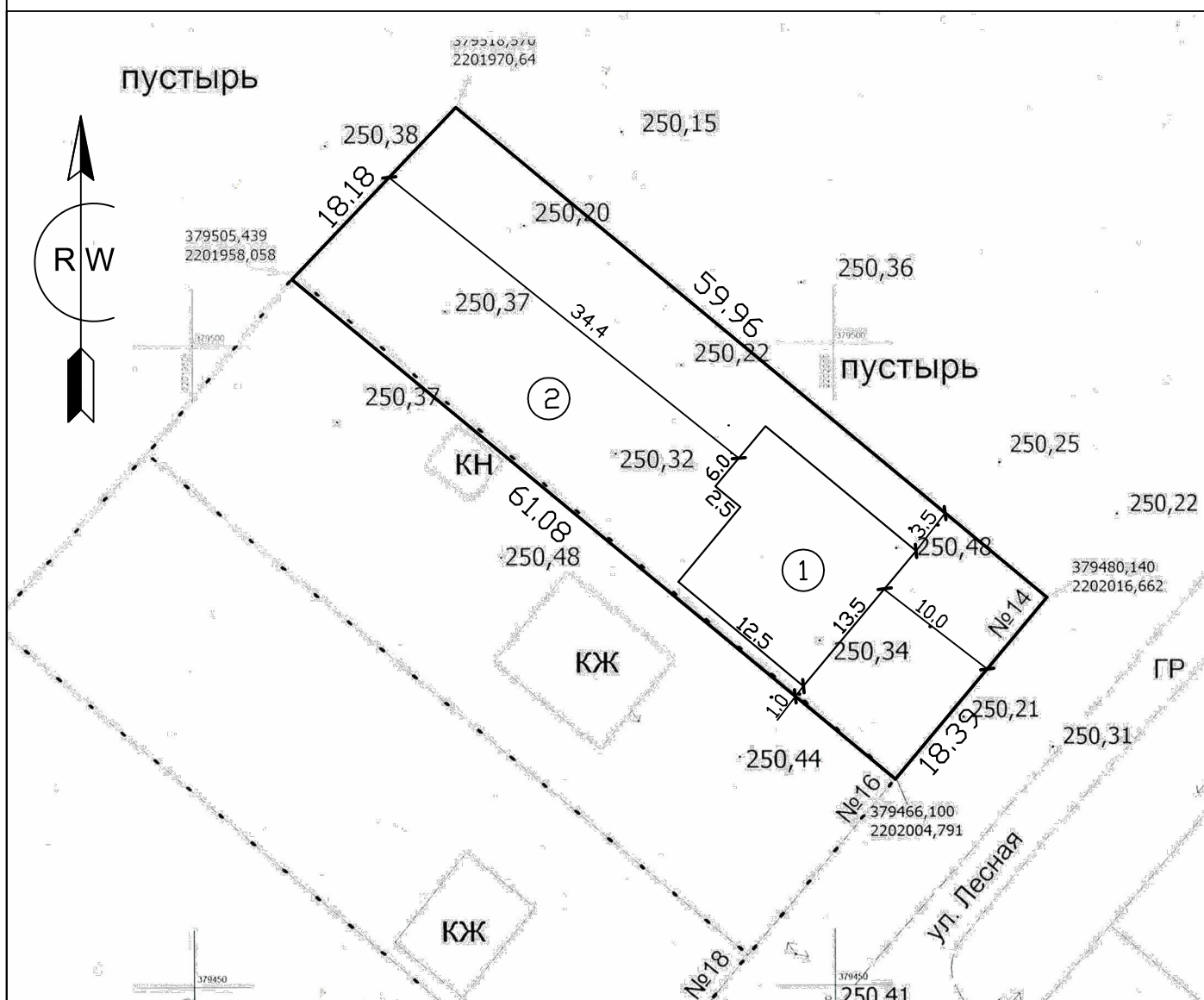
Собственником земельного участка и жилого дома является Комов А.В..

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.

						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Схема планировочной организации земельного участка



Экспликация

НОМ. п/п	наименование	площ. застр.кв.м	к-во	прим.
1	Жилой дом	183,8	1	проектур.
2	Площадь земельного участка	1105		

						09.21 - 100 - АР			
						Объект: Индивидуальный жилой дом			
						Адрес: Ставропольский край, Георгиевский район,			
						п. Шаумянский, улица Лесная, дом 14.			
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"		