

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

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

Проектное обоснование
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
(Пояснительная записка, схема планировочной организации
земельного участка)

Наименование объекта: «Реконструкция жилого дома»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, ст.Александровская
ул.Базарная, 5.

Заказчики: Шишкина Оксана Анатольевна,
Шишкин Юрий Викторович, Шишкина Наталья Юрьевна,
Шишкина Варвара Юрьевна, Шишкин Артём Юрьевич.

Георгиевск
2021г.

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

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

УТВЕРЖДАЮ:
Заказчики: Шишкина О.А.
Шишкин Ю.В.
Шишкина Н.Ю.
Шишкина В.Ю.
Шишкин А.Ю.
«25» 05 2021г.

Проектное обоснование
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
(Пояснительная записка, схема планировочной организации
земельного участка)

Наименование объекта: «Реконструкция жилого дома»
Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский
край, Георгиевский городской округ, ст.Александровская
ул.Базарная, 5.

Заказчики: Шишкина Оксана Анатольевна
Шишкин Юрий Викторович, Шишкина Наталья Юрьевна,
Шишкина Варвара Юрьевна, Шишкин Артём Юрьевич.

Генеральный директор
ООО «Архитектурно-планировочное бюро» Т.М.Головина

Архитектор ООО «АПБ»



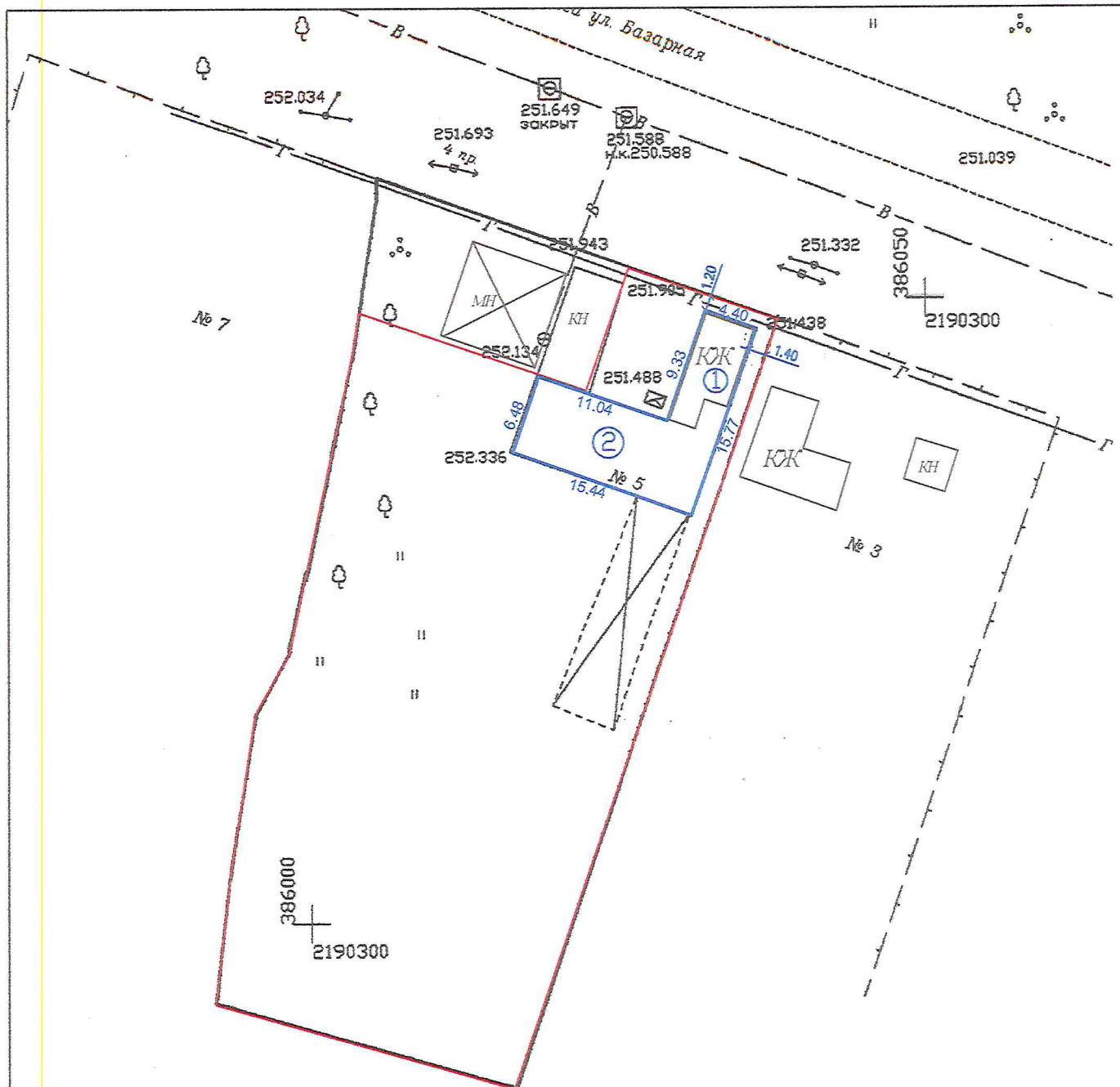
М.В.Тышлер

Георгиевск
2021г.



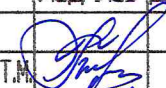
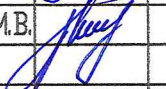
СОДЕРЖАНИЕ

№№ п/п	Наименование	Лист №
1	Титульный лист	
2	СРО	
3	Содержание	
4	Схема планировочной организации земельного участка	1
5	Пояснительная записка	2-4
	Приложение:	
6	Схема пожарного отсека	1
7	Выписка из ЕГРН о земельном участке	2-5
8	Выписка из ЕГРН на здание	6
9	Договор купли-продажи недвижимости с ипотекой в силу закона	7-10
10	Согласие соседа	11
11	Паспорта, свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака	12-18



УСЛОВН. ОБОЗН.	НАИМЕНОВАНИЕ	ед. измер.	площадь зостр.	ГРИМ
①	Жилой дом	кв.м.	31.6	
②	Пристройка к жилому дому	кв.м.	109.5	
—	границы участка			

площадь участка-1465 кв.м.

						2021г.			
						Адрес: РФ СК ГГО, ст.Александровская, ул.Базарная, 5			
Должность	ФИО	Подпись	Дата			Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Ген.директор	Головина Т.М.		05.21				П	1	1
Архитектор	Тышлер М.В.		05.21						
						Ситуационный план размещения строения на земельном участке, отклонение по отступу от границ земельного участка. М1:500	Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное Бюро"		

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: реконструкция индивидуального жилого дома.
- 1.2. Функциональное назначение объекта строительства – Жилой дом.
- 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.

Для осуществления всех этих процессов, после окончания строительства существующего объекта незавершенного строительства – жилого дома, будут предусмотрены помещения: кухня, ванная, санитарный узел, гостиная, спальни и вспомогательные помещения .

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

Пешеходный доступ к жилому дому возможен с северной стороны земельного участка по существующим проходам ул.Базарной.

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрены с стороны ул. Базарной.

Имеется возможность подъезда к жилому дому спецтехники по твердому покрытию.

Жилой дом будет подключен к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим по ул. Базарной. :

- водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения ;
- водоотведение в водонепроницаемый выгреб;
- газоснабжение от существующего газопровода;
- электроснабжение от существующей опоры ВЛ.

						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	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 26:25:061309:63 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский городской округ, ст.Александровская, ул.Базарная, 5.

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

Площадь земельного участка — 1465 кв.м.

На участке предполагается реконструкция жилого дома, который расположен:

- на расстоянии 1.40м от межи с земельным участком по ул. Базарная, 3;
- на расстоянии 1.20м от границы с ул.Базарной.

Пристройку к жилому дому предполагается расположить в створе с жилым домом и на расстоянии 1.40м от межи с земельным участком по ул. Базарная, 3, по имеющемуся заявлению соседа, который не возражает реконструкции жилого дома на расстоянии 1.30м;

- по меже с земельным участком по ул.Базарная, 5а (соседями, которыми являются те же владельцы участка по ул.Базарная, 5: Шишкина О.А., Шишкина В.Ю., Шишкин В.Ю., Шишкин А.Ю., Шишкин Н.Ю.)

Площадь застройки жилого дома составит 141.1 кв.м., а площадь застройки всех строений на участке составляет 231.1 кв.м, что составляет (16%). Это не превышает максимальный процент застройки.

Величиной отклонений от предельных параметров является уменьшение расстояния от границы земельного участка с 3.0 метров до -1.40м от границы с земельным участком по ул.Базарная, 3, и уменьшение расстояния с 3.0 метров до -0,0м от границы земельного участка ул. Базарная, 5а (по меже).

-Заявление Тимошенко В. Г. (владельца участка по ул.Базарная, 3 о согласии реконструкции жилого дома на расстоянии 1,30м от межи, приложено к настоящей записке.

-Выписка из ЕГРН о земельном участке площадью 435 м², с КН 26:25:061309:64, по ул.Базарная, 5а,приложено к настоящей записке.

-Выписка из ЕГРН о земельном участке площадью 1465 м², с КН 26:25:061309:63, по ул.Базарная, 5,приложено к настоящей записке.

						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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

Реконструкция жилого дома на земельном участке по ул.Базарная, 5, в ст.Александровской негативно не повлияет на облик ул.Базарной, т. к. фасады жилого дома будут выполнены из современных материалов.

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» - «Требуемая степень огнестойкости зданий, сооружений и класс их конструктивной пожарной опасности устанавливаются нормативными документами по пожарной безопасности».

Жилой дом, расположенный по ул.Базарная, 5, в ст.Александровской, относится к Ф1.4 классу функциональной пожарной опасности.

В соответствии с пунктом 6.5.6 СП 2.13130.2020 «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 2.13130.2020 (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 не застроенную площадь между ними, равной наибольшей допустимой площади- 1200 кв.м. в пределах площади пожарного отсека. Площадь пожарного отсека — 540 кв.м. (см. приложение 1).

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 (до-

						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		

левой или совместной) собственности).

Собственниками земельного участка являются: Шишкина Оксана Анатольевна, Шишкин Юрий Викторович, Шишкина Наталья Юрьевна, Шишкина Варвара Юрьевна, Шишкин Артём Юрьевич.

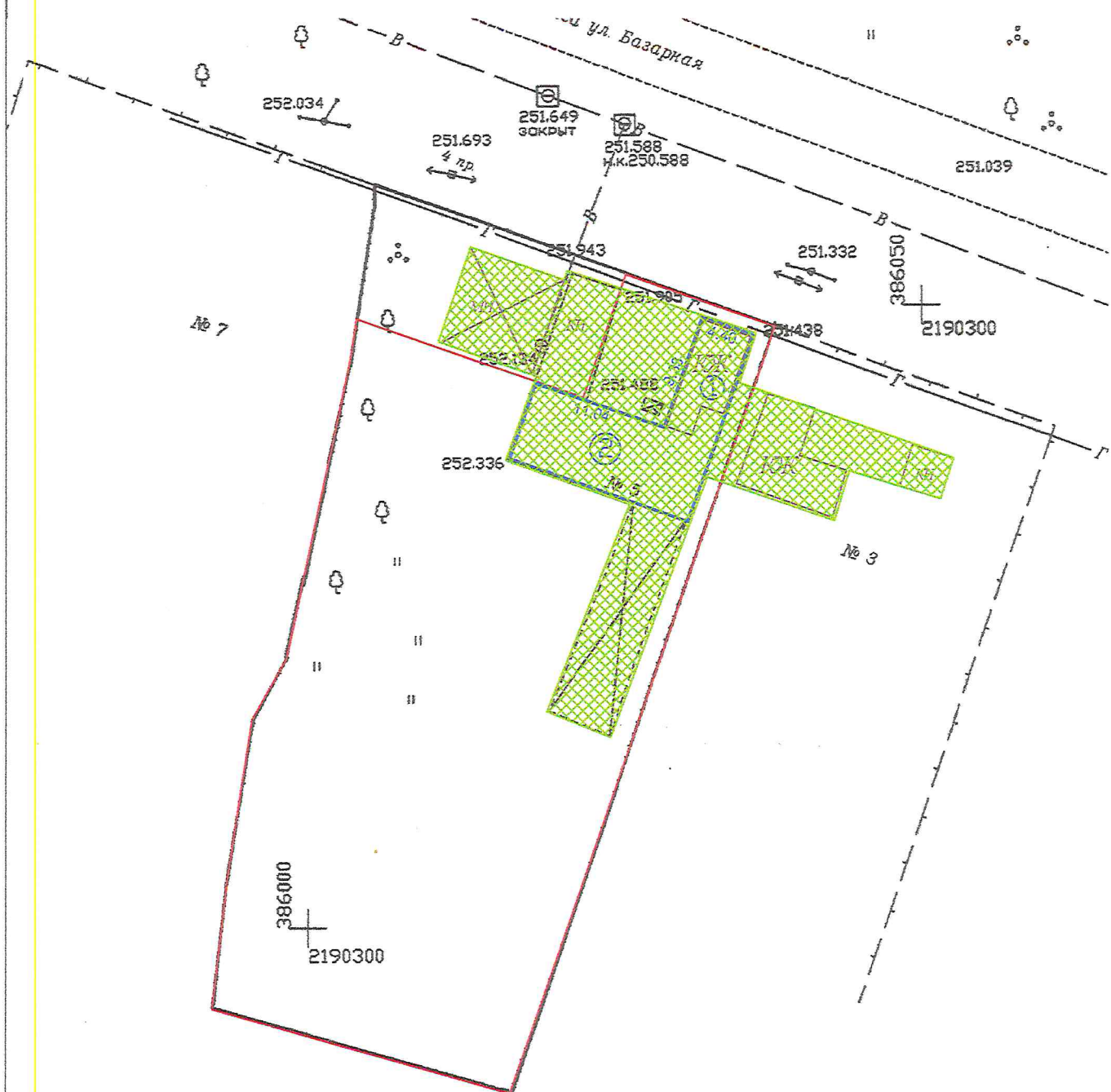
7. В случае наличия на земельном участке объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Ставропольском крае,- предоставление охранных документов (охранных обязательств — договоров, охранных договоров) собственниками и пользователями объектов культурного наследия (по инициативе заявителя).

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

						2021— ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Приложение 1

M1:500



Условные обозначения



-Пожарный отсек

-Площадь пожарного отсека - 540 кв.м.