

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

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

УТВЕРЖДАЮ:  
Заказчик: \_\_\_\_\_ Арутюнян М.А.  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022г.

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

Наименование объекта: «Строительство магазина»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский  
край, Георгиевский городской округ, ст.Лысогорская,  
ул.Кооперативная, 48б.

Заказчик: Арутюнян Марат Арменович.

Генеральный директор

ООО «Архитектурно-планировочное бюро»

Т.М.Головина

Архитектор ООО «АПБ»

М.В.Тышлер

Георгиевск  
2022г.

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: «Строительство магазина»

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский  
край, Георгиевский городской округ, ст.Лысогорская,  
ул.Кооперативная, 48б.

Заказчик: Арутюнян Марат Арменович.

Георгиевск  
2022г.

## 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 (кн 26:25:080838:426)	2

## **Пояснительная записка на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта: строительство магазина**

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

1.1. Вид объекта: строительство магазина.

1.2. Функциональное назначение объекта строительства- торговля.

1.3. Характерные особенности: одноэтажное здание магазина, проектируется в ст.Лысогорской на земельном участке расположенном по ул.Кооперативная, 48б.

Площадь земельного участка-509 м<sup>2</sup>.

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

Пешеходный доступ к зданию возможен с южной, стороны земельного участка по ул.Кооперативной .

Подъезд автотранспорта к участку предусмотрен с стороны проезжей части ул. Кооперативной.

Имеется возможность подъезда к зданию спецтехники по твердому покрытию. здание будет подключено к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим по ул. Кооперативной :

-водопровод от существующего колодца на сети водоснабжения ;

-водоотведение в водопроницаемый выгреб;

-электроснабжение от существующей опоры ВЛ;

-газоснабжение от существующего газопровода.

### **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 расположен в территориальной зоне:

1. «ОД» – Зона делового назначения, максимальный процент застройки в границах земельного участка — 70%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 2 метра;

Площадь земельного участка — 509 м<sup>2</sup>.

						2022— ПЗ	Лист
							2
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

На участке предполагается строительство магазина, расположенного на расстоянии менее 2-х метров от трех границ земельного участка;

Площадь застройки здания составит 369,4 м<sup>2</sup>. , что составляет (73%). Это превышает максимальный процент застройки- 70%.

Величиной отклонений от предельных параметров является:

-уменьшение расстояний от границ земельного участка с 2.0метров до 0.00м, со стороны главного фасада ;

-уменьшение расстояния от границ земельного участка по ул.Кооперативная, №50, с 2-х метров до 1.0м, со стороны бокового фасада ;

-уменьшение расстояния от границ земельного участка по ул.Кооперативная, №48А, с 2-х метров до 1.0м, со стороны бокового фасада ;

-уменьшение расстояния от жилого дома по ул. Кооперативная, №48А, с 6-ти метров до 1.50м.

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

Строительство магазина в ст.Лысогорской на земельном участке расположенном по ул.Кооперативная, 48б, негативно не повлияет на облик ул.Кооперативной, т. к. фасады 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» - «Требуемые степень огнестойкости зданий, сооружений и класс их конструктивной пожарной опасности устанавливаются нормативными документами по пожарной безопасности».

Магазин, проектируемый в ст.Лысогорской на земельном участке, расположенном по ул.Кооперативная, 48б, относится к Ф3.1 классу функциональной пожарной опасности, II степени огнестойкости.

В соответствии с СП4.13130.2013(изменения №1) «Системы противопожарной защиты».Ограничение распространения пожара на объектах защиты, п.4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями I, II, III степеней огнестойкости не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130.2020 для противопожарных стен 1-го типа.

						2022— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		3

В проектируемом здании будут запроектированы противопожарные стены 1-го типа боковых фасадов.

В связи с тем, что в данный пожарный отсек входит земельный участок ИЖС, рассматриваем нормативы согласно СП 2.13130.2020 (таблица 6.8) расстояние между жилыми зданиями, а также жилыми зданиями и хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями,) предприятий торговли (ФЗ.1) - согласно таблице 6.11. 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.

Площадь пожарного отсека составляет 1909 м<sup>2</sup>.

**На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при строительстве превышены, т.к. в зоне пожарного отсека расположен земельный участок ИЖС( индивидуальной жилой застройки).**

**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.Кооперативная, 48б в ст.Лысогорской является: Арутюнян Марат Арменович.

**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 по расположению проектируемого здания магазина на земельном участке по ул.Кооперативная, 48б в ст.Лысогорской, а именно сокращения расстояний от границ земельных участков:**

**-уменьшение расстояний от границ земельного участка с 2.0метров до 0.00м, со стороны главного фасада ;**

**-уменьшение расстояния от границ земельного участка по ул.Кооперативная, №50, с 2-х метров до 1.0м, со стороны бокового фасада ;**

**-уменьшение расстояния от границ земельного участка по ул.Кооперативная,**

						2022— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		4

№48А, с 2-х метров до 1.0м, со стороны бокового фасада ;  
-уменьшение расстояния от жилого дома по ул. Кооперативная, №48А, с 6-ти метров до 1.50м.

Владельцем земельного участка по ул.Кооперативная, 50 и по ул.Кооперативная, 48А, является : Арутюнян Марат Арменович.

В связи с тем, что площадь пожарного отсека превышает нормативную площадь 1200м<sup>2</sup>, согласно СП 2.13130.2020 (таблица 6.8), необходимо выполнить расчеты пожарных рисков в специализированной организации, имеющей СРО на эти виды работ. Приказ МЧС России от 30.06.2009 N 382 (ред. от 02.12.2015) "Об утверждении методики определения расчетных величин пожарного риска в зданиях, сооружениях и строениях различных классов функциональной пожарной опасности"

						2022— ПЗ	Лист
							5
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		



