



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АВ ПРОЕКТ»

«Союз проектировщиков»,

регистрационный номер СРО-П-111-11012010

Заключение о соблюдении требований технических регламентов при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

**Объект: земельный участок с кадастровым номером
26:25:100860:74**

г. Новонавловск 2022 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АВ ПРОЕКТ»

«Союз проектировщиков»,

регистрационный номер СРО-П-111-11012010

Заключение о соблюдении требований технических регламентов при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

**Объект: земельный участок с кадастровым номером
26:25:100860:74**

Генеральный директор
А.А. Мочалкина



г. Новопавлск 2022 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АВ ПРОЕКТ»

«Союз проектировщиков»,

регистрационный номер СРО-П-111-11012010

№ 2 от 28.03.2022 года

В комиссию по вопросам
регулирования градостроительной
деятельности
Георгиевского городского округа
Ставропольского края

Справка

Земельный участок с кадастровым номером 26:25:100860:74
прямоугольной формы. Границы участка являются неблагоприятными для
размещения здания с необходимой для градостроительной и
функционально-планировочной структуры, возникает потребность в
отклонении от предельно допустимых параметров, в части отступа от
границ земельного участка.

Содержание

Раздел 1. Пояснительная записка

Введение

1.1 Существующее положение

1.2 Обоснование соблюдения требований технических регламентов

1.3 Обоснования функционально-планировочной структуры в использовании участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

1.4 Заключение

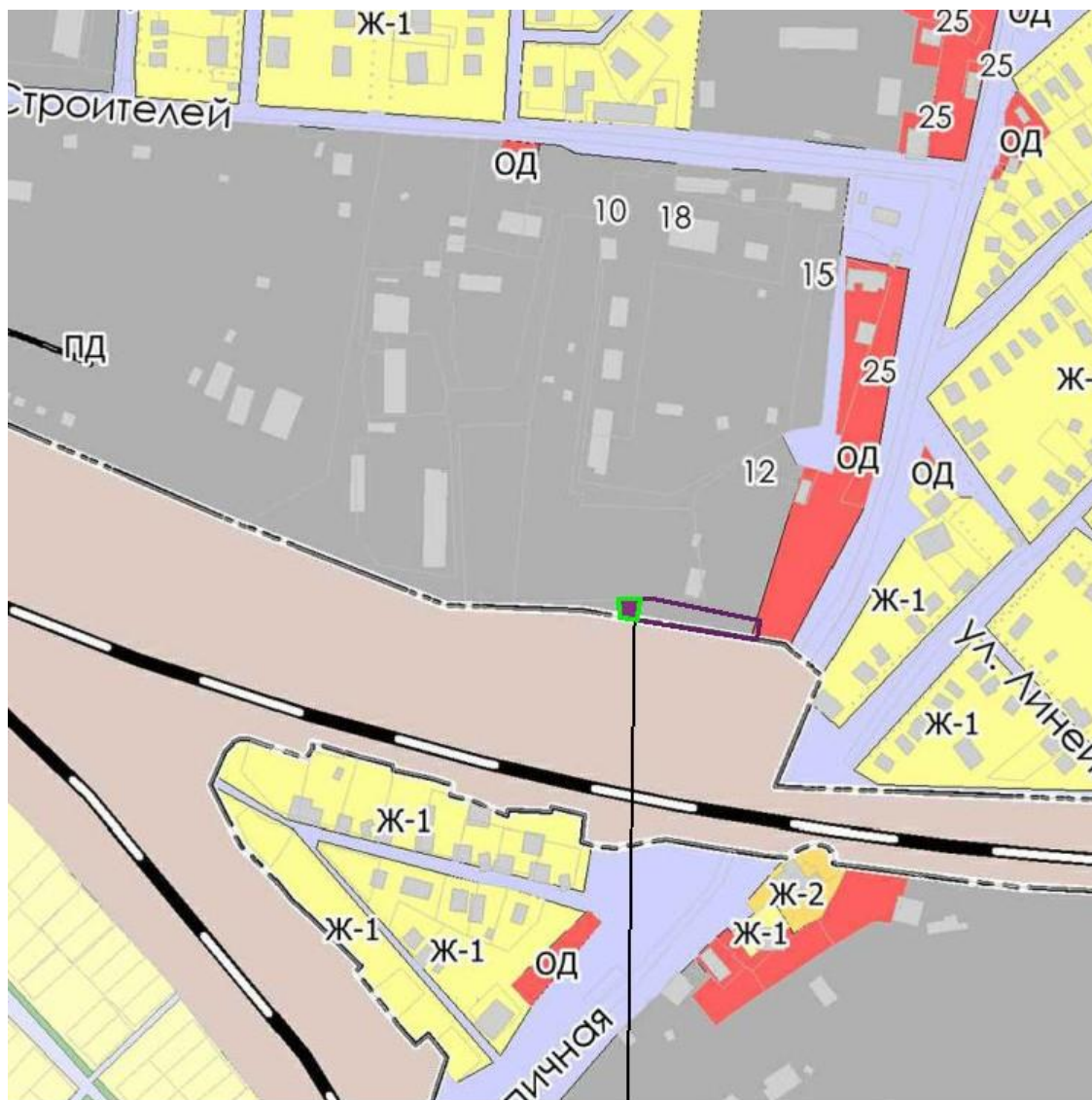
Раздел 2. Графическая часть

Раздел 1. Пояснительная записка.



Введение.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки земельный участок относится к территориальной зоне ПД – зона зона производственной деятельности.

Объемно-пространственное решение проектируемого здания не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства в части минимального отступа от границ земельного участка



Условные обозначения

-  - граница участка
-  - существующий фундамент

Место размещения объекта

1.1 Существующее положение



Земельный участок расположен по адресу Ставропольский край, Георгиевский район, с. Краснокумское, в районе ул. Строителей и ограничен с севера располагается здания промышленного назначения, с востока зона делового назначения, с юга зона объектов железнодорожного транспорта, с запада здания промышленного назначения. Для участка характерен не существенный рельеф с перепадом отметок в северном направлении.

- Адрес (местоположение): территория в границах улицы Строителей в Георгиевском районе, с. Краснокумское.

- Площадь земельного участка с кадастровым номером 26:25:100860 – 1098 кв.м.



Условные обозначения

-  - граница участка
-  - существующий фундамент

1.2 Обоснование соблюдения требований технических регламентов

Рассматриваемый проект производственной базы по адресу Ставропольский край, Георгиевский район, с. Краснокумское, ул. Строителей.

Согласно п.2 ст.40 гл.4 Градостроительного кодекса РФ «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технического регламента». Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в части минимального отступа от границ земельного участка, был проведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия технических регламентов.

Согласно ст.32 ФЗ №123 «технический регламент о требованиях пожарной безопасности» объект капитального строительства имеет класс функциональной пожарной опасности: производственные здания, сооружения, строения, производственные и лабораторные помещения – Ф 5.1. в соответствии с СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, составлена в таблице 1.2.1 в которой отображены фактические и нормативные параметры противопожарных норм и требований. Кроме того, данная информация предоставлена на «Схеме планируемой застройки земельного участка, М 1:500.

Уменьшение минимального отступа от границ земельного участка за счет предоставления на право пользования земельным участком за границами участка не влияет на пожарные подъезды к объекту.

Требования к пожарным проездам

Требования по нормам	Фактическое положение	Соответствие требованиям
Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен: с двух продольных сторон к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой 28 и более метров, классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4.3, Ф4.4 высотой 18 и более метров; С одной продольной стороны к зданиям и сооружениям выше указанных классов с меньшей высотой при выполнении одного из следующих условий: – оконные проемы всех помещений или квартир выходят на сторону пожарного подъезда, либо все помещения или квартиры имеют двустороннюю ориентацию	Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф 5.1 Высота здания – 8,82 м	Соответствие требованиям

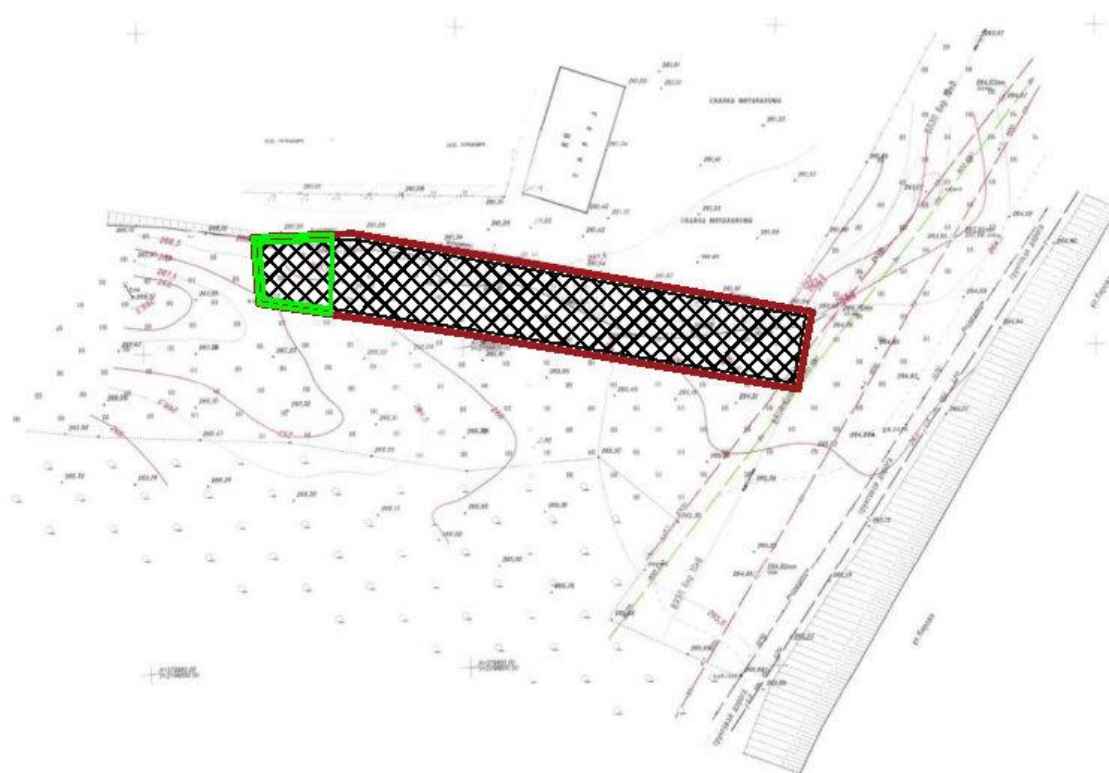
<p>Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:</p> <p>-3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13,0 метров включительно;</p> <p>-4,2 м при высоте здания от 13,0 м до 46,0 м включительно;</p> <p>-6,0 м при высоте здания более 46 м.</p>	<p>При высоте здания 8,0 м ширина проезда составляет 6,10 м</p>	<p>Соответствие требованиям</p>
---	---	---------------------------------

Ближайшая жилая застройка, представленная индивидуальными жилыми домами, находится на расстоянии около 52 м от проектируемого объекта, что не оказывает существенного влияния на продолжительность инсоляции жилых домов, с восточной стороны зона делового назначения на данный момент свободна от застройки.





1.3 Обоснования функционально-планировочной структуры в использовании участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Данное решение позволит разместить все необходимые сопутствующие помещения согласно нормативной документации. Увеличив площадь всех необходимых для производственной базы помещений позволит создать грамотное функционально-планировочное решение. С размещением здания с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства создание комфортного объемно планировочного решения не возможно.

Ситуация до принятия решения об отклонении от предельных размеров (минимальный отступ от границ земельного участка 1 м в соответствии с градостроительными регламентами)

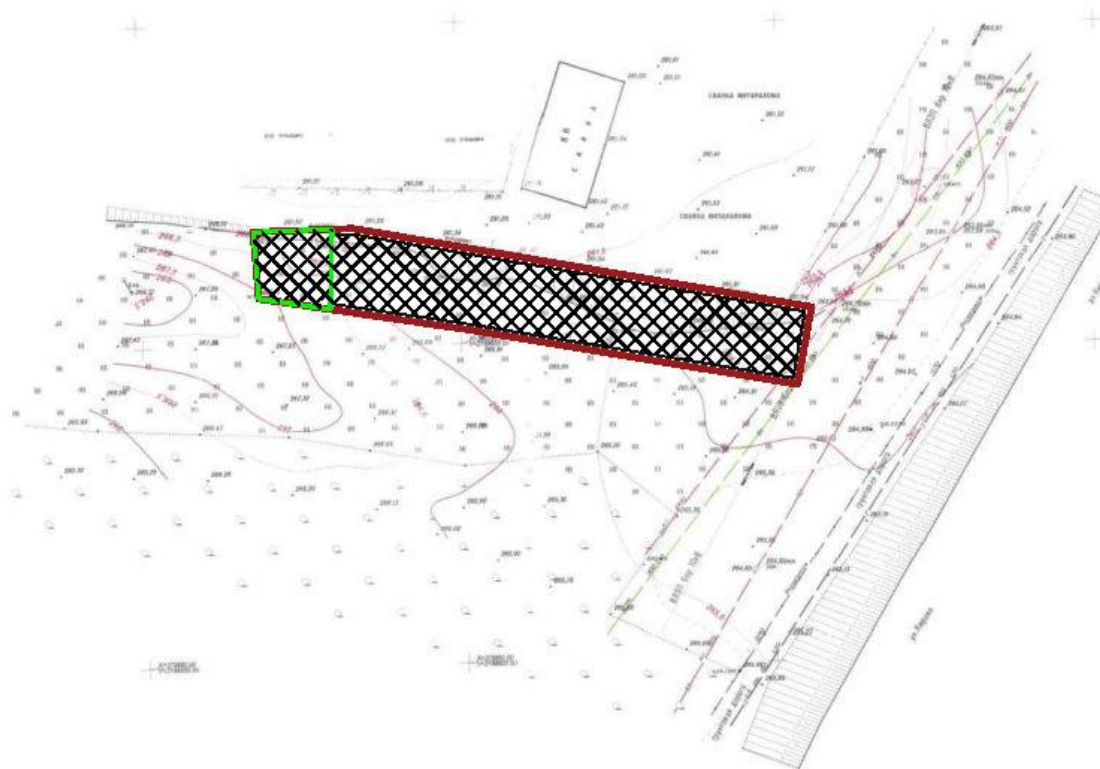


Условные обозначения




-  - граница участка
-  - существующий фундамент
-  - допустимые места для размещения здания
-  - часть здания находящаяся за пределами места допустимого размещения

Масштаб 1:1000

Ситуация с учетом принятого решения об отклонении от предельных размеров



Условные обозначения

-  - граница участка
-  - существующий фундамент
-  - допустимые места для размещения здания

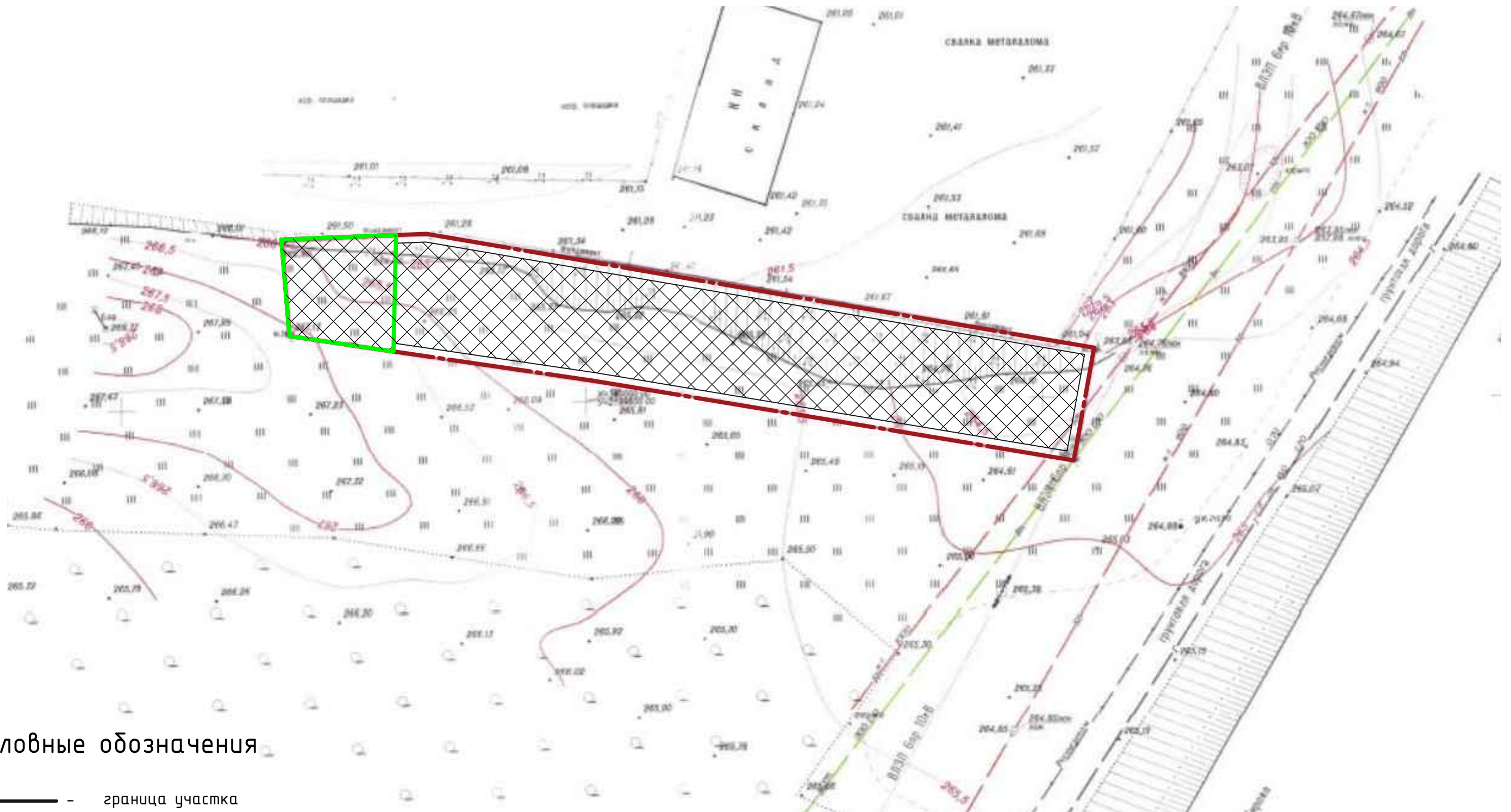
Масштаб 1:1000

1.4 Заключение

Уменьшение минимального отступа от границ земельного участка не повлечет за собой ужесточение требований технических регламентов. Все требования технических регламентов и иных нормативных документов при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка соблюдается. Отклонение планируется с северной части – по границе земельного участка (без минимальных отступов), с западной части – по границе земельного участка (без минимальных отступов), с восточной стороны – уменьшение отступа не предусматривается, с южной стороны – по границе земельного участка (без минимальных отступов).

Раздел 2. Графическая часть

Схема планируемой застройки земельного участка



Условные обозначения

- граница участка
- существующий фундамент
- ← → - ЛЭП
- Г — - газопровод
- В — - водопровод
- К — - канализация
- ● — - сети связи

М 1:500

						2022			
						Производственная база, расположенная по адресу: Георгиевский район, с. Краснокумское, в районе ул. Строителей			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП			Соколов В.А.	<i>В.А.</i>	03.22		П	1	
Исполнит.			Мочалкина А.А.	<i>А.А.</i>	03.22				
						Схема планируемой застройки земельного участка			
Н.контр.			Соколов В.А.	<i>В.А.</i>	03.22				

АВ ПРОЕКТ
ООО "АВ ПРОЕКТ"
г. Новоапловск