



ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ИЗЫСКАНИЯ. ПРОЕКТИРОВАНИЕ. СТРОИТЕЛЬСТВО

357820, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гастелло д.1 тел.: +7 (87951) 6-01-69
e-mail: oopgs@yandex.ru +7 (87951) 6-05-36
www.26PGS.ru +7 (87951) 5-10-26

Свидетельство №0228.07-2010-2625027088-П-033 от 02 июня 2015г.

**Проектное обоснование
отклонения от предельных параметров разрешенного
строительства объекта
Схема планировочной организации земельного участка.**

Наименование объекта: Строительство(реконструкция) жилого дома

Адрес: РФ, СК, ГГО, ст.Незлюбная, ул.Гагарина, 75

Застройщик: Костян Рима Хачатуровна

Петросян Давид Размирович



ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ИЗЫСКАНИЯ. ПРОЕКТИРОВАНИЕ. СТРОИТЕЛЬСТВО

357820, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гастелло д.1 тел.: +7 (87951) 6-01-69
e-mail: ooopgs@yandex.ru +7 (87951) 6-05-36
www.26PGS.ru +7 (87951) 5-10-26

«УТВЕРЖДАЮ»:

Костян Р. Х.

Петросян Д.Р.

«__»____2023г.

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта Схема планировочной организации земельного участка.

Наименование объекта: Строительство(реконструкция) жилого дома

Адрес: РФ, СК, ГГО, с.Незлюбная, ул.Гагарина, 75

Застройщик: Костян Рима Хачатуровна

Петросян Давид Размирович


Директор ООО «ПГС»

ГИП



Савин С.М.

Гоннов Ю.А.


 Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации
 Саморегулируемая организация Ассоциация
 «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»
 344010, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 143, офис 302,
 http://dmdn.ru/about-us, e-mail: info@dmn.ru
 Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
 СРО - П - 833 - 30092809 от 30.09.2009 г.

г. Ростов-на-Дону «02» июня 2015 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0228.07-2010-2625027088-П-033

Выдано члену саморегулируемой организации:

Обществу с ограниченной ответственностью
"Промышленное и гражданское строительство"
 ИНН 2625027088, ОГРН 1022601174529
 357834, Ставропольский край, Георгиевский район,
 с. Краснокумское, ул. Строителей, д. 1

Основание выдачи Свидетельства: решение Правления СРО АС «Юг-Север-КавПроект» от 02 июня 2015 г., протокол № 13/15


Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с «02» июня 2015 г.

Свидетельство без приложения недействительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного
 0228.06-2010-2625027088-П-033 от 24.02.2014 г., протокол № 4/14.

Генеральный директор  Г. Г. Сеферов

ЮСМ 004238 *

Приложение
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или видам
работ, которые оказывают влияние
на безопасность объектов
капитального строительства
от «02» июня 2015 г.
№ 0228.07-2010-2625027088-П-033

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член Саморегулируемой организации Ассоциации «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» Общество с ограниченной ответственностью "Промышленное и гражданское строительство" имеет Свидетельство


№	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАБОТ
1	Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка
1.1	Работы по подготовке генерального плана земельного участка
1.2	Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта
1.3	Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
2	Работы по подготовке архитектурных решений
3	Работы по подготовке конструктивных решений
4	Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий
4.1	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
4.2	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
4.5	Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
4.6	Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
5	Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий
5.1	Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений
5.2	Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений
5.3	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений
5.4	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения не более 110 кВ включительно и их сооружений
5.6	Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем
5.7	Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений

Без свидетельства о допуске недействительно БВ 005244 *

Продолжение

6	Работы по подготовке технологических решений
6.1	Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов
6.2	Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.3	Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
6.4	Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
6.6	Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов
6.9	Работы по подготовке технологических решений объектов сбора, обработки, хранения, переработки и утилизации отходов и их комплексов
6.11	Работы по подготовке технологических решений объектов военной инфраструктуры и их комплексов
6.12	Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов
7	Работы по разработке специальных разделов проектной документации
7.1	Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне
7.2	Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
9	Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды
10	Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
11	Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения
12	Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений
13	Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)

Общество с ограниченной ответственностью "Промышленное и гражданское строительство" вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии), стоимость которых по одному договору не превышает 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Генеральный директор  Г. Г. Сеферов

Содержание сшива:

- 1.Титульный лист
- 2.Копия СРО
- 3.Пояснительная записка
- 4.Ситуационный план размещения строений на земельном участке,
Отклонение по отступам от границ земельного участка.

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 КН 26:25:111302:38 предполагается реконструкция жилого дома с КН 26:25:111302:95.

1.2.Функциональное назначение предполагаемого объекта капитального строительства — жилое здание.

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.

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

Пешеходный доступ к жилому дому возможен со стороны, по ул.Гагарина,75

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

Подключения к инженерным сетям (коммуникациям) проходящим по ул.Гагарина.

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 так же увеличение отклонений от предполагаемых параметров.

3.1. Земельный участок с кадастровым номером: 26:25:111302:38 расположен по адресу: РФ, Ставропольский край, Георгиевский район, ст.Незлобная,ул.Гагарина,75

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

3.3 В связи с тем, что участок с КН 26:25:111302:38 площадью 700 кв.м в настоящее время застроен и располагается в существующей плотной застройке

имеет отклонения от нормативных параметров строительства. На данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от показателей минимальной площади земельного участка, так как ширина земельного участка составляет 12.60м. В связи с этим при реконструкции было предусмотрено отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

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

Площадь застройки реконструируемого жилого дома составляет 191,25 кв.м (27,3 % от площади застройки земельного участка), что не превышает максимальный процент застройки 40%.

Реконструкция планируется на участке в следующих параметрах:

- в 0,50 м от границы земельного участка по ул.Гагарина,73;
- в 3 м от границы земельного участка по ул. Гагарина,77;
- в 28,93 м от границы земельного участка по ул.Краснознаменная,32.
- в 3,80м от границы ул.Гагарина(старый жилой дом) и 11м (пристройка)

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

Реконструкция жилого дома при запрашиваемых отклонениях не оказывает отрицательное влияние на облик ул.Гагарина.

5. Экспертное заключение о соответствии противопожарным нормам и правилам в связи с реконструкцией и строительством (на соответствие Федеральному закону от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»).

В соответствии с частью 2 статьи 57 «Огнестойкость и пожарная безопасность зданий и сооружений» Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» - «Требуемые степени огнестойкости зданий, сооружений и класс их конструктивной пожарной безопасности устанавливаются нормативными документами по пожарной безопасности».

Проектируемый жилой дом по ул.Гагарина,75 ст.Незлобная относиться к Ф1.4 классу функциональной пожарной опасности. В соответствии с пунктом 6.56 СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты».

Согласно СП 4.13130.2013 п 4.13 «противопожарные расстояния от хоз/построек, расположенных на одном садовом, дачном или приусадебном земельном участке, до жилых домов соседних земельных участков, а также

между жилыми домами соседних земельных участком следует принимать в соответствии с таблицей 1». Противопожарные расстояния между домами, домами и хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются при применении противопожарных стен в соответствии с пунктом 4.11.

4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями 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 2.13.130 для противопожарных стен 1-го типа.

4.13 Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). При блокировании жилых домов соседних участков следует учитывать требования, предъявляемые к устройству противопожарных преград между жилыми блоками зданий класса Ф1.4.

6. Согласование собственника (ов) земельного участка или объектов капитального строительства (в случае если заявитель не является собственником земельного участка или объекта капитального строительства и (или) земельный участок или объект капитального строительства находится в общей (долевой или совместной) собственности).

Собственником земельного участка является Петросян Давид Размирович, Костян Рима Хачатуровна.

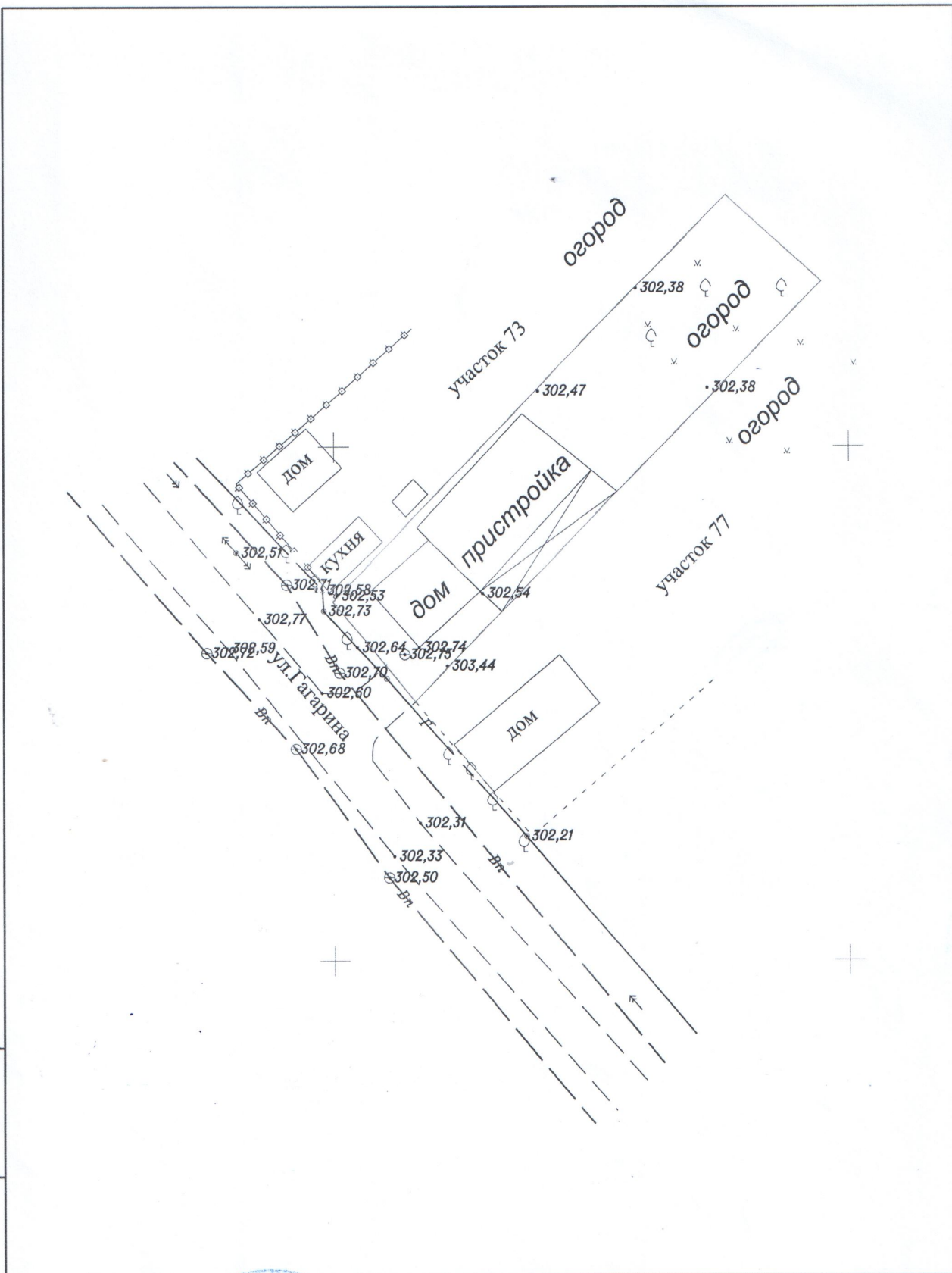
7. В случае наличия на земельном участке объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Ставропольском крае., предоставление охранных документов (охранных обязательств — договоров, охранных договоров) собственниками и пользователями объектов культурного наследия (по инициативе заявителя).

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

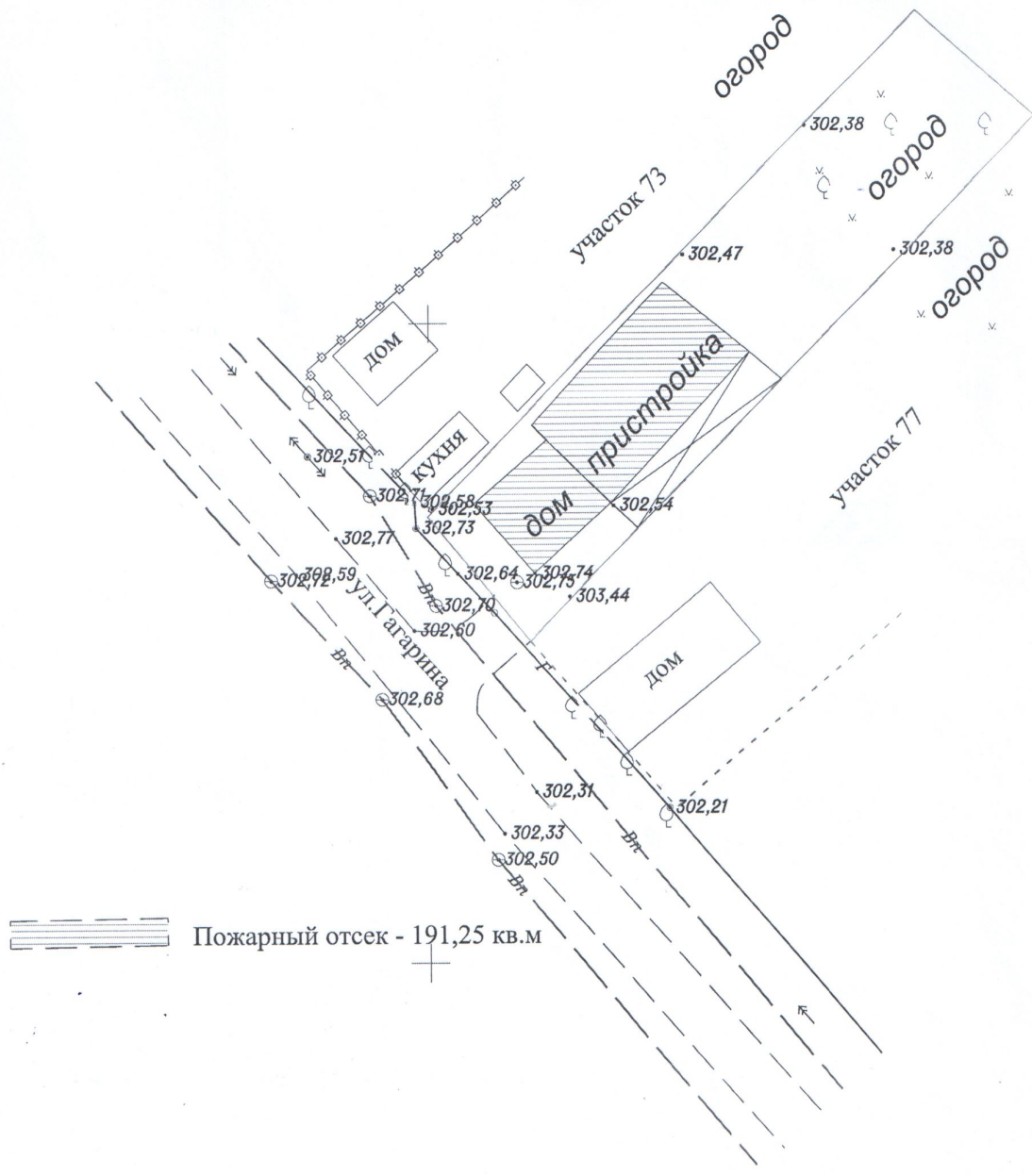
ВЫВОДЫ:

В результате отклонений от предельных параметров с заявленными ТЭП, а именно сокращение отступов от соседнего участка на 0,50 м-реконструкция жилого дома на земельном участке — ул.Гагарина,75 ст.Незлюбная, не нарушает технические регламенты.

Ситуационный план размещения строений на земельном участке, отклонение по отступу от границ земельного участка м-б 1:500



Взам. инв. N	Подп. и дата												
Инв. N подл.	ГИП	Гоннов Ю.А.	Изм	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Застройщик: Костян Рима Хачатуровна Петросян Давид Размирович Адрес: РФ, СК, ГГО, ст. Незлобная, ул. Гагарина, 75	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов



Инв. N подл.	Изм	Колуч	Лист	Людок	Подп.	Дата	Застройщик: Костян Рима Хачатуровна Петросян Давид Размикович Адрес: РФ, СК, ГГО, ст. Незлобная, ул. Гагарина, 75	Стадия Лист Листов

26AA4855601

СОГЛАСИЕ

Город Георгиевск Ставропольского края, четвёртого августа две тысячи двадцать второго года.

Я, гр. Кухно Елена Ивановна, 19 июля 1957 года рождения, место рождения: Солдато-Александровское Советского р-на Ставропольского края, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 07 03 282962, выданный Отделом внутренних дел г.Георгиевска и Георгиевского р-на Ставропольского края 04 сентября 2002 года, код подразделения 262-006, проживающая по адресу: Ставропольский край, Георгиевский район, станица Незлобная, улица Гагарина, дом 73, являясь собственником жилого дома и земельного участка по адресу: Ставропольский край, Георгиевский район, ст. Незлобная, ул. Гагарина, номер 73, даю согласие:

гр. Петросян Давиду Размиковичу и Костян Риме Хачатуровне на строительство (реконструкцию) жилого дома по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Георгиевский район, станица Незлобная, улица Гагарина, номер 75 (семьдесят пять), на расстоянии не менее 0,5 м от границы наших земельных участков.

Межевые споры отсутствуют. Я не имею претензий в отношении возведения пристройки к жилому дому и расположения коммуникаций.

Содержание статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации нотариусом мне разъяснено и понятно.

Настоящим заверяю, что:

- мое право общей долевой собственности не прекращено судом, споров между мной и Петросян Давидом Размиковичем, Костян Римой Хачатуровной о месте прохождения коммуникаций не имеется,
- в отношении меня не ведется производство по делу о банкротстве гражданина, финансовый управляющий мне не назначался;
- не признана судом недееспособным и не ограничена в дееспособности, по состоянию здоровья могу самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдаю заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого мною согласия, что у меня отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данное волеизъявление.

Содержание статей 153-156, 166, 170 и 250 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариусом мне разъяснено и понятно.

Содержание настоящего документа заявителю зачитано нотариусом вслух.

Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст согласия верно.

подпись Кухно Елена Ивановна Кухно г.Геор-

Настоящее согласие удостоверено мной, Луневой Еленой Стефановной, нотариусом
Георгиевского городского нотариального округа Ставропольского края.

Содержание согласия соответствует волеизъявлению заявителя.

Согласие подписано в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 26/62-н/26-2022-2-530

Уплачено за совершение нотариального действия: 1900 руб. 00 коп.



Е.С.Лунева



18.644.631



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ставропольскому краю

Дата выдачи 17.06.2010

Документы-основания Договор купли-продажи от 04.06.2010, простая письменная форма, зарегистрирован 17.06.2010, номер регистрации 26-26-08/020/2010-791.

Субъект (субъекты) права Петросян Давид Размирович, 10.02.1976 г. рождения, место рождения: г. Масис Масисского района Армянской ССР, гражданство: Россия, пол: мужской. Паспорт гражданина РФ, серия 0706, № 831280 от 18.01.2007, выдан ОВД г. Кисловодска Ставропольского края, код подразделения: 262-013. Место регистрации: квартира 3, 15, улица 8 Марта, город Кисловодск, Ставропольский край.

Вид права Общая долевая собственность, доля в праве: 1/2.

Объект права

Наименование Жилой дом

Инвентарный номер 18441

Литер Аа

Назначение Жилое здание

Площадь 39.30 кв.м.

Этажность 1

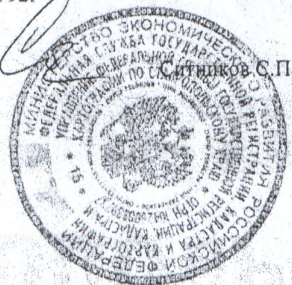
Кадастровый (или условный) номер 26-26-25/031/2009-098

Адрес (местоположение) 75, улица Гагарина, станица Незлобная, Георгиевский район, Ставропольский край.

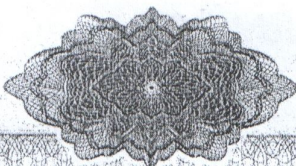
Существующие ограничения (обременения) права Не зарегистрированы.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.06.2010 г. сделана запись регистрации № 26-26-08/020/2010-792.

Государственный регистратор



26-АЖ 300584





СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ставропольскому краю

Дата выдачи 17.06.2010

Документы-основания Договор купли-продажи от 04.06.2010, простая письменная форма, зарегистрирован 17.06.2010, номер регистрации 26-26-08/020/2010-791.

Субъект (субъекты) права Костян Рима Хачатуровна, 22.11.1978 г. рождения, место рождения: г. Абовян Армянской ССР, гражданство: Россия, пол: женский. Паспорт гражданина РФ, серия 07 08, № 150509 от 09.09.2008, выдан отделом УФМС России по Ставропольскому краю в гор. Кисловодске, код подразделения: 260-014. Место регистрации: квартира 3, 15, улица 8 Марта, город Кисловодск, Ставропольский край.

Вид права Общая долевая собственность, доля в праве: 1/2.

Объект права

Наименование Жилой дом

Инвентарный номер 18441

Назначение Жилое здание

Площадь 39.30 кв.м.

Этажность 1

Кадастровый (или условный) номер 26-26-25/031/2009-098

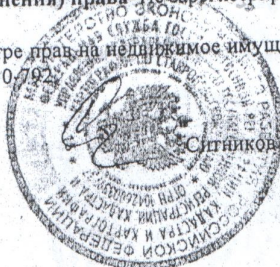
Адрес (местоположение) 75, улица Гагарина, станица Незлобная, Георгиевский район, Ставропольский край.

Литер Аа

Существующие ограничения (обременения) права Не зарегистрированы.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.06.2010 г. сделана запись регистрации № 26-26-08/020/2010-791.

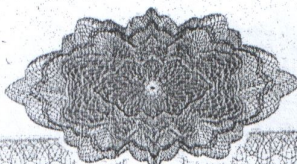
Государственный регистратор



Ситников С.П.

26-АЖ

300583





СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ставропольскому краю

Дата выдачи 17.06.2010

Документы-основания Договор купли-продажи от 04.06.2010, простая письменная форма, зарегистрирован 17.06.2010, номер регистрации 26-26-08/020/2010-791.

Субъект (субъекты) права Петросян Давид Размирович, 10.02.1976 г. рождения, место рождения: г. Масис Масисского района Армянской ССР, гражданство: Россия, пол: мужской. Паспорт гражданина РФ, серия 0706, № 831280 от 18.01.2007, выдан ОВД г. Кисловодск Ставропольского края, код подразделения: 262-013. Место регистрации: квартира 3, 15, улица 8 Марта, город Кисловодск, Ставропольский край.

Вид права Общая долевая собственность, доля в праве: 1/2.

Объект права

Наименование Земельный участок

Назначение Земли населенных пунктов, земельный участок для индивидуального жилищного строительства

Площадь 700.00 кв.м.

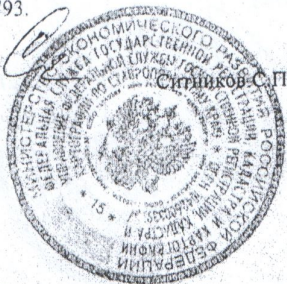
Кадастровый (или условный) номер 26:25:111302:38

Адрес (местоположение) 75, улица Гагарина, станица Незлобная, Георгиевский район, Ставропольский край.

Существующие ограничения (обременения) права Не зарегистрированы.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.06.2010 г. сделана запись регистрации № 26-26-08/020/2010-793.

Государственный регистратор



26-АЖ

300585

