

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 к.н. 26:25:111355:390 в ст. Незлобной по ул. 5-я Проектная, 32/1 предполагается строительство одноэтажного жилого дома .

1.2. Функциональное назначение объекта – жилое здание.

1.3. Характерные особенности: отдельно стоящий жилой дом.

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 жилому дому возможен со стороны существующего тротуара по улице 5-я Проектная.

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрены со стороны улицы 5-я Проектная.

Имеется возможность подъезда к жилому дому спецтехники по твердому покрытию.

Жилой дом подключен к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим по улице 5-я Проектная.

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 имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:

Земельный участок узкий, ширина в фасадной части – 15,10 м.

3.1. Земельный участок с кадастровым номером 26:25:111355:390 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский городской округ, станица Незлобная, улица 5-я Проектная, земельный участок 32/1.

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

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

Площадь земельного участка — 310,00 кв.м.

Площадь застройки жилого дома - 133,00 м², что составляет 42,9 % от площади зем/участка и превышает максимально допустимый процент застройки в данной зоне на 2,9 %

Строительство жилого дома планируется к возведению на участке в следующих параметрах:

- в 1,00 м от границы з/уч. по ул. 5-я Проектная, 32 (имеется согласие владельцев земельного участка);
- в 4,00 м от задней межи (ул. 6-я Проектная зем. участок, 29) ;
- в 4,60 м от границы з/уч. по ул. 5-я Проектная, 30;
- в 2,00 м от улицы 5-я Проектная.
- Отступ от стен жилого дома по ул. 5-я Проектная, 32 до дома по ул. 5-я Проектная 32/1 составляет 2,00 м.
- Отступ от стен хозяйственной постройки по ул. 5-я Проектная, 30 до дома по ул. 5-я Проектная, 32/1 составляет 5,60 м.

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

Строительство жилого дома при запрашиваемых отклонениях не оказывает отрицательного влияния на облик улицы 5-я Проектная.

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, предполагаемый к строительству по ул. 5-я Проектная 32/1 в ст. Незлобная относится к Ф1.4 классу функциональной пожарной опасности. В соответствии с пунктом 6.5.6 СП 2.13130.2020 «Обеспечение огнестойкости»: «Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные (класс функциональной пожарной опасности Ф 1.4), 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 - 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. Площадь пожарного отсека в рассматриваемом случае составляет — 382,00 м2 (см прилагаемые схемы), что не превышает нормативного значения.

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. 5-я Проектная 32/1 в ст. Незлобная является: Погосян Рудольф Вазгенович.

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 с заявленными ТЭП , а именно:

- сокращение отступа от границы земельного участка 5-я Проектная 32 до 1,0 м

- Отступ от стен жилого дома по ул 5-я Проектная 32/1 до дома 5-я Проектная 32 составляет 2,00 м.

- Отступ от стен хоз. постройки по ул 5-я Проектная 30 до дома 5-я Проектная 32/1 составляет 5,60 м.

-Превышение максимального процента застройки на 2,9 %.

Строительство жилого дома на земельном участке в ст. Незлобная по ул. 5-я Проектная 32/1 не нарушает технические регламенты .

Генеральный директор ООО «АПБ»

Инженер ООО «АПБ»



Головина Т.М.

Ермаков Д.А.