



СТАВПРОЕКТ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО

СРО-П-161-09092010

Регистрационный номер в реестре членов: 1330

Ставропольский край Советский район
город Зеленокумск
улица Мира, 26, офис 10 (2 этаж)
ТЕЛ: 8(928) 810-17-88,
8(988) 860-4-111

Арх. № _____

Заказчик – Агабеян Лена Салимовна.

СТРОИТЕЛЬСТВО МАГАЗИНА.

адрес: Ставропольский край, Георгиевский городской округ,
станция Незлобная, улица Незлобенская 2-я, 5.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

03.23 – 264 – АР

Том 1

СОГЛАСОВАНО:

Собственник: _____ Агабеян Л.С.
подпись

г. Георгиевск
2023 г.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



СТАВПРОЕКТ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО

СРО-П-161-09092010

Регистрационный номер в реестре членов: 1330

Ставропольский край Советский район
город Зеленокумск
улица Мира, 26, офис 10 (2 этаж)
ТЕЛ: 8(928) 810-17-88,
8(988) 860-4-111

Заказчик – Агабеян Лена Салимовна.

СТРОИТЕЛЬСТВО МАГАЗИНА.

адрес: Ставропольский край, Георгиевский городской округ,
станция Незлобная, улица Незлобенская 2-я, 5.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

03.23 – 264 – АР

Том 1

Директор

Ткаченко Н. А.

ГИП

Ткаченко Н. А.

Исполнитель

Акопян Р. В.

г. Георгиевск
2023 г.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«08» декабря 2021 г.

№ 0000000000000000000005657

**Ассоциация Саморегулируемая организация «МежРегионПроект»
(Ассоциация СРО «МРП»)**

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих **подготовку проектной документации**

197198, г. Санкт-Петербург, Большой проспект П.С. , д. 18, лит. А, пом. 17-Н, оф. 55,
<http://www.sro-mrp.ru>, info@sro-mrp.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-161-09092010

выдана Обществу с ограниченной ответственностью **АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ-
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО «СТАВПРОЕКТ»**

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ- ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО «СТАВПРОЕКТ» (ООО АППИБ»СТАВПРОЕКТ»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2619013217
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1162651053575
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	357913, Ставропольский край, Советский р-н, г. Зеленокумск, Партизанский пер., д. 39
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	1330
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	20 июня 2018 г.

Наименование	Сведения
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	20 июня 2018 г., №25-03-ПП/18
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	20 июня 2018 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
20 июня 2018 г.	---	---

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---
е) простой	---	---

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

Наименование		Сведения
а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---
4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:		
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)		---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ		---

Исполнительный директор

А.Ю. Базаров



М.П.

СОДЕРЖАНИЕ

№№ п/п	Наименование	Лист №
	Титульный лист	
	Содержание	
	Текстовая часть	
1.	Выписка из СРО	
2.	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
3.	Схема планировочной организации земельного участка	
	Приложение:	
4.	Паспорт собственника (копия)	
5.	Выписка с ЕГРН на земельный участок (копия)	

**Пояснительная записка на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства объекта
«Магазин»**

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

1.1. Вид объекта: Магазин.

1.2. Функциональное назначение предполагаемого строительству объекта капитального строительства – Нежилое здание (магазин).

1.3. Характерные особенности: отдельно стоящее здание, одноэтажный с подвалом, прямоугольной формы, с максимальными размерами 15,3м. х 15,4м.

В проектируемом магазине будут расположены следующие помещения: торговый зал, подсобное помещение, санитарный узел.

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

Пешеходный доступ к проектируемому магазину возможен с ул. Ленина и ул. Незлобенская 2-я.

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с территории предусмотрены со стороны ул. Ленина и ул. Незлобенская 2-я. Покрытие ул. Ленина и ул. Незлобенская 2-я — асфальтобетонное.

Имеется возможность подъезда к строящемуся магазину спецтехники по твердому покрытию и подъезд автотранспорта для разгрузки товаров.

К магазину (проектируемому) будут подведены инженерные сети (коммуникациям) которые проходят рядом с участком и которые уже имеются на участке:

-водопровод от действующей водопроводной сети;

-водоотведение в водонепроницаемый выгреб;

-газоснабжение от существующего газопровода;

-электроснабжение от существующей опоры ВЛ.

						2023— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	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 26:25:110202:23 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский городской округ, станица Незлобная, ул. Незлобенская 2-я, дом 5.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «ОД» – Зона делового назначения. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 70%.

Площадь земельного участка — 300 кв.м.

Земельный участок свободен для застройки. Магазин (проектируемый) расположен по периметру участка 0.0 м и 4.5 метра от ул. Незлобенская 2-я., согласие соседей не требуется, так как граничит с муниципальной землей.

Расстояние Магазина (проектируемого) до границ земельного участка:

- 4.5 метра от границы земельного участка ул. Незлобенская 2-я;**
- 0.0 метра от левой границы земельного участка (муниципальная земля);**
- 0.0 метра от правой границы земельного участка (муниципальная земля);**
- 0.0 метра от задней границы земельного участка по ул. Ленина.**

В связи с тем, что размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические и иные характеристики неблагоприятны для застройки при соблюдении градостроительных регламентов и не позволяет произвести застройку, с параметрами, установленными градостроительными нормами частью 1 Статьи 40ГрК РФ.

Рассматриваемый земельный участок имеет следующие неблагоприятные характеристики для застройки:

- Конфигурация и размер земельного участка - Ширина участка по фасаду имеет 15.32 м., а ширина проектируемого объекта — 15.3 м. и участок расширяется в конце до 15.41 м., так как участок имеет прямоугольную форму и небольших параметров которые неблагоприятны для застройки при соблюдении градостроительных норм, нет возможности отступить 2.0 метра от границ земельного участка.

- Экономическая нецелесообразность освоение земельного участка при

						2023— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

условии соблюдения градостроительных регламентов, мероприятия по организации противопожарной защиты предусмотренного проектом здания являются крайне затратным могут быть компенсированы только изменением предельных параметров разрешенного строительства и нецелесообразно отступать от границ земельного участка так как по периметру муниципальная земля и при этом не ущемляются чьи то интересы.

Площадь застройки проектируемого Магазина составляет - 235,6 кв.м., что составляет -78.6%, что превышает максимальный процент застройки -70%.

Величиной отклонений от предельных параметров является уменьшение расстояний от границ земельного участка с 2.0 метров до существующих минимальных расстояний (менее одного метра) и превышение максимального процента застройки.

Вывод: Участок имеет значительные градостроительные и инженерно-технические обременения, делающие экономически нецелесообразным его застройку в случае применения к нему действующих ограничений (согласно об утверждении Правил землепользования и застройки Георгиевского городского округа Ставропольского края).

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

Строительство магазина на земельном участке по ул. Незлобенская 2-я, дом 5 в станице Незлобной, на облик ул. Ленина не повлияет, т.к. строительство магазина предусматривается на расстоянии 0,0 метра от границы земельного участка со стороны ул. Ленина (в условиях сложившейся застройки).

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), расположенный по ул. Незлобенская 2-я, дом 5 в станице Незлобной будет относиться к ФЗ.1 классу функциональной пожарной опасности, III степени огнестойкости, классу конструктивной пожарной опасности-

						2023— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

С1.

Проектируемое здание имеет степень огнестойкости III, стены боковых фасадов противопожарные 1-го типа.

Согласно СП 2.13130.2020 (таблица 6.8) расстояние между жилыми зданиями, а также жилыми зданиями и хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями,); таблица 6.11-расстояние между торговыми зданиями 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.

В пункте 4.5 СП 4.13130.2013: «Противопожарные расстояния между стенами зданий, сооружений без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства кровли из негорючих материалов, за исключением зданий IV и V степеней огнестойкости и зданий классов конструктивной пожарной опасности С2 и С3»

В пункте 4.11 СП 4.13130.2013: «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа».

Следовательно, проектируемый магазин не будет нарушать требования противопожарных расстояний между соседним зданием и земельным участком при обеспечении проездов и подъездов пожарной техники и при условии, когда стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа.

Требования к противопожарным стенам установлены СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений (с Изменениями N 1, 2)» в табл. 1 и табл.2

СНиП 21-01-97*. Таблица 1

Противопожарные преграды	Тип противопожарных преград	Предел огнестойкости противопожарной преграды, не менее	Тип заполнения проемов, не ниже	Тип тамбур-шлюза, не ниже
Стены	1	REI 150	1	1

						2023— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

	2	REI 45	2	2
--	---	--------	---	---

Таблица 2

Заполнения проемов в противопожарных преградах	Тип заполнений проемов в противопожарных преградах	Предел огнестойкости, не ниже
<u>Двери, ворота, люки, клапаны</u>	<u>1</u>	<u>EI 60</u>
	2	EI 30*
	3	EI 15
<u>Окна</u>	<u>1</u>	<u>E 60</u>
	2	E 30

Из таблиц 1 и 2 видно, что стена считается противопожарной 1-го типа при соответствии ее огнестойкости не менее REI 150, что означает сохранение несущей способности и целостности в течении 150 минут и при условии установки окон с пределом огнестойкости E60.

Требования к пожарным проездам установлены статьей 98 ФЗ №123 от 22.07.2008 г:

«П. 4. К зданиям и сооружениям по всей их длине (за исключением линейных объектов) должен быть обеспечен подъезд (доставка) мобильных средств пожаротушения с одной стороны при ширине здания или сооружения не более 18 метров и с двух сторон при ширине более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полужамкнутых дворов.
(часть 4 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 244-ФЗ)

На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при строительстве магазина не нарушаются. При условии использования огнеупорных строительных и отделочных материалов, а именно 1-го типа при соответствии их огнестойкости не менее REI 150, что означает сохранение несущей способности и целостности в течении 150 минут и при условии установки окон с пределом огнестойкости E60.

						2023— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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).

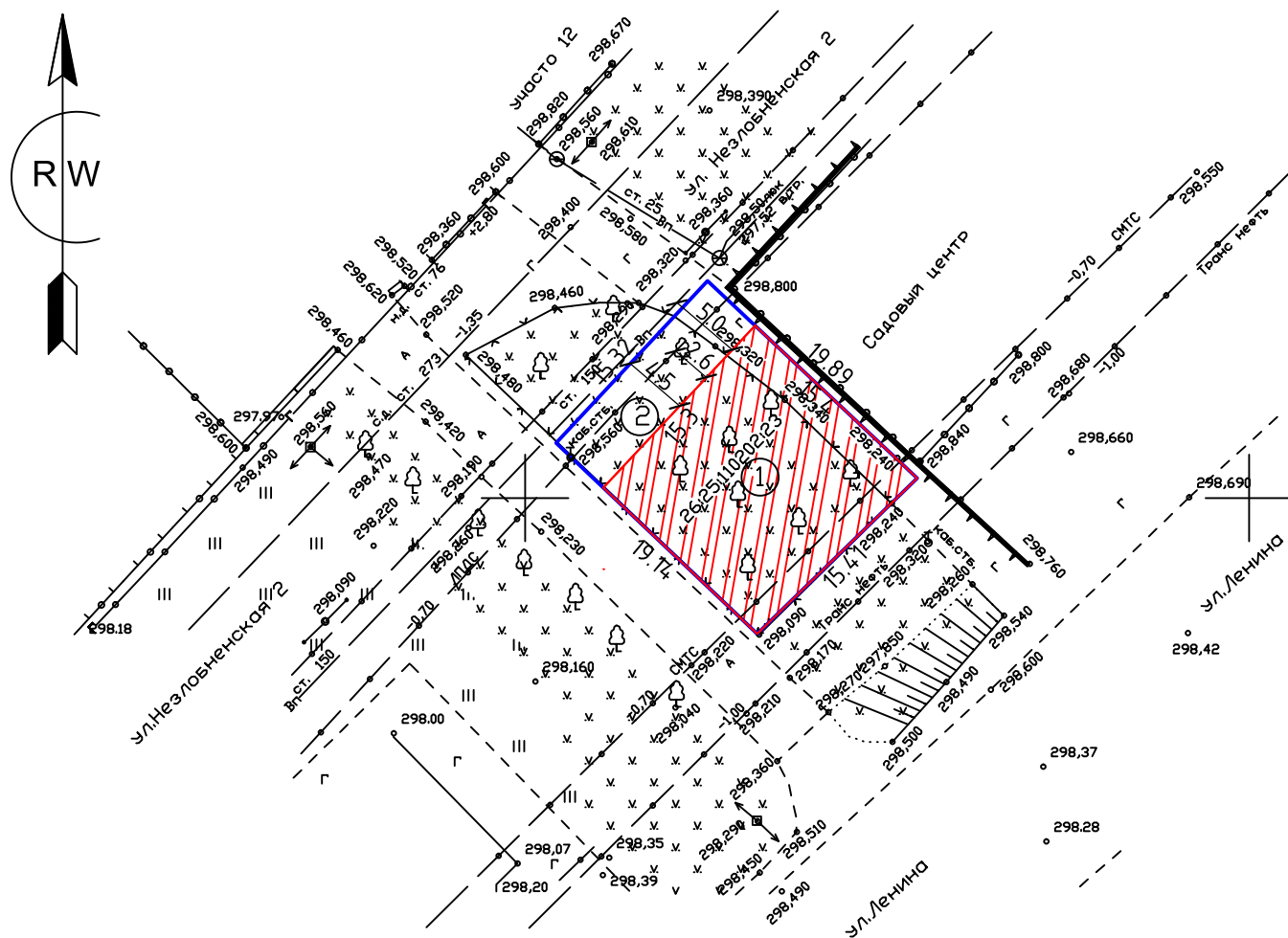
Собственником земельного участка и жилого дома является Агабекян Л.С.

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.

						2023— ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Схема планировочной организации земельного участка



Проектируемый объект - Магазин.



Граница земельного участка

Экспликация

НОМ. п/п	наименование	площ. застр.кв.м	к-во	прим.
1	Магазин	235.6	1	проектиру.
2	Площадь земельного участка	300		

						03.23 - 264 AP			
						Объект: Магазин.			
						Адрес: Ставропольский край, Георгиевский городской округ, станица Незлобная, улица Незлобенская 2-я, 5.			
Изм.	Кол.	Лист	Док.	Подпись	Дата				
Директор		Ткаченко Н.А.				Архитектурные решения	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Ткаченко Н.А.					П	1	1
Инженер		Акопян Р.В.							
						Схема планировочной организации земельного участка	000		
							АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО "СТАВПРОЕКТ"		
Н. контроль		Ткаченко Н.А.							