



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 – Караштин Виктор Андреевич.

Арх. № _____

СТРОИТЕЛЬСТВО СТАНЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ
и МАГАЗИНА.

адрес: Ставропольский край, Георгиевский городской округ,
город Георгиевск, пер. Спортивный, 4.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

04.23 – 309 – АР
Том 1

СОГЛАСОВАНО:

Собственник: _____ Караштин В.А.
подпись

г. Георгиевск
2023г.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



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 – Караштин Виктор Андреевич.

СТРОИТЕЛЬСТВО СТАНЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ
и МАГАЗИНА.

адрес: Ставропольский край, Георгиевский городской округ,
город Георгиевск, пер. Спортивный, 4.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

04.23 – 309 – АР
Том 1

Директор

Ткаченко Н. А.

ГИП

Ткаченко Н. А.

Исполнитель

Акопян Р. В.

г. Георгиевск
2023г.

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)	
6.	Нотариальное согласие соседей (копия)	

**Пояснительная записка на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства объекта
«Станция технического обслуживания автомобилей
и Магазина»**

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

1.1. Вид объекта: Станция технического обслуживания автомобилей и магазин.

1.2. Функциональное назначение предполагаемого строительству объекта капитального строительства – Нежилое здание (Станция технического обслуживания автомобилей) и Магазина.

1.3. Характерные особенности: отдельно стоящее здание, одноэтажный, прямоугольной формы, с максимальными размерами 9.0 м. х 16,0м и 14.3 м. х 18.1м

В проектируемом станции технического обслуживания автомобилей будут расположены следующие помещения: боксы для ремонта автомобилей, подсобное помещение, санитарный узел.

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 пер. Спортивный.

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с территории предусмотрены со стороны пер. Спортивный. Покрытие пер.Спортивный — асфальтобетонное.

Имеется возможность подъезда к строящемуся станции технического обслуживания автомобилей спецтехники по твердому покрытию и подъезд автотранспорта.

К станции технического обслуживания автомобилей и магазину (проектируемым) 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;

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

-электроснабжение от существующей опоры ВЛ.

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 26:26:010216:222 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский городской округ, город Георгиевск, пер. Спортивный, 4.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «ПД» – Зона производственной деятельности. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%.

Площадь земельного участка — 1495 кв.м.

На участке предполагается строительство нежилого здания - Станция технического обслуживания автомобилей и магазина. Станция технического обслуживания автомобилей (проектируемый) расположен на расстоянии 1,0 метр от межевой границы земельного участка по пер. Спортивный, дом 2/1 (имеется нотариальное согласие соседей).

Расстояние Станции технического обслуживания автомобилей и Магазина (проектируемого) до границ земельного участка:

- 7.2 метра от границы земельного участка пер. Спортивный;**
- 1.0 метр от левой границы земельного участка пер. Спортивный, 2/1;**
- 3.8 метра от правой границы земельного участка ул. Гагарина, 60;**
- 22.4 метра от задней границы земельного участка пер. Спортивный, 2/1.**

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 - данный участок имеет неправильную форму.

- К неблагоприятным характеристикам земельного участка — относится ограничивающим место расположение объектов капитального строительства на данном земельном участке из-за расположенных сетей инженерных

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

коммуникаций, сконцентрированных на фасадной части земельного участка и пожарным разрывом между зданиями, а так же имеется на данном земельного участке разрушенная выгребная яма, которая засыпанная грунтом. Усматривая что выгребная яма засыпанной грунтом имеет свойства усадки грунта и образование углубление на поверхности земельного участка, из-за инженерно-геологических характеристик земельного участка проектируемый объект - Станция технического обслуживания автомобилей будет проектироваться на определенном расстоянии от разрушенной выгребной ямы, так как может сказаться на дальнейшем проектируемом объекте.

Предусматривается сквозной проезд через проектируемый объект- станция технического обслуживания автомобилей, соответственно нецелесообразно придерживаться градостроительным регламентам.

Учитывая неблагоприятные характеристики и конфигурации земельного участка для застройки, при соблюдении градостроительных норм, нет возможности отступить 2.0 метра от границ земельного участка.

Площадь застройки проектируемого объекта- станции технического обслуживания автомобилей и магазина составляет – 427.1 кв.м., что составляет - 28.6%, что не превышает максимальный процент застройки -80%.

Величиной отклонений от предельных параметров является уменьшение расстояний от границ земельного участка с 2.0 метров до существующих минимальных расстояний.

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 станции технического обслуживания автомобилей и магазина на земельном участке по пер. Спортивный, 4 в городе Георгиевске, на облик пер. Спортивный не повлияет, т. к. строительство магазина и станции технического обслуживания автомобилей предусматривается на расстоянии 7,2 метра от фасадной границы земельного (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

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

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».

Станции технического обслуживания автомобилей и магазина (проектируемых), расположенный по пер. Спортивный, 4 в городе Георгиевске будет относиться к ФЗ.1 классу функциональной пожарной опасности, III степени огнестойкости, классу конструктивной пожарной опасности-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.

На основании вышеизложенного противопожарные нормы и правила при строительстве магазина и реконструируемого объекта не нарушаются.

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).

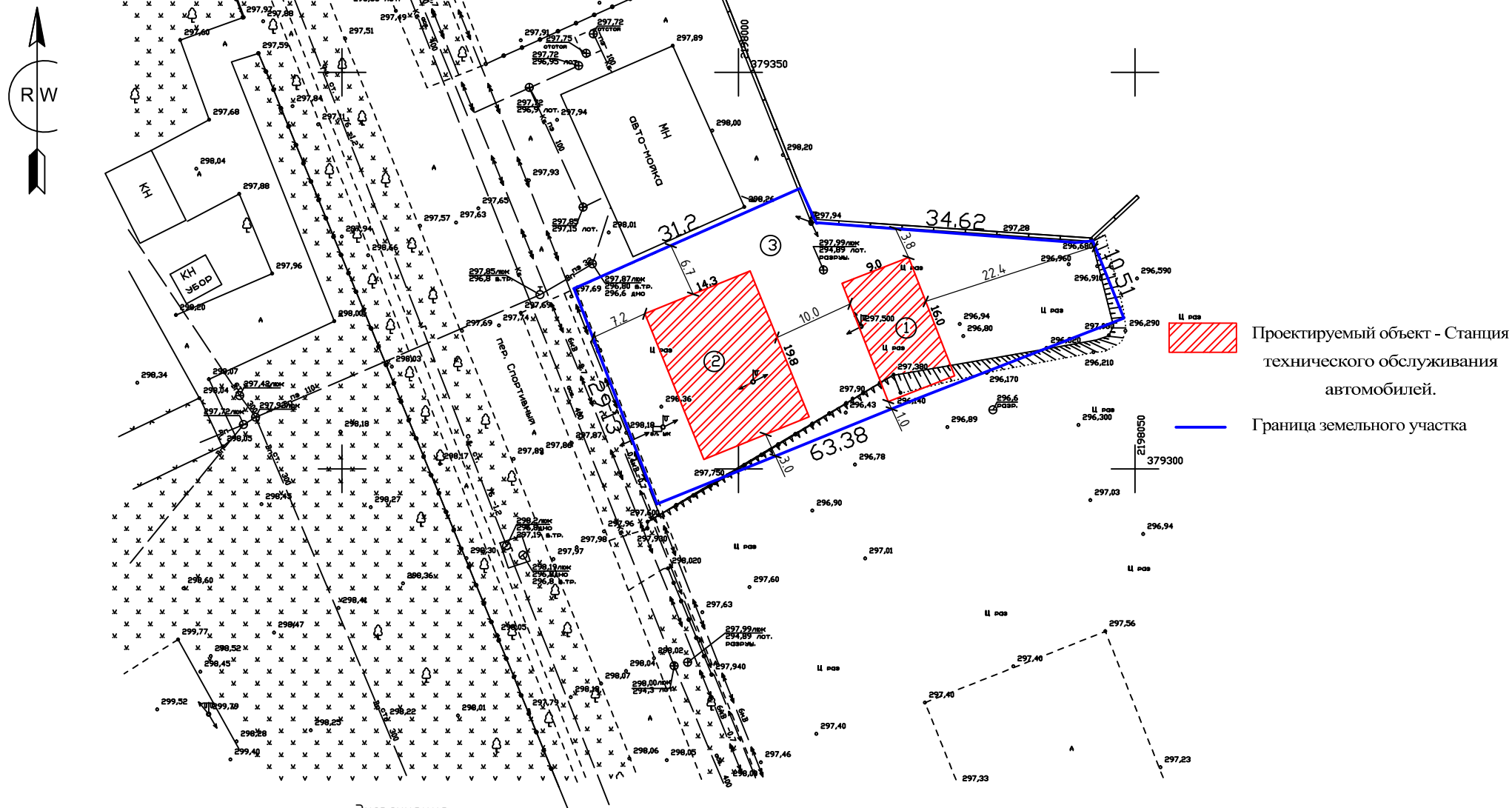
Собственником земельного участка и жилого дома является Караштин В.А.

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



Экспликация

НОМ п/п	наименование	площ. застр.квм	к-во	прим.
1	Станция технического обслуживания автомобилей.	144	1	проектир.
2	Магазин.	283.1	1	проектир.
3	Площадь земельного участка	1495		

						04.23 - 309 AP			
						Объект: Станция технического обслуживания автомобилей и Магази			
						Адрес: Ставропольский край, Георгиевский городской округ,			
						город Георгиевск, переулок Спортивный, 4.			
Изм.	Кол.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Архитектурные решения	Стадия	Лист	Листов
Директор		Ткаченко Н.А.					П	1	1
ГИП		Ткаченко Н.А.							
Инженер		Акопян Р.В.							
						Схема планировочной организации земельного участка	ООО		
							АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ		
							ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО		
							"СТАВПРОЕКТ"		
Н. контроль		Ткаченко Н.А.							