

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



«АВ ПРОЕКТ»

Выписка из реестра саморегулируемой организации
«Союз проектировщиков» № 02-670 от 10.08.2021 г.,
регистрационный номер СРО-П-111-11012010

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства земельного участка с
кадастровым номером 26:26:010602:127 , расположенного по адресу:
Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гагарина, ЗУ 1**

г. Новопавловск 2024 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АВ ПРОЕКТ»

**Выписка из реестра саморегулируемой организации
«Союз проектировщиков» № 02-670 от 10.08.2021 г.,
регистрационный номер СРО-П-111-11012010**

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства земельного участка с
кадастровым номером 26:26:010602:127, расположенного по адресу:
Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гагарина, ЗУ 1**

Генеральный директор
ООО «АВ ПРОЕКТ»

Главный инженер проекта



А.А. Соколова

В.А. Соколов

г. Новопавловск 2024 г.

Общие данные

Земельный участок, кадастровый номер 26:26:010602:127 расположен в г. Георгиевске, Ставропольского края по ул. Гагарина, ЗУ 1

Градостроительный план земельного участка № РФ-26-2-02-0-00-2024-0003, выданный 19.03.2024 г., подготовлен управлением архитектуры и градостроительства администрации Георгиевского муниципального округа Ставропольского края.

Кадастровый номер земельного участка 26:26:010602:127 Площадь земельного участка, отведенного под строительство – 1,3206 га

Территориальное расположение земельного участка с кадастровым номером 26:26:010602:127 в планировочной структуре города Георгиевска характеризуется очень выгодным его расположением.

На участке расположен существующий объект капитального строительства, принадлежащий на праве собственности.

Дополнительные участки за пределами отвода по ГПЗУ не предусмотрены.

С востока площадка примыкает к автомобильной дороге ул. Ленина, с юга примыкает к автомобильной дороге ул. Ленина, с запада примыкает к каменному нежилому строению, с севера примыкает к автомобильной дороге ул. Гагарина




Объект расположен в зоне ПД. Зона производственной деятельности, согласно карты градостроительного зонирования и относится к основному виду разрешенного использования территории.

Район площадки относится к III Б климатическому району в соответствии со СП 131.13330.2020 «Строительная климатология».

Природные условия характеризуются следующими данными:

- климатический район – III Б;
- ветровой район -IV (нормативная нагрузка 0,48 кПа);
- снеговой район – II (нормативная нагрузка-1,0кПа);
- сейсмичность района строительства – 8 баллов;
- нормативная глубина промерзания согласно СП 22.13330.2016 – 0.8м;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха -(-20)°С;
- расчетная летняя температура наружного воздуха -(+30)°С;
- глубина промерзания – 0,8 м

Площадка характеризуется спокойным рельефом с уклоном в юго-западном

Взам. инв. №		- снеговой район – II (Нормативка – I, OKIId);									
		- сейсмичность района строительства – 8 баллов;									
Подпись и дата		- нормативная глубина промерзания согласно СП 22.13330.2016 – 0.8м;									
		- расчетная зимняя температура наружного воздуха –(-20)°С;									
		- расчетная летняя температура наружного воздуха –(+30)°С;									
Взам. инв. №		- глубина промерзания – 0,8 м									
		Площадка характеризуется спокойным рельефом с уклоном в юго-западном									
		2024-ПЗ									
		Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стади	Лист	Листов
		Разработа	Соколова А.А.				08.24		П	1	16
		Пров.	Соколов В.А.				08.24				
Н.контр.	Соколов В.А.				08.24						

направлении.

Введение

Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения собственника земельного участка в Администрацию Георгиевского муниципального округа г. Георгиевска а с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Максимальный процент застройки земельного участка с кадастровым номером 26:26:010602:127 составляет – 80%.

Настоящее проектное обоснование подготовлено в отношении земельного участка площадью 1,3206 га, имеющего кадастровый номер 26:26:010602:127 и расположенного по адресу: г. Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гагарина, ЗУ 1. На земельном участке Заказчик планирует реконструкцию объекта капитального строительства.

Дополнительные участки за пределами отвода, государственная собственность на которые не разграничена отсутствуют.

По существу, вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 26:26:010602:127 сообщаем следующее:

О функциональном назначении предполагаемого к строительству объекта капитального строительства

Функциональное назначение предполагаемого к использованию здание администрации с основной пристройкой литер А, пристройкой литер а, подвалом под А. Функциональное назначение общественное питание, магазин.

Согласно карте градостроительного зонирования, земельный участок отнесен к территориальной зоне ПД. Зона производственной деятельности

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

						2024-ПЗ	Лист 2
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

В соответствии с Постановлением администрации Георгиевского муниципального округа Ставропольского края от 01.04. 2024. № 598 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Георгиевского муниципального округа Ставропольского края», одним из основных разрешенных видов использования земельных участков, расположенных в данной зоне, является:

№ п/п	Код классиф икатора	Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования
1.	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
2.	6.0	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом
3.	6.1	Недропользование	Осуществление геологических изысканий;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

			<p>добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории</p>
4.	6.3	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)
5.	6.3.1	Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

			охранных или санитарно-защитных зон
6.	6.4	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
7.	6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
8.	6.7	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

			классификатора
9.	6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодаму 3.1.1 , 3.2.3 классификатора
10.	6.9	Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
11.	6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

			массы, думаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации
12.	7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
13.	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велоспортивной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
14.	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных

			щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
15.	4.9.2	Состоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
16.	6.3.2	Фарфоро-фаянсовая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности
17.	6.3.3	Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности
18.	6.3.4	Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности

условно разрешённые виды разрешённого использования земельного участка

№ п/п	Код классификатора	Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования
1.	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

			бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
2.	3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)
3.	3.9.3	Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
4.	4.4	Магазины*	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
5.	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
6.	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта,

Изм	Кол.чч	Лист	№ док	Подпись	Дата

2024-ПЗ

Лист

9

			используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0 , 4.0 классификатора, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
7.	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
8.	4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
9.	4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
1.	4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
11.	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм	Кол.чч	Лист	№ док	Подпись	Дата

2024-ПЗ

			игры)
112.	5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)

* – максимальная площадь магазина – 1000 м2.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка

Не подлежат установлению.

Данным видам использования земельного участка соответствует вид объекта капитального строительства, который может быть на данном земельном участке: здание администрации с основной пристройкой литер А, пристройкой литер а, подвалом под А.

В соответствии с постановлением администрации Георгиевского муниципального округа Ставропольского края от 01.04 2024 № 598 О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Георгиевского муниципального округа Ставропольского края.

Приложение 1

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь		Примечания
1.		не подлежит установлению	
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях	два метра	Может быть сокращено после получения

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

	определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений		разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации
3.	Предельная высота зданий	не подлежит установлению	
4.	Предельное количество этажей	Четыре	
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади	восемьдесят процентов	

	земельного участка		
Иные предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:			
6.	Размещение вышек сотовой связи должно быть на расстоянии: от проезжей части дорог	пять метров	

Обоснование инженерного обеспечения

Инженерное обеспечение объекта реализуется за счёт внешних инженерных коммуникаций, проходящих в непосредственной близости от проектируемого участка на основании градостроительного плана № РФ-26-2-02-0-00-2024-0003, выданный 19.03.2024 г., подготовлен управлением архитектуры и градостроительства администрации Георгиевского муниципального округа Ставропольского края.

Формирование схемы планировочной организации земельного участка под проектируемый объект капитального строительства выполнено исходя из сформированной транспортно – инженерной структуры квартала и с соблюдением требований по инсоляции зданий.

О соблюдении требований технических регламентов.

В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

На указанном земельном участке предусмотрено размещение производственных со следующими характеристиками:

	Значение показателя
--	---------------------

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Общественное питание, магазин	
Наименование показателя (единица измерения)	
Площадь земельного участка под застройку малоэтажной жилой застройки, кв.м.	13206

О территориях, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду (если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать такое негативное воздействие на окружающую среду).

Проектируемый объект, расположен по адресу: Ставропольский край, Георгиевский муниципальный округ, ул. Гагарина, ЗУ 1. Особо охраняемые памятники природы и культуры – отсутствуют.

Воздействие на окружающую среду – отсутствует.

Мусороудаление с территории проектируемого объекта будет осуществляться в соответствии с СанПиНом 42-128-4690-88 по принятой схеме населённого пункта: сбор твёрдых бытовых отходов предусмотрен в полиэтиленовые пакеты с дальнейшим вывозом регионального оператора сбора мусора ТКО.

Хозяйственно-бытовые стоки отводятся в существующий выгреб, ливневые стоки отводятся в сторону естественного уклона рельефа в зеленую зону.

Вывод: По результатам оценки общего воздействия объектов на окружающую среду установлено, что рассматриваемый объект соответствует требованиям природоохранного законодательства, является экологически безопасным и не будет оказывать негативного воздействия на окружающую среду.

Требования пожарной безопасности:

Проектируемый объект – по функциональной пожарной опасности относится к классу Ф 5.2

В соответствии с принятыми пределами огнестойкости строительных конструкций степень огнестойкости здания II-я, согласно табл. 21 (№ 123-ФЗ от 22.07.08г.)

Эвакуация людей предусмотрена через два эвакуационных выхода непосредственно наружу.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

						2024-ПЗ	Лист
							14
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

В соответствии с требованием норм и правил количество людей, одновременно находящихся в проектируемом объекте, принято из задания на проектирование, где указано что в здание склада без постоянных рабочих мест.

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 5.2 Высота здания –8,0 м, 18,0 Эвакуационные выход организован на сторону пожарного подъезда	Соответствие требованиям
Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее: –3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13,0 метров включительно; –4,2 м при высоте здания от 13,0 м до 46,0 м включительно; –6,0 м при высоте здания более 46	Высота реконструируемого здания 8,0 м. При расположении здания по границе участка расстояние от проезжей части до границы участка 6м.	Соответствие требованиям

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

М.		
----	--	--

Время прибытия первого подразделения к проектируемому объекту не превышает 7 минут
Требования противопожарных норм и правил при реконструкции объекта соблюдаются.

Выводы

Размещение представленного проектируемого объекта с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением параметров:

–«Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений».

Так как по улице Гагарина и на пересечении с ул. Ленина все здания расположены в одну линию застройки, то для реконструкции здания необходимо сократить отступы от границ земельного участка, для сохранения сложившейся линии застройки и существующего архитектурного облика объекта. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимо для разработки планировочных решений реконструируемого здания, в целях увеличения мощностей объекта, а также увеличения площади в связи с модернизацией производства.

Отклонения от предельных параметров по расположению проектируемого не нарушают технические регламенты, строительные и противопожарные нормы и правила.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

2024-ПЗ

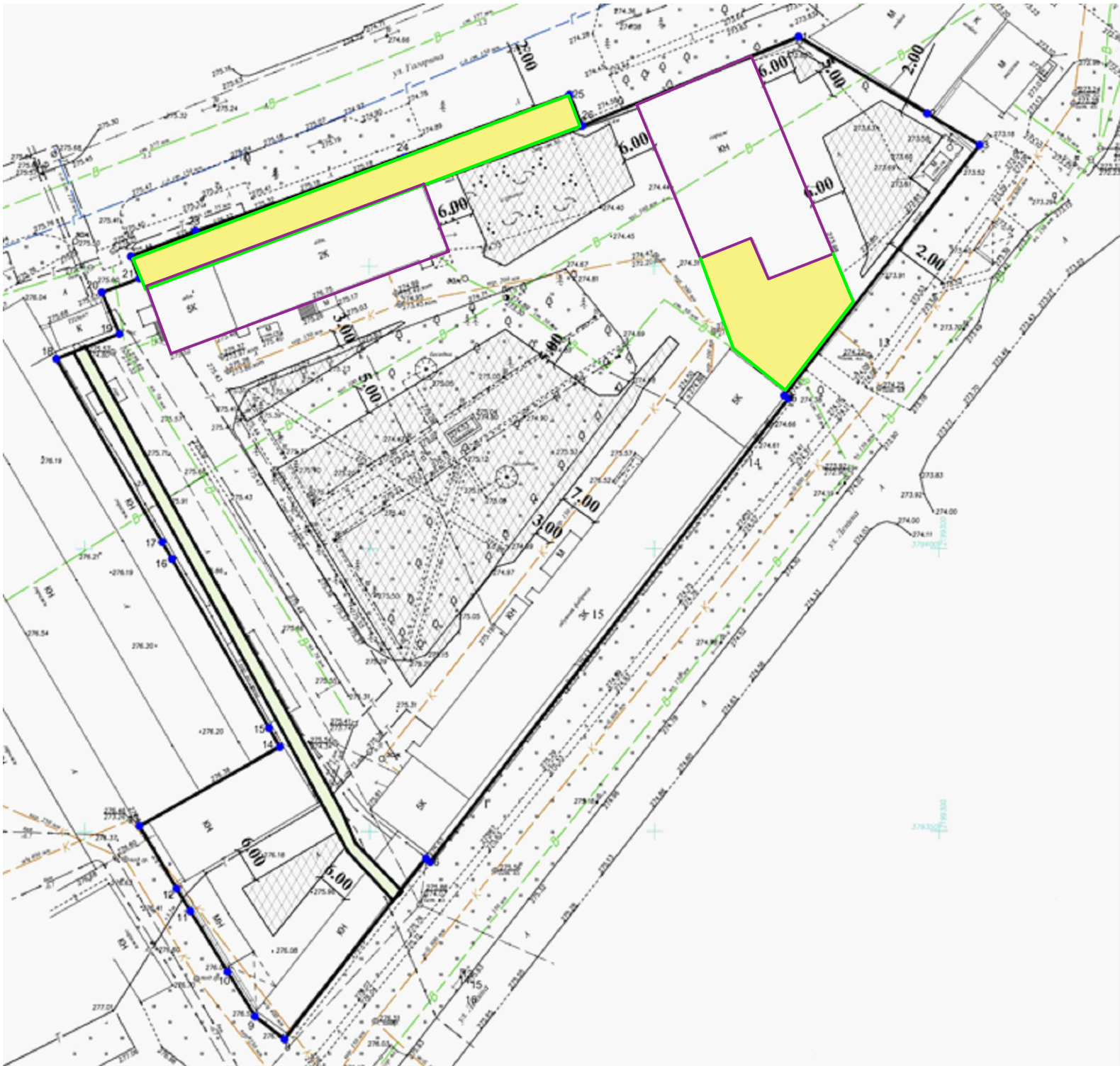
Лист

16

Место размещения
объекта



Схема существующей застройки земельного участка



Условные обозначения

- граница участка
- реконструируемые здания
- допустимые места для размещения зданий
- часть реконструируемых зданий находящихся за пределами места допустимого размещения

Согласовано					
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			





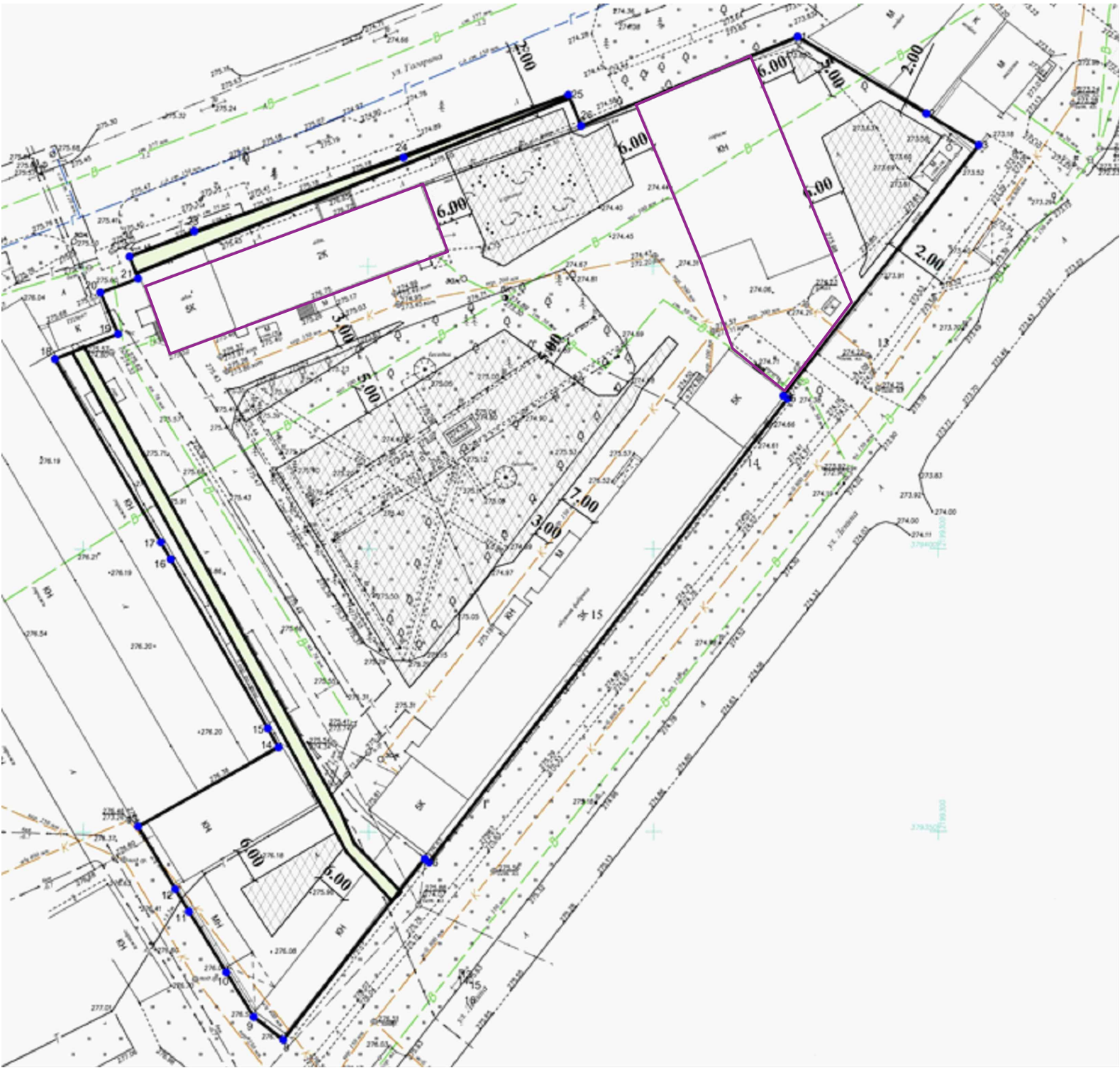
						2024			
						Здание администрации с основной пристройкой литер А, пристройкой литер а, подвалом под А Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гагарина, ЗУ 1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Соколов В.А.			03.24		П	1	
Исполнит.		Соколова А.А.			03.24				
						Схема существующей застройки земельного участка		ООО "АВ ПРОЕКТ"	
								г. Новопавловск	
Н.контр.		Соколов В.А.			03.24				





Схема планируемой застройки земельного участка



Условные обозначения

- граница участка
- реконструируемые здания
- допустимые места для размещения зданий

Согласовано					
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

						2024			
						Здание администрации с основной пристройкой литер А, пристройкой литер а, подвалом под А Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гагарина, ЗУ 1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Соколов В.А.			03.24		П	2	
Исполнит.		Соколова А.А.			03.24	Схема существующей застройки земельного участка	 ООО "АВ ПРОЕКТ" г. Новопавловск		
Н.контр.		Соколов В.А.			03.24				