

Российская Федерация

Общество с ограниченной ответственностью  
«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»  
Свидетельство о допуске № 0747.02-2015-2625045440-П-033,  
начало действия с 3 августа 2016 г.

**Проектное обоснование  
отклонение от предельных параметров разрешенного  
строительства объекта.**  
(Пояснительная записка, схема планировочной организации земельного участка)

Наименование объекта: Реконструкция жилого дома.

Адрес: РФ, СК, ГМО, ст. Подгорная,  
ул. Ленина, 25.

Застройщики: Дурнева Людмила Николаевна  
Дурнев Дмитрий Владимирович

# Российская Федерация

Общество с ограниченной ответственностью  
«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»  
Свидетельство о допуске № 0747.02-2015-2625045440-П-033,  
начало действия с 3 августа 2016 г.

## **Проектное обоснование отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта. (Пояснительная записка, схема планировочной организации земельного участка)**

Наименование объекта: **Реконструкция жилого дома.**

Адрес: **РФ, СК, ГМО, ст. Подгорная,  
ул. Ленина, 25.**

Застройщики: **Дурнева Людмила Николаевна  
Дурнев Дмитрий Владимирович**

г. Георгиевск  
2024 г

**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. 26:25:071015:159 в ст. Подгорная, по ул. Ленина, 25 предполагается реконструкция 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 Ленина.

Подъезд автотранспорта к участку и выезд с придомовой территории предусмотрен со стороны улицы Ленина.

Имеется возможность подъезда к жилому дому спецтехники по твердому покрытию.

Жилой дом подключен к инженерным сетям (коммуникациям), проходящим по улице Ленина.

**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:

Жилой дом, подлежащий реконструкции, находится на расстоянии 0,8 м от границы земельного участка по ул. Ленина, 23 Пристройка к дому

проектируется со стороны дворового фасада.

3.1. Земельный участок с кадастровым номером 26:25:071015:159 расположен по адресу: РФ Ставропольский край, Георгиевский муниципальный округ, станица Подгорная, улица Ленина, 25.

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 — 1937,00 кв.м.

Площадь застройки жилого дома - 138,00 м<sup>2</sup>, площадь застройки земельного участка – 240,00 м<sup>2</sup>, что составляет 12,40 % от площади зем/участка и не превышает максимально допустимый процент застройки в данной зоне.

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

- в 0,80 м от границы з/уч. по ул. Ленина, 23;
- в 49,00 м от задней межи;
- в 19,50 м от границы з/уч. по ул. Ленина, 27;
- в 2,50 м от улицы Ленина.

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

Реконструкция жилого дома при запрашиваемых отклонениях не оказывает отрицательного влияния на облик улицы Ленина.

**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 реконструкции по ул. Ленина, 25

в ст. Подгорная относится к Ф 1.4 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:

(1) -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 — 680,00 м<sup>2</sup> (см прилагаемые схемы), что не превышает нормативного значения.

(6) **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).**

Собственниками земельного участка по ул. Ленина, 25  
в ст. Подгорная, является: Дурнева Людмила Николаевна,  
Дурнев Дмитрий Владимирович.

**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 з/уч по ул. Ленина, 23 до 0,80 м.

Реконструкция жилого дома на земельном участке в ст. Подгорная, по ул. Ленина, 25 не нарушает технические регламенты.

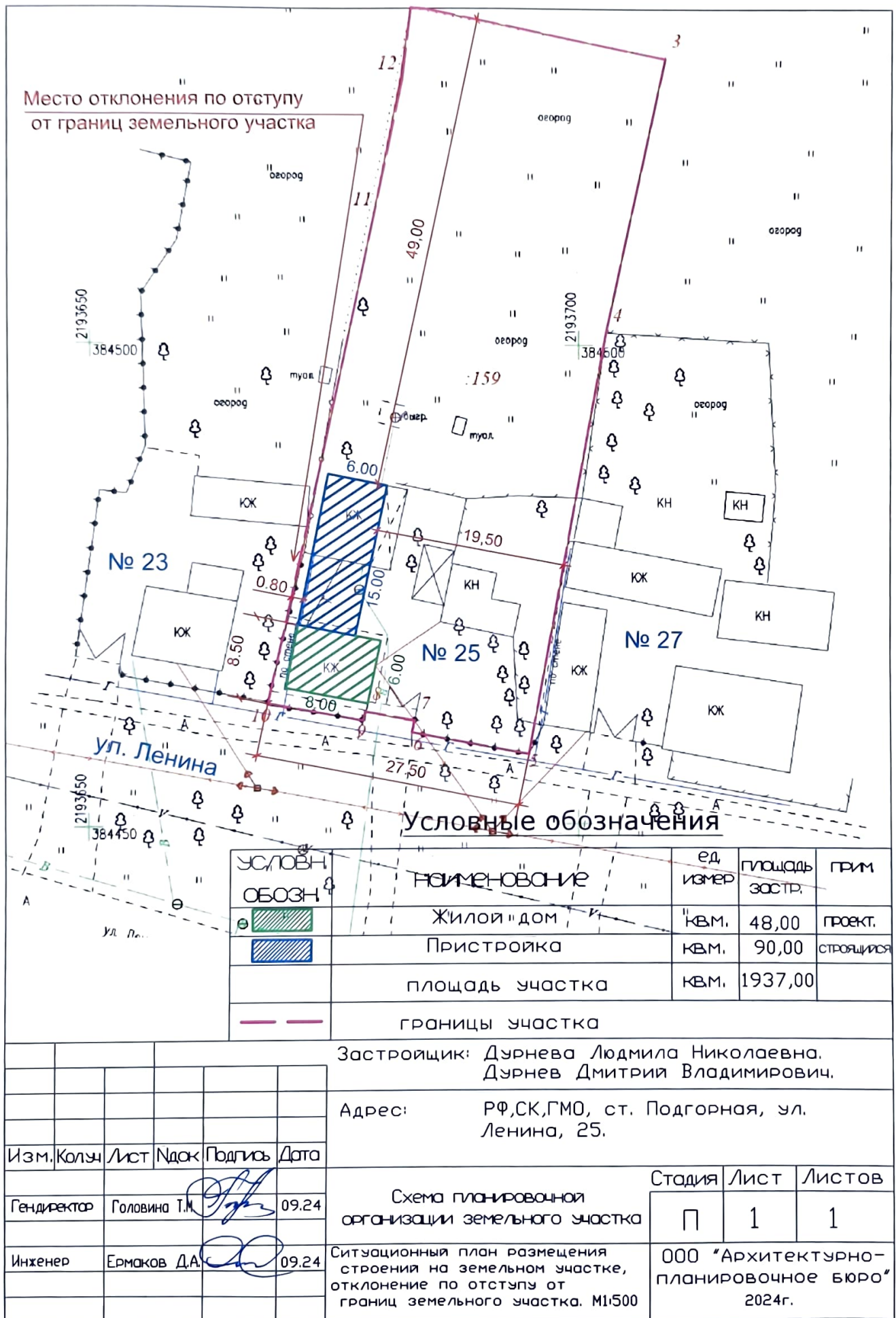
Генеральный директор ООО «АПБ»



Головина Т.М.

Инженер ООО «АПБ»

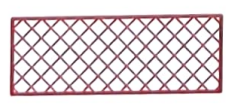
Ермаков Д.А.







М1:500



-Пожарный отсек

-Площадь пожарного отсека - 680,00 кв.м.