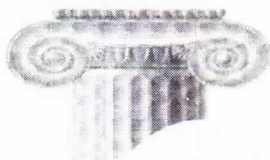


САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СОЮЗ
«ПРОЕКТИРОВЩИКИ СЕВЕРНОГО КАВКАЗА»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХПРОЕКТ»

СРО-П-135-15022010 от 10.12.2018г.

Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешённого строительства в границах земельных участков при строительстве объекта капитального строительства магазина, на земельном участке с кадастровым номером 26:19:100614:5, площадью 2065,00 кв.м по адресу: Ставропольский край, Новоселицкий район, село Китаевское, улица Ленина, 112.

Адрес: 356356, РФ, СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, НОВОСЕЛИЦКИЙ РАЙОН
село КИТАЕВСКОЕ, улица ЛЕНИНА, 112

Заказчик: БОБРОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ.

ФЕВРАЛЬ 2025 год

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СОЮЗ

«ПРОЕКТИРОВЩИКИ СЕВЕРНОГО КАВКАЗА»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

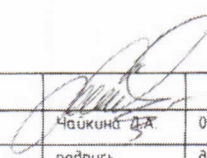
«АРХПРОЕКТ»

СРО-П-135-15022010 от 10.12.2018г.

Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешённого строительства в границах земельных участков при строительстве объекта капитального строительства магазина, на земельном участке с кадастровым номером 26:19:100614:5, площадью 2065,00кв.м по адресу: Ставропольский край, Новоселицкий район, село Китаевское, улица Ленина, 112.

Используемые законодательные и нормативно-методические акты:

- Федеральный Закон РФ от 30.11.1994 №51 -ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007г. №74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения»;
- Нормативы градостроительного проектирования Ставропольского края. Часть I. Селитебная территория. от 30 декабря 2010 г. № 414.
- Правила землепользования и застройки Новоселицкого муниципального округа Ставропольского края, утверждены постановлением администрации Новоселицкого муниципального округа Ставропольского края от 02.03.2023 года № 130 (в редакции постановления от 13.06.2023года №379, 31.08.2023года №565, от 02.11.2023года №706.

				02.2025 ТЗ	лист
К.уч.	№ док.	подпись	дата		

Целью данного заключения является получение услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и максимального процента застройки в границах земельных участков на территории Новоселицкого муниципального округа Ставропольского края, под строительство объекта капитального строительства «магазина» на земельном участке с кадастровым 26:19:100614:5, площадью 2065,00 кв.м по адресу: Ставропольский край, Новоселицкий район, село Китаевское, улица Ленина, 112.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно Градостроительному кодексу РФ возможно осуществить в части:

- предельного количества этажей, предельной высоты здания, строений, сооружений;
- минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- максимального процента застройки в границах земельного участка.

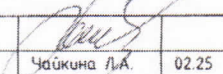
В соответствии с п.1 ст.40 «Градостроительного кодекса Российской Федерации», правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

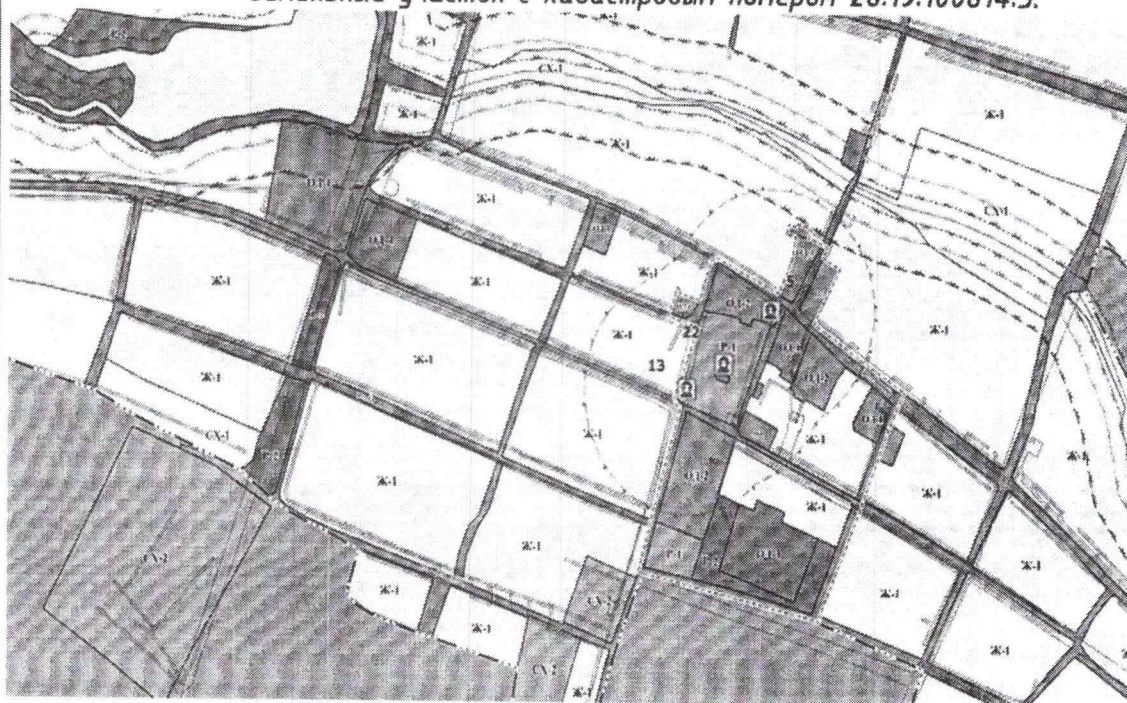
В соответствии с Правилами землепользования и застройки Новоселицкого муниципального округа Ставропольского края, утверждены постановлением администрации Новоселицкого муниципального округа Ставропольского края от 02.03.2023 года № 130 (в редакции постановления от 13.06.2023 года № 379, 31.08.2023 года № 565, от 02.11.2023 года № 706, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами (не более 3 этажей).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования – Магазины

				02.2025 ТЗ		лист
		Чайкина Л.А.	02.25			
К.уч	№ док.	подпись	дата			

**Фрагмент карты градостроительного зонирования села Китаевское
земельный участок с кадастровым номером 26:19:100614:5.**



Ж-1 Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами (не более 3 этажей)

Основные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-1

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Показатель	Предельные параметры	Примечание
Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка:		Размеры земельных участков жилой застройки рекомендуется рассчитывать в соответствии с СП 30-101-98 и Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края

		Чайкина Л.А.	02.25	02.2025 ТЗ	лист
К.уч	№ док.	подпись	дата		

для объектов общественно-делового назначения;		не более 3000 м²																		
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:																				
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:				Допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки																
Расстояние от фронтальной границы участка до строения:				Расстояние между жилым строением и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).																
- улиц с существующей застройкой;		в соответствии со сложившейся линией застройки		При возведении на участке объектов общественно-делового назначения руководствоваться техническими регламентами, национальными стандартами и правилами, противопожарными нормами.																
- проектируемых улиц		5 м																		
- проездов		3 м																		
до школ и детских дошкольных учреждений		не менее 25 м																		
до школ и детских дошкольных учреждений в реконструируемых кварталах		не менее 15 м																		
до общественно-делового назначения		от фронтальной границы – не менее 1 м, от остальных границ не менее 3 м																		
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:																				
Предельная высота зданий, строений, сооружений:																				
- для основных зданий;		не более 20 м																		
- для индивидуального гаража		не более 3 м																		
- для объектов вспомогательного использования		не более 6 м																		
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2" rowspan="3">02.2025 ТЗ</td> <td rowspan="3">лист</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Чайкина Л.А.</td> <td>02.25</td> </tr> <tr> <td>К.уч</td> <td>№ док.</td> <td>подпись</td> <td>дата</td> </tr> </table>										02.2025 ТЗ		лист			Чайкина Л.А.	02.25	К.уч	№ док.	подпись	дата
				02.2025 ТЗ		лист														
		Чайкина Л.А.	02.25																	
К.уч	№ док.	подпись	дата																	

4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:			
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не более 60%		
Земельный участок с кадастровым номером 26:19:100614:5, площадью 2065,00кв.м принадлежит заказчику на праве собственности: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок от 15.10.2024г. Градостроительные и природные условия. Земельный участок расположен в зоне со следующими природными условиями: Участок расположен на строительной площадке со следующими природно-климатическими условиями:			
№	Характеристика	Ед. измерения	Показатель
1	Климатический район		III-Б
2	Расчетная температура (температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0.92 по СНиП 23-01-99)	Градус	-22
3	Тоже наиболее холодных суток (по СНиП 23-01-99)	Градус	-26
4	Ветровой район (СНиП 2.01.07-85)		V
6	Скоростной напор ветра	Кпа	0.6
7	Снеговой напор (СНиП 2.01.07-85)		11
8	Вес снегового покрова	Кпа	0.50
9	Глубина сезонного промерзания грунта (СНиП 2.02.01-83)	М	0.8
13	Сейсмичность (СНиП 11-7-81* изд. 1995 год)	Баллы	7
14	Просадочность	Туп	1
15	Основания фундаментов		суглинки
02.2025 ТЗ лист			
К.уч	№ док.	подпись	дата

Перечень характеристик не благоприятных для застройки территории и требующих отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

При соблюдении параметров разрешенного строительства рассматриваемого объекта капитального строительства, в части минимальных отступов от границ земельного участка 3,00 м не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формы с обеспечением внутренней эргономики помещений и сохранения существующего проезда (в т.ч. пожарной техники). При проектировании размещения рассматриваемого объекта следует учитывать технологические проезды для движения грузового транспорта и пожарной техники по прилегающей к планируемой застройке территории.

Исходя из предлагаемой схемы, наиболее оптимальным является расположение, предусмотренное схемой планировочной организации земельного участка, что обеспечивает наиболее рациональное, благоприятное и минимально затратное в размещение планируемого здания торгового назначения.

Обоснование величины отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

Технико-экономические показатели планируемого, проектируемого объекта.

Земельный участок с кадастровым номером 26:19:100614:5.

Общая площадь земельного участка – 2065,00 м².

1. Площадь застройки объекта – 500,00 м².
2. Этажность – 1
3. Высота этажа – 3,50 м
4. Строительный объем – 2100,00 м³.
5. Проектируемый процент застройки в границах земельного участка 85%.

Проектируемый объект торгового назначения представляет собой одноэтажное здание прямоугольной формы. Внешний и внутренний вид проектируемого здания, его пространственная, планировочная и функциональная организация приняты в соответствии с действующими нормативными документами, с соблюдением мероприятий, обеспечивающих эксплуатационную безопасность.

Градостроительные регламенты территориальной зоны, утвержденные ПЗЗ, в части:

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – до общественно-делового назначения:

– от фронтальной границы – не менее 1 м,

– от остальных границ не менее 3 м, от остальных границ не менее 3 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не более 60%

						лист
			Чайкина Л.А.	02.25		
К.уч	№ док.	подпись	дата			

Вблизи проектируемого здания, взрывопожарные предприятия в радиусе 50,0м – отсутствуют.

Благоустройство прилегающей территории – существующее.

Освещение территории.

Территория объекта освещается светильниками, устанавливаемыми на отдельно стоящие опоры.

Малые архитектурные формы. Не требуется.

Защита от шума. Мероприятий по снижению уровня шума не требуется.

Проектируемый объект размещается на земельном участке, который граничит с существующей автомобильной дорогой улицы Ленина. Размещение объекта не нарушает сложившуюся транспортную структуру и не изменяет направление движения автомобильного транспорта.

Установлено, что для проектирования объекта капитального строительства, отвечающего требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, установленных для зданий жилого и общественного назначения, а также с учётом сложившейся окружающей застройки существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка и увеличение процента застройки.

Учитывая геоморфологические особенности места размещения объекта капитального строительства, строительство здания на данных участках, не повлияет на освещённость существующих смежных земельных участков, отбрасываемая зданием тень в течении всего светового года соответствует нормативному.

Выводы.

В результате оценки схемы планировочной организации земельного участка следует сделать вывод, что архитектурно-планировочное решение по размещению проектируемого объекта капитального строительства в пределах границы земельного участка КН 26:19:100614:5. площадью 2065,00кв.м по адресу: Ставропольский край, Новоселицкий район, село Китаевское, улица Ленина, 112, необходимо принимать с учетом существующего рельефа местности, сложившейся окружающей застройки и в соответствии требованиям нормативных документов.

Установлено, что для проектирования объекта капитального строительства, отвечающего требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, установленных для зданий общественно-делового назначения, а также с учетом сложившейся застройки существует необходимость сокращения отступа от границы земельного участка, согласно разбивочного чертежа.

При размещении проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке отступы от границ земельного участка составят:

- от фронтальной, северной границы земельного участка до здания расстояние 0,00м;
- от границы земельного участка с восточной стороны до здания расстояние 1,00м.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях

						лист
			Чойкина Л.А.	02.25	02.2025 ТЗ	
К.уч.	№ док.	подпись	дата			

планируемый к размещению объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности помещений существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них ОКС. С учетом рекомендуемых минимальных отступов от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений согласно схеме планировочной организации земельного участка, представленной заказчиком, проектируемый объект соответствует сложившейся застройке прилегающей территории и не окажет влияния на значимые направления визуального восприятия и зоны видимости существующих объектов, сохранив своеобразие планировочной структуры в целом.

Права субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемым объектом капитального строительства, не будут нарушены.

Учитывая изложенное, предлагаемое строительство планируемого объекта не представляется возможным без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка в границах земельного участка и не противоречит требованиям технических регламентов.

С учетом соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарно-гигиенических и иных нормативных требований, действующих законодательных и нормативно-методических актов – отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от северной (фронтальной) границы земельного участка с кадастровым номером 26:13:100708:1170, от 1,00м до 0,00м, от восточной границы земельного участка от 3,00 до 1,00 – является допустимым.

Директор ООО «АРХПРОЕКТ»

Л.А. Чайкина

			Чайкина Л.А.	02.25	02.2025 ТЗ	лист
К.уч	№ док	подпись	дата			

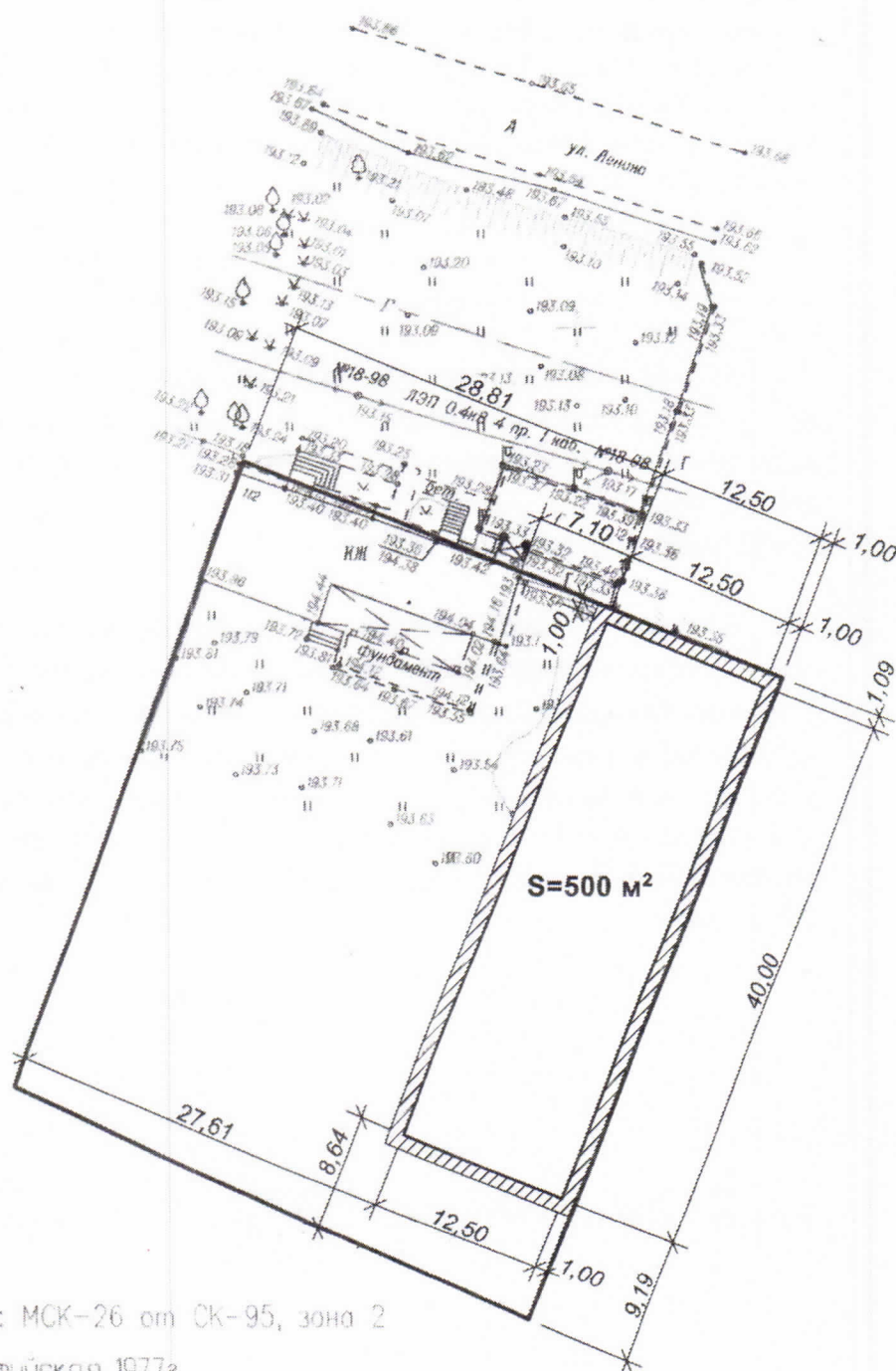
Схема генплана с привязкой к границам участка М 1:500



Ставропольский край,
Новоселицкий район

2187150
449400

2187150
449350



Примечание.

Система координат: МСК-26 от СК-95, зона 2

Система высот: Балтийская 1977г.

Сплошные горизонтали проведены через 0.5 м.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- проектируемые здания и сооружения



- отмостка асфальтобетонная



- границы земельного участка

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

10.12.2018

(дата)

ВРхх/цх
(номер)

Саморегулируемая организация Союз "Проектировщики Северного Кавказа"

(полное наименование саморегулируемой организации)

355012, Ставрополь, ул. Добролюбова, 26 офис 76-80, <http://sro-ps.ru/>

(адрес места нахождения, адрес официального сайта
в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет")

СРО-П-135-15022010

(регистрационный номер записи в государственном реестре
саморегулируемых организаций)

№ п.п.	Наименование	Сведения
1	Сведения о члене саморегулируемой организации: идентификационный номер налогоплательщика, полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, адрес места нахождения, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, дата рождения, место фактического осуществления деятельности, регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов	ИНН: 2605016850. Общество с ограниченной ответственностью "АРХПРОЕКТ", ООО "АРХПРОЕКТ", 356420, г. Благодарный, Ставропольский край, РФ, ул. Карбышева, дом 17. Регистрационный номер: 304 Дата регистрации в реестре: 07.12.2018
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол № ДСО-С-ПСК-071218 от 07.12.2018 Дата вступления в силу: 07.12.2018
3	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
4	Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права соответственно выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров: а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии); б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии); в) в отношении объектов использования атомной энергии	
5	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной	Первый уровень ответственности члена саморегулируемой организации - стоимость одного договора подряда на

	документации, по договору строительного подряда, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	подготовку проектной документации не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
6	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договорам строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
7	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства	

Генеральный директор СРО
Союз "Проектировщики
Северного Кавказа"

В.Ю. Ярмаркин

