

**Общество с ограниченной ответственностью
«АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО»**

Заказ: 47/1-2021

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного
строительства объекта капитального строительства**

Объект: нежилое здание

**Адрес (местоположение): Ставропольский край, Ипатовский район,
г. Ипатово, ул. Ленинградская, 4**

Заказчик: ООО «Ипатовоагрострой»

**Ген. директор ООО «Архитектура и
Градостроительство»**



Лежебокова О.В.

**Саморегулируемая организация
Союз «Проектировщики Северного Кавказа»
№ СРО-П-135-15022010
Протокол № ДСО-С-ПСК-070717 от 07.07.2017
Дата вступления в силу: 07.07.2017**

2021 год

Заключение

о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул. Ленинградская, 4

1. Площадь земельного участка, характеристика участка

Земельный участок из земель населенных пунктов площадью 4900,0 м² с кадастровым номером 26:02:104268:31 расположен по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул. Ленинградская, 4.

Участок находится в собственности «Ипатовоагрострой» и предназначен под производственную базу. Земельный участок расположен в территориальной зоне ТИ-4 – зоне улично-дорожной сети.

2. Размещение участка по отношению к смежным территориям и имеющимся на них строениям

Участок ограничен:

с запада и юго-запада – земельный участок с кадастровым номером 26:02:104268:13 по адресу ул. Ленинградская, 2;

с востока и юго-востока – земельный участок с кадастровым номером 26:02:104268:49 по адресу ул. Ленинградская, 4б;

с севера – земли Ипатовского городского округа, проезжая часть ул. Ленинградская, земельный участок с кадастровым номером 26:02:104268:34 по адресу ул. Ленинградская, 4 и земельный участок с кадастровым номером 26:02:104268:35 по адресу ул. Ленинградская, 4.

На данном участке имеются следующие строения функциональной пожарной опасности Ф5: каменное нежилое здание размером 18,2мх19,3м площадью застройки 351,3м², класса конструктивной пожарной опасности С2, категории Д по взрывопожарной и пожарной опасности и каменное нежилое здание размером 18,7мх30,4м площадью застройки 568,5м². Между этими зданиями расположено административное здание соседнего земельного участка с кадастровым номером 26:02:104268:34 по адресу ул. Ленинградская 4.

На соседнем земельном участке с западной стороны по адресу ул. Ленинградская, 2 расположено нежилое каменное здание на расстоянии 12,2 м от границы земельного участка.

3. Характеристика проектируемого объекта недвижимости

Собственник земельного участка планирует построить одноэтажное нежилое здание, предназначенное для кратковременного хранения штатных комплектующих сельскохозяйственной техники: жатка для зерновых культур, шнек распределительный, шнек выгрузочный, мотовило жаток и т.д. Проектируемое здание относится к объектам не производственного назначения,

в плане имеет прямоугольную форму с максимальными наружными размерами – 13,1м x44,9м, площадь застройки здания– 588,2 м².

Конструктивная схема здания – каркасная. Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой металлических колонн, ферм покрытия, связей и прогонов.

Конструктивные элементы здания:

фундаменты – бетонные монолитные, глубина заложения – 1,0-1,2 м;

стены наружные – плиты железобетонные, бетонные блоки;

покрытие – металлические прогоны по металлическим фермам;

кровля – металлопрофиль;

полы – бетонные;

ворота – металлические;

наружная и внутренняя отделка – покраска;

Степень огнестойкости здания – Ша, конструктивная пожарная опасность – С0, класс функциональной пожарной опасности – Ф5.2, категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д.

4. Сведения о сетях инженерно-технического обеспечения

В районе застройки земельного участка по ул. Ленинградская, 4 проходят сети электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения. Подключение к инженерно-техническим сетям осуществляется на основании технических условий.

5. Условия организации транспортного обслуживания

Участок обеспечен пешеходной и транспортной доступностью, которая осуществляется по ул. Ленинградская.

6. Характеристика возможных влияний указанного объекта на окружающую среду и санитарно-гигиенические условия жизни населения

Проектируемый объект – нежилое здание по своему функциональному назначению не окажет существенного влияния на среду обитания человека и не включен в санитарный классификатор (Сан ПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с изм. и дополнениями №3, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.09.2010г. № 122), данный объект не имеет СЗЗ. В плане воздействия на окружающую среду здание является экологически безопасным.

7. Возможное расположение нежилого здания на земельном участке

В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земли Российской Федерации используются в соответствии с установленными для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий,

общие принципы и порядок проведения которых устанавливается федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Нормами статьи 85 ЗК РФ также установлено, что градостроительный регламент для каждой территориальной зоны устанавливается правилами землепользования и застройки. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений и сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

При размещении на земельном участке нежилого здания были учтены градостроительные регламенты и требования следующих документов:

- 1) Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края, утвержденные решением Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края №112 от 26 ноября 2019 г. с изменениями, утвержденными решением Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края №129 от 27 октября 2020 г.;
- 2) СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 3) СП 4.13130-2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- 4) СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты».

Нежилое здание планируется расположить со следующими отступами от границ соседних участков и от зданий, расположенных на них:

- с западной и южной стороны по границе земельного участка по адресу ул. Ленинградская, 2 и на расстоянии 12,2 м от каменного нежилого здания на этом участке в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013, согласие собственника земельного участка по адресу ул. Ленинградская, 2 прилагается;

- с северной стороны от границы с землей Ипатовского городского округа, проезжая часть ул. Ленинградская на расстоянии в пределах 0,43-0,65 м;

- с восточной стороны на расстоянии в пределах 1,6-1,8 м от существующего на данном участке здания площадью застройки 351,3м² класса конструктивной пожарной опасности С2 и III степени огнестойкости в соответствии с п.6.1.3 СП 4.13130.2013, в котором говорится, что расстояние между зданиями класса функциональной пожарной опасности Ф5 не нормируется при выполнении следующих условий:

а) для двух и более зданий III и IV степеней огнестойкости классов конструктивной пожарной опасности С0, С1, С2 и С3, если сумма их площадей застройки не превышает допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130.2012, считая по наибольшей пожароопасной категории, низшей степени огнестойкости и низшего класса конструктивной пожарной опасности здания, при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники;

б) если стена более высокого или широкого здания или сооружения, выходящая в сторону другого здания, является противопожарной 1-го типа.

Проезд и подъезд для пожарной техники обеспечен, суммарная площадь застройки двух зданий составляет $588,2\text{м}^2 + 351,3\text{м}^2 = 939,5\text{м}^2$. Согласно таблице 6.1 СП 2.13130.2012 для одноэтажных зданий категории Д степени огнестойкости III класса конструктивной пожарной опасности С2 площадь этажа в пределах пожарного отсека составляет 10400м^2 . Таким образом, суммарная площадь застройки двух зданий не превышает нормируемой площади этажа в пределах пожарного отсека, условие пункта а) выполняется. Так же более высокая стена соседнего здания, выходящая в сторону проектируемого здания, является противопожарной 1-го типа - не имеет оконных и дверных проемов, имеет предел огнестойкости несущего элемента силикатного кирпича при толщине 380 мм 11ч. или REI 660, элементы покрытия выполнены из негорючих материалов, то есть условие пункта б) также выполняется. Следовательно, разрыв между зданиями не нормируется.

Выводы:

1. Нежилое здание по адресу - г. Ипатово, ул. Ленинградская, 4 планируется разместить со следующими отступами от границ соседних участков:

- с западной стороны по границе земельного участка по адресу ул. Ленинградская, 2 и на расстоянии 12,2 м от каменного нежилого здания на этом участке;
- с северной стороны от границы с землей Ипатовского городского округа, проезжая часть ул. Ленинградская на расстоянии в пределах 0,43-0,65 м;
- с восточной стороны на расстоянии в пределах 1,6-1,8 м от существующего здания на данном земельном участке.

2. Уменьшение отступов нежилого здания от границы с участком по адресу ул. Ленинградская, 2 и землей Ипатовского городского округа, проезжая часть ул. Ленинградская возможны после предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства после проведения публичных слушаний.

3. Прилагаемые документы:

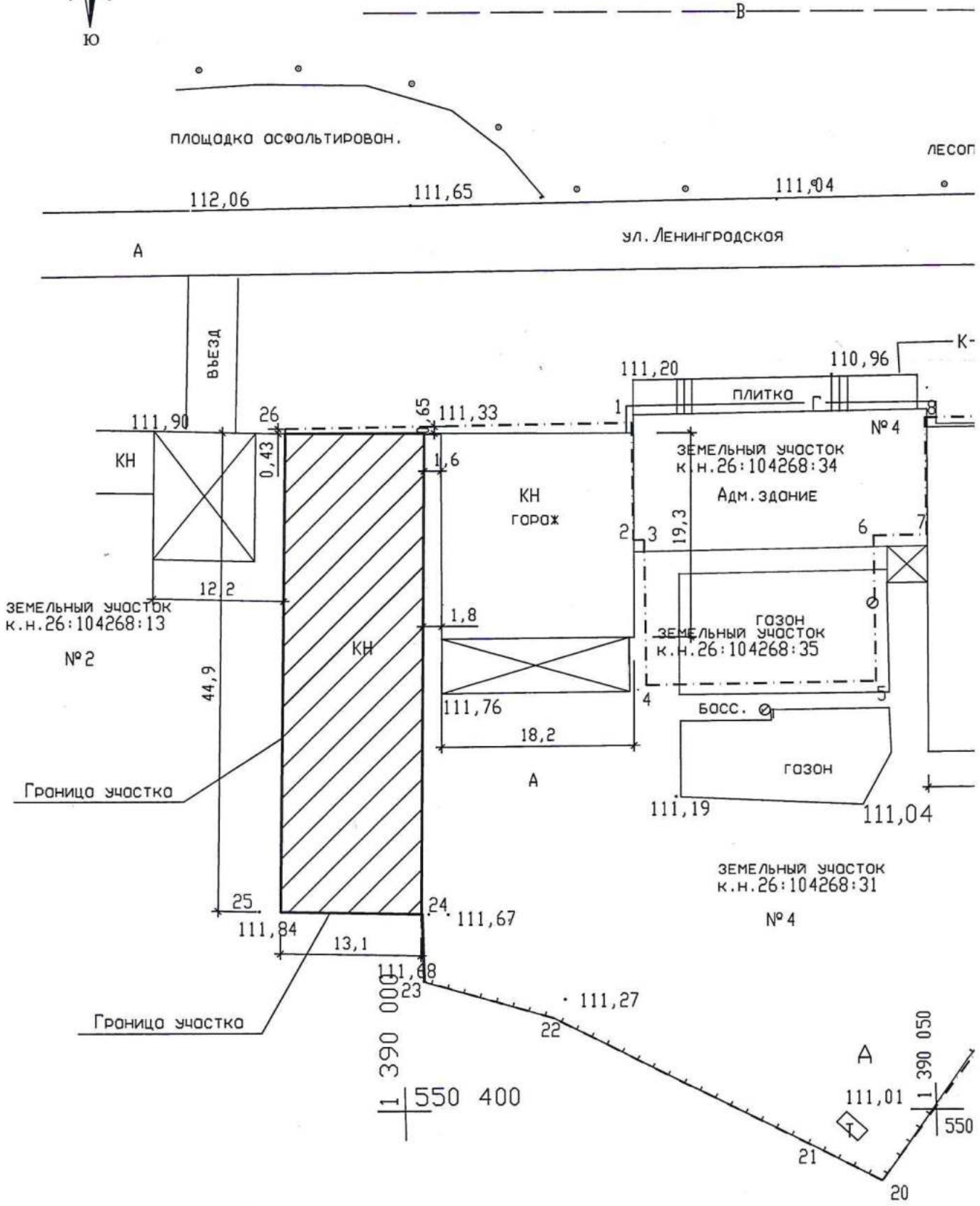
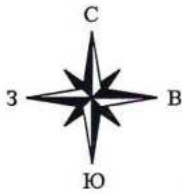
- согласие собственника земельного участка по адресу ул. Ленинградская, 2 Андрющенко М.Н.;
- схема возможного расположения нежилого здания на земельном участке;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке с кадастровым номером 26:02:104268:31.

Ген. директор



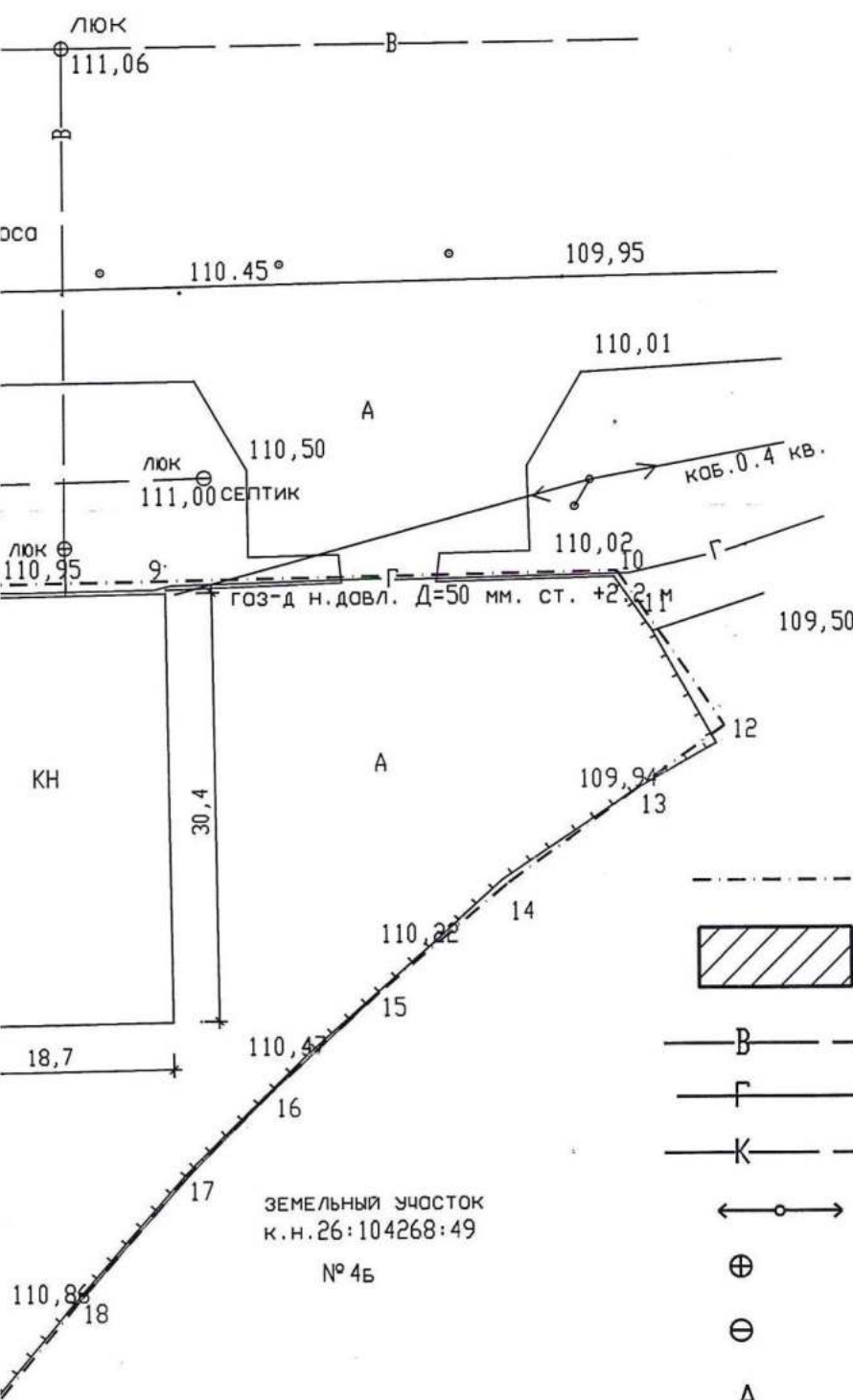
Лежебокова О.В.

Схема возможного расположения нежилого здания на земельном
М 1:500



Инв. N подл. Подпись и дата. Взом. инв. N

ОСТКЕ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНОЧЕНИЯ

- ГРАНИЦА УЧСТОКА
- ПРОЕКТИРУЕМОЕ ЗДАНИЕ
- ВОДОПРОВОД
- ГАЗОПРОВОД
- КОМОЛИЗАЦИЯ
- ОПОРЫ ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДОЧИ
- КОЛОДЕЦ ВОДОПРОВОДНЫЙ
- КОЛОДЕЦ КОМОЛИЗАЦИОННЫЙ
- ТИП ПОКРЫТИЯ (АСФАЛЬТ)

00

						47/1-2021		
						Заключение о возможном отклонении от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул. Ленинградская, 4		
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стодия	Лист	Листов
Разроб.	Писоренко				26.11.24г.	Пд	1	1
						Схемо возможного расположения нежилого здания на земельном участке. М 1:500		
						000 "Архитектуро и Гродостроительство"		