



ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОТКЛОНЕНИЯМ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛЕННЫХ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ,
ПО ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РАСПОЛОЖЕННОМУ ПО АДРЕСУ :
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК,
УЛ. 1-Я ДНТ "ГИДРОМЕХАНИЗАТОР", Д. 17

Проектное предложение

2023 год



РО АСС «Проектировщики Ростовской области»
Общество с ограниченной ответственностью
«Персональная архитектурная мастерская «Олива»

346892, Ростовская обл, г.Батайск,
ул.Луначарского,166А,оф.1
тел. 8(86354) 5-05-37,
тел. 8(928) 227-05-37
e-mail info@proekt-oliva.ru
www.proekt-oliva.ru
проект-юга.рф

**ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОТКЛОНЕНИЯМ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛЕННЫХ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ,
ПО ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РАСПОЛОЖЕННОМУ ПО АДРЕСУ :
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК,
УЛ. 1-Я ДНТ "ГИДРОМЕХАНИЗАТОР", Д. 17**

Проектное предложение

Заказчик:

Афони娜 Н. А.

**Генеральный директор
ООО ПАМ "Олива"**

А.А.Чамуха

Главный архитектор проекта

И.Ю. Линник



2023 год

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проектное предложение по отклонениям от предельных параметров разрешённого строительства, установленных градостроительным регламентом, по объекту капитального строительства, расположенному по адресу:
Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ "Гидромеханизатор", д. 17

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ


«Проектное предложение по отклонениям от предельных параметров разрешённого строительства, установленных градостроительным регламентом» разработано в целях обоснования возможности сокращения отдельных предельных параметров на основании исходных документов:

- выписке из ЕГРН № 99/ 2021/ 376588292 от 18.02.2021г.
- Градостроительного плана земельного участка № РФ 612-02-100-2020 -0058 от 05.03.2021г.

Настоящее обоснование разработано с учётом действующих нормативов и правил разработки градостроительной документации:

- Статья 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации № 190-ФЗ (в редакции от 28.04.2023 г.)
- Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ (в действующей редакции от 06.02.2023)
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ (в действующей редакции)
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Генеральный план городского округа "Город Батайск", утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90, (с изменениями от 27.07.2022 № 224)
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» от 16 декабря 2020 г.
- Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области (НГП РО-2);

Данное обоснование является приложением к заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Взам. Инв. №		Данное обоснование является приложением к заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.											
Подпись и дата								П-02/23					
								Проектное предложение по отклонениям от предельных параметров разрешённого строительства, установленных градостроительным регламентом, по объекту капитального строительства, расположенному по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.1-я ДНТ "Гидромеханизатор" д.17					
Инв. № подл		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				Стадия	Лист	Листов
		ГАП		Линник			07.23	Заказчик: Афолина Н. А.			ПП	1	10
		Архитектор		Квасова			07.23						
		Н. контроль		Кныш			07.23	Пояснительная записка. Общие указания			<div><div>ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ</div></div>		

ЦЕЛЬ ДАННОЙ РАБОТЫ

Получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения площади застройки здания на 10% (в соответствии со ст. 40, п. 1 Градостроительного Кодекса РФ № 190-ФЗ), сокращения минимального отступа здания от границ земельного участка.

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ № 190-ФЗ (статья 40, часть 1)

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.

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны.

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ № 190-ФЗ (статья 40, часть 2)

«Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.»

Земельный участок с кадастровым номером № 61:46:0011102:511 расположен северо-восточной части г. Батайск, в зоне Ж 1 «зоны коллективных садоводств и дачных кооперативов», по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ «Гидромеханизатор», д. 17. Площадь земельного участка - 687.00 м²

Согласно выписке из ЕГРН № 99/ 2021/ 376588292 от 18.02.2021г. видом разрешённого использования участка является "ведение садоводства"; Основные виды разрешенного использования: Жилой дом.

Земельный участок полностью расположен в границах охранной зоны транспорта – приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск» (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации).

Расположение и максимальная высота проектируемого здания (h=15,85м) не оказывает влияние на безопасность воздушных судов аэродрома «Батайск», проектируемый объект не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

Что не противоречит статье 40, часть 8 Градостроительного Кодекса РФ:

«Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории».

						П- 02/23	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведённых границах и предполагает строительство жилого дома ориентировочной площадью застройки 303.30м².

Основной подъезд к зданию жилого дома планируется с юга, с улицы 1-я ДНТ «Гидромеханизатор». Отступ от южной границы участка вдоль 1-я ДНТ «Гидромеханизатор» 6,50 - 7,00 м, что заведомо превышает нормированные минимальные отступы от красной линии улицы, (от красной линии проезда).

-- В северной части участка, на расстоянии 3,85м к югу от границы проходят сети Газоснабжения, с охранной зоной ограничения прав 2,0м от оси газопровода, что сокращает зону, пригодную для застройки на 5,62м.

-- Собственник земельного участка по адресу Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ «Гидромеханизатор» также является собственником земельного участка по адресу Ростовская область, г. Батайск, ул. Пляжная, земельный участок 1 (Кад.№ 61:46:0000000:3988), расположенного севернее, и застройщиком здания кафе-закусочной на указанном участке.

Оба участка объединяет благоустраиваемая территория, прилегающая к водоотводному каналу от озера Солёное.

Здание кафе-закусочной по заданию заказчика выполнено в стиле «шале»; Проектируемый жилой дом предлагается также выполнить в стиле «шале» с организацией рельефа и благоустройства в «альпийском» стиле, с падением отметок от здания в сторону канала.

О НАЛИЧИИ ХАРАКТЕРИСТИК УЧАСТКА, НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ

Необходимость сокращения минимального отступа от восточной и западной границ земельного участка обусловлена следующими факторами:

1. Земельный участок имеет неблагоприятную конфигурацию:
 - заужен в продольном направлении;
 - имеет с составе охранную зону ограничения прав, сокращающую пригодную для застройки длину участка на 5,62 м;
2. Необходимо соблюдение целостности восприятия архитектурного облика застройки вдоль Канала;
3. Для максимального выполнения архитектурной задачи необходимо симметричное расположение здания;
4. Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов;

Отклонение от предельных параметров не ущемляет интересы соседей, при соблюдении противопожарных мероприятий, обоснованных в «Расчете величины теплового потока» от лицензированной организации ООО «Дон-Эксперт-Право».

ВЫВОДЫ:

На земельном участке расположенном по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ «Гидромеханизатор», д. 17 сложно осуществить застройку с показателями, утверждёнными градостроительной документацией без отступления от параметров разрешённой застройки.

						П- 02/23	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

На основании вышеизложенного и в соответствии со статьёй 40 Градостроительного Кодекса РФ № 190-ФЗ возможно предоставить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, в части: сокращения минимального отступа

1. от западной межи до проектируемого здания до 1,50 м (при нормируемом 3,00 м) ;
2. от восточной межи до проектируемого здания до 1,60 м (при нормируемом 3,00 м);
- 3.сокращения расстояния от стен проектируемого жилого дома до окон жилых комнат садового дома по ул.1-я ДНТ «Гидромеханизатор»,19, до 4,60 м (при нормируемом расстоянии 6,00 м);
4. увеличение процента застройки до - 44% (при максимальном нормируемом - 40%) что не превышает 10 %

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно требованиям «ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск» в действующей редакции, Для зоны Ж.1 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

(Выборка из таблицы ПЗЗ в части изменяемых предельных параметров разрешённого строительства)

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	все	5,0
2.2	от красной линии проезда, м.	все	3,0
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	8.3, 13.2	3,0
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м	13.0, 13.2	6,0
4	Максимальный процент застройки, %	13.2	40
6.2	минимальный процент озеленения, %	13.2	60,0
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	1.5, 3.1.1, 3.9.1, 13.1, 13.2	2,0

На земельном участке запроектирован трёхэтажный индивидуальный жилой дом прямоугольной формы с размерами в осях 16,40м x 12,90м.

За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 2,95 по топографической съемке.

Характеристика проектируемого здания :

- | | |
|-------------------------------------------|-------------------|
| - Уровень ответственности здания | - 2 (нормальный); |
| - Степень огнестойкости | - III; |
| - Класс функциональной пожарной опасности | - Ф 1.4 |

						П- 02/23	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		4

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Место расположения земельного участка
по адресу: Ростовская область, г. Батайск,
ул. 1-я ДНТ "Гидромеханизатор", д. 17

-- к западу от участка проектирования расположен земельный участок с кад. № 61:46:0011102:224, площадью 693 кв.м, по адресу: ул 1-я ДНТ «Гидромеханизатор» д.15 с разрешенным использованием «Ведение дачного хозяйства с правом возведения жилого дома»; на участке размещен двухэтажный кирпичный индивидуальный садовый дом на расстоянии - 9,32м от собственной границы участка и на расстоянии 10,82м от проектируемого здания; общий пожарный разрыв между зданиями на соседних участках обеспечен.

-- к востоку от участка проектирования, расположен земельный участок с кад. № 61:46:0011102:808, площадью 600 кв.м, по адресу: ул 1-я ДНТ «Гидромеханизатор», д 19 с разрешенным использованием «для огородничества и садоводства»; на участке размещен двухэтажный кирпичный индивидуальный садовый дом на расстоянии - 2,80м от собственной границы участка и на расстоянии - 4,60м от проектируемого жилого дома

-- К югу от участка проектирования (кад. № 61:46:0011102:511) расположен проезд ДНТ «Гидромеханизатор», именуемый «1-я улица»; расстояние от южной границы участка проектирования до проектируемого здания принято равным 7,00 метрам.

-- Отступ от проектируемого здания жилого дома до северной межи - 13,63 м,
Решения по планировочной организации земельного участка соответствуют нормам:
На участке проектирования (кад. № 61:46:0011102:511) предусмотрено:

- ограждение периметра, высотой не более 2,0 м из металлических конструкций.
- благоустройство земельного участка;
- система организованного водоотвода дождевых и талых вод с кровли здания (система водоотводных желобов и труб) по спланированной территории земельного участка в водоотводные лотки вдоль границ земельного участка и в дренажную ёмкость на участке (в соответствии с п.7 СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения и СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.)
- устройство автопарковки на 5 парковочных мест со стороны ул. 1-я «Гидромеханизатор»

Технико-экономические показатели проектируемого 3-х этажного индивидуального жилого дома.

№ № п/п	Наименование	Размер - ность	Количество
1	Площадь участка, Кадастровый номер: 61:46:0011102:511	м 2	687.00
2	Площадь застройки жилого дома	м 2	303.30
3	Общая площадь жилого дома (без учёта балконов)	м 2	677.42
4	Высота здания от планировочной отметки земли до верхней отметки конька	м	15,85
5	Количество этажей здания	эт	3
6	В том числе подземных	эт	--
7	Процент застройки	%	44,00

МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

Проектируемое здание имеет:

- степень огнестойкости - III ;
- класс функциональной пожарной опасности - Ф 1,4;

Проектируемый трехэтажный жилой дом имеет два рассредоточенных выхода. Дополнительными эвакуационными выходами могут служить окна, расположенные по противоположным фасадам дома на первом этаже.

В жилом доме предусмотрено устройство карнизов и элементов кровли из негорючих материалов и материалов подвергнутых огнезащитной обработке (деревянную стропильную систему кровли обработать огнезащитными составами не ниже II группы огнезащитной эффективности по ГОСТ Р-53292-2009. Наружная стена вдоль восточной межи, в осях "А - Г" выполнена противопожарной 1 типа с пределом огнестойкости не менее REI 150 и класса пожарной опасности не ниже КО, без оконных и дверных проемов.

Противопожарная стена проектируемого жилого дома превышает соседнее здание садового дома. По меже предусмотрено ограждение высотой 2,00 м из металлического профлиста, что служит дополнительным мероприятием по обеспечению пожарной безопасности.

Подъезд пожарных машин к участку возможен с юга, со стороны ДНТ "Гидромеханизатор" по улице 1-я.

						П- 02/23		Лист
								6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			

**Оценка пожарных рисков выполнена
с привлечением лицензированной Организации ООО "Дон-Эксперт-Право".**

Выполнен "Расчет величины теплового потока" для объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ «Гидромеханизатор», 17.

Расстояние от объекта (Объект капитального строительства, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ «Гидромеханизатор», д. 17) до ближайшей пожарно-спасательной части (89 ПСЧ 5 ПСО ФПС ГПС Главного управления МЧС России по РО по адресу: г. Батайск, ул. Рабочая, 89) - 4,80 км, время прибытия первого пожарного подразделения - 9 минут.

-- Определено время прибытия и боевого развёртывания подразделения пожарной охраны, составившее 15 минут.

-- Проведён расчет теплового потока между зданиями.

Полевая модель развития пожара в здании реализуется программой «PyroSim».

Расчет величины теплового потока проводится согласно Приложению А СП

4.13130.2013 «Методика определения безопасных противопожарных разрывов (расстояний) между жилыми, общественными зданиями, сооружениями», приказа №404 «Об утверждении методики определения расчетных величин пожарного риска на производственных объектах» и

СП 12.13130.2009. Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности (с Изменением N 1).

-- Выполнено моделирование для 3-х вариантов пожара;

Выполнены графики воздействия теплового потока на элементы конструкций соседних строений

1) По первому варианту, в качестве расчетной модели рассматривается пожар на втором этаже объекта защиты («Объект капитального строительства, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ «Гидромеханизатор», д. 17») при пожаре на втором этаже Объекта защиты, векторы температурных потоков, направленные на соседний объект (жилой дом по ул. 1-я, 19), расположенный на расстоянии $L_1 = 4,6\text{м}$ не превышают температуру самовоспламенения конструктивных элементов этого объекта. Из этого следует, что расчётные величины теплового потока не повлекут за собой развитие пожара на соседнем объекте.

Характеристики первого этажа здания аналогичны характеристикам второго этажа. Следовательно, расчетная модель, рассматривающая пожар на втором этаже объекта защиты применима к первому этажу.

2) По второму варианту, В качестве расчетной модели рассматривается пожар на третьем этаже объекта защиты.

При пожаре на третьем этаже Объекта защиты, векторы температурных потоков, направленные на соседний объект (жилой дом по ул. 1-я, 19), расположенный на расстоянии $L_2 = 4,6\text{м}$ не превышают температуру самовоспламенения конструктивных элементов этого объекта. Из этого следует, что расчётные величины теплового потока не повлекут за собой развитие пожара на соседнем объекте.

						П- 02/23	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		7

3) По третьему варианту, В качестве расчетной модели рассматривается пожар в жилом доме, расположенном с восточной стороны Объекта защиты, по адресу: г. Батайск, ул. 1-я ДНТ «Гидромеханизатор», д. 19.

Время моделирования = Времени свободного развития пожара = 15 минут.

Пожарная нагрузка: «Здания 3-4 ст.огнестойкости; мебель+бытовые изделия»

Векторы температурных потоков, направленные на Объект защиты на расстоянии $L_3 = 4,6\text{м}$ не превышают температуру самовоспламенения конструктивных элементов этого объекта. Из этого следует, что расчётные величины теплового потока не повлекут за собой развитие пожара на Объекте защиты.

Вывод об условиях соответствия (несоответствия) объекта защиты требованиям пожарной безопасности с учетом теплового потока

Исходя из результатов полученных расчётов теплового потока для объекта защиты «Объект капитального строительства, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ «Гидромеханизатор», д. 17», следует, что при пожаре на Объекте защиты, для первых двух вариантов развития пожара, векторы температурных потоков, направленные на соседнее здание жилого дома, расположенное с восточной стороны, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ «Гидромеханизатор», д. 19 на расстоянии $L = 4,6\text{м}$, не превышают температуру самовоспламенения конструктивных элементов этого объекта. Из этого следует, что расчётные величины теплового потока не повлекут за собой развитие пожара в соседнем здании жилого дома, расположенном с восточной стороны.

Для третьего варианта развития пожара, векторы температурных потоков, направленные на Объект защиты («Объект капитального строительства, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ «Гидромеханизатор», д. 17»), при пожаре в соседнем здании жилого дома, расположенном с восточной стороны, на расстоянии $L_3 = 4,6\text{м}$, не превышают температуру самовоспламенения конструктивных элементов Объекта защиты ($H_f \max - 10 \text{ kW/m}^2$). Из этого следует, что расчётные величины теплового потока, не повлекут за собой развитие пожара на Объекте защиты.

Расчетные значения безопасных противопожарных расстояний справедливы только для рассматриваемых объектов с учетом их размещения и принятых пожарно-технических характеристик (степень огнестойкости, класс функциональной и конструктивной пожарной опасности), объемно-планировочных решений, материалов (наружных стен, фасадных систем, кровли и т.д.).

Независимо от результатов данного отчета, требования правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 года N 1479, на объекте защиты должны соблюдаться в полном объеме.

						П- 02/23	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Проектируемый индивидуальный жилой дом соответствует требованиям:

- Правила землепользования и застройки города Батайска
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (в актуальной редакции)
- СП 55.13330.2016. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001
- СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы (с изм. №1);
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)
- СП 52.13330.2016 "СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение"
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях.

Расположение трехэтажного жилого дома по отношению к границам земельного участка обеспечивает возможность устройства отмостки и доступ для обслуживания стен жилого дома и ограждения.

Состав помещений, высота помещений жилого дома, инсоляция помещений, канализация, вентиляция жилого дома соответствуют СП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с изменением №1).

Вывод:

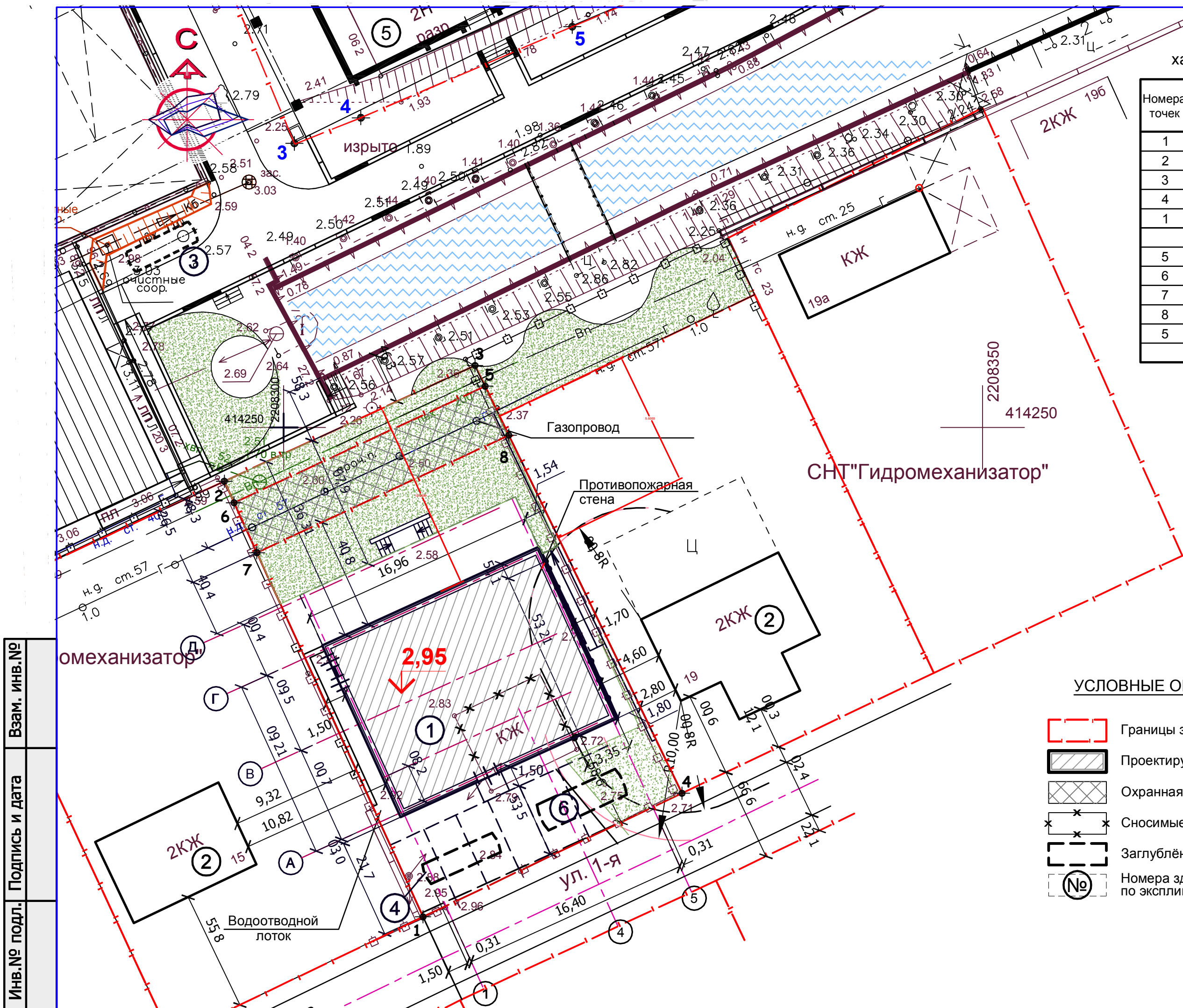
Проектируемый трехэтажный индивидуальный жилой дом по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ "Гидромеханизатор", д. 17

соответствует противопожарным, градостроительным, санитарным и иным нормам. Проектируемое здание не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает их права и интересы согласно действующего законодательства.

Главный архитектор проекта ООО ПАМ "Олива"

И. Ю. Линник

						П- 02/23	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		9



ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ
характерных точек границ участка

Номера точек	Y - координаты (м)	X - координаты (м)	Горизонтальное проложение (м)
1	2208309.97	414214.98	34,26
2	2208328.49	414223.82	19,76
3	2208313.69	414254.43	34,00
4	2208295.75	414246.15	20,52
1	2208309.97	414214.98	
5	2208314.41	414252.94	19,80
6	2208296.45	414244.61	3,92
7	2208298.08	414241.04	19,88
8	2208316.10	414249.44	3,89
5	2208314.41	414252.94	


ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№№ по ген-плану	Наименование проектируемых зданий и сооружений	Этажность	Примечание
1	Проектируемый жилой дом	3	Проектируемый
2	Садовый дом	2	Существующий
3	Железобетонный водонепроницаемый выгреб, V=10м3	--	Проектируемый
4	Дренажная ёмкость V=10м3	--	Проектируемая
5	Кафе - закусочная	2	Проектируемое
6	Ёмкость для воды V=20м3	--	Проектируемая

- Проектируемый объект расположен в пределах городских земель, в северо-восточной части города.
- Топографический план, выполнен ИП Ерошенко А. В. в ноябре 2021г. – Система координат МСК-61; – Система высот - Балтийская.
- Границы отведенного земельного участка, с кадастровым № 61:46:0011102:511 нанесены на основании данных Выписки из ЕГРН № 99/ 2021/ 376588292 от 18.02.2021г. Границы соседних земельных участков нанесены в соответствии с данными Публичной кадастровой карты.
- Согласно выписке из ЕГРН № 99/ 2021/ 376588292 от 18.02.2021г. видом разрешённого использования участка является "ведение садоводства"; Согласно "Градостроительного плана земельного участка" РФ 612-02-100-2020-0058, раздел 2.2, п. 13.2 : -- Разрешённое использование земельного участка: для размещения жилого дома.
- За относительную отметку 0.000 принята отметка уровня чистого пола здания, что соответствует абсолютной отметке 2,95 по топографической съёмке.
- Система отвода поверхностных вод - открытая, по спланированной территории и твёрдым покрытиям в водосборные лотки и в водосборные дренажные колодцы.
- Вдоль ограждения участка с западной стороны выполнить водоотводной лоток.
- Участок восточной стены жилого здания в осях "А - Г" выполнить в противопожарном исполнении, REI 150, без проёмов.
- Процент застройки участка составляет 44,0%
- Отступ от проектируемого здания жилого дома до северной межи - 13,63 м, отступ до восточной межи - 1,60 м; отступ до южной межи - 7,00 м отступ до западной межи составляет 1,50 м, поскольку общий пожарный разрыв между зданиями на соседних участках обеспечен.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- Границы земельного участка
- Проектируемое здание
- Охранная зона ограничения прав
- Сносимые сооружения
- Заглублённые сооружения
- Номера зданий и сооружений по экспликации

						П-02/23			
						Проектное предложение по отклонениям от предельных параметров разрешённого строительства , установленных градостроительным регламентом, по объекту капитального строительства , расположенному по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-я ДНТ "Гидромеханизатор", д. 17			
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Заказчик: Афонина Н. А.	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			07.23		ПП	10	
Архитектор		Квасова			07.23				
Н. контроль		Кныш			07.23	Схема генерального плана М 1:250		ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ	