

Оповещение о начале общественных обсуждений

В соответствии с постановлением администрации города Лермонтова от 28 апреля 2025 г. № 393 «О проведении общественных обсуждений по проекту предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030404:884, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Лермонтов, улица Шумакова, 5/1»

(наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях)
проводятся общественные обсуждения с «19» мая 2025 г. по «25» мая 2025 г.

Перечень информационных материалов к проекту:

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030404:884, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Лермонтов, улица Шумакова, 5/1, в части уменьшения отступа от северной и восточной границы земельного участка с кадастровым номером 26:32:030404:884 до строения с 3,0 м до 0 м, от западной границы с 3,0 м до 1,6 м, увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка с 60 процентов до 81 процента.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему размещены на официальном портале органов местного самоуправления города Лермонтова в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://lermontov.gosuslugi.ru/>.

Ознакомиться с экспозицией (экспозициями) проекта можно с «19» мая 2025 г. по «25» мая 2025 г.
(дата открытия экспозиции (экспозиций)) (дата закрытия экспозиции (экспозиций))

в здании администрации города Лермонтова по адресу: улица Решетника, дом № 1, около кабинета № 30 в будние дни с 14 час. 00 мин. по 17 час. 00 мин. (информация о месте размещения экспозиции (экспозиций))

Участники общественных обсуждений имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся проекта, посредством официального портала органов местного самоуправления города Лермонтова в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://lermontov.gosuslugi.ru/> в письменной форме в адрес организатора с «19» мая 2025 г. по «25» мая 2025 г. в будние дни с 14 час. 00 мин. по 17 час. 00 мин. в здании администрации города Лермонтова, расположенном по адресу: улица Решетника, дом № 1; а также посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях.

Участники общественных обсуждений предоставляют организатору копии документов, подтверждающие сведения, представленные данными участниками в соответствии с частями 12 и 13 статьи 5.1 Градостроительного кодекса РФ.

Комиссия по вопросам землепользования
и застройки администрации города Лермонтова



ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЛЕРМОНТОВА

_____ город Лермонтов
Ставропольского края

№ _____

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030404:884, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Лермонтов, улица Шумакова, 5/1

Рассмотрев протокол общественных обсуждений от _____, заключение о результатах общественных обсуждений от _____, в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа города Лермонтова Ставропольского края, утвержденными постановлением администрации города Лермонтова от 21 декабря 2021 г. № 814, решением Совета города Лермонтова от 25 марта 2025 года № 12 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования городского округа города Лермонтова Ставропольского края», администрация города Лермонтова

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить Исмаилову Анвару Хусейновичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030404:884, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Лермонтов, улица Шумакова, 5/1, в части уменьшения отступа от северной и восточной границы земельного участка с кадастровым номером 26:32:030404:884 до строения с 3,0 м до 0 м, от западной границы с 3,0 м до 1,6 м, увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка с 60 процентов до 81 процента.

2. Гр. Исмаилову А.Х. обеспечить опубликование настоящего постановления в газете города Лермонтова «Лермонтовские известия».

3. Отделу кадров, муниципальной службы и организационных вопросов администрации города Лермонтова (Подоплелова) разместить настоящее постановление на официальном портале органов местного самоуправления города Лермонтова.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя главы администрации города Лермонтова Руденко Е.В.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава города Лермонтова

Е.Н. Кобзева



Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-инжиниринговая компания Сити Строй Проект»

357600, Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Советская, 18А, тел: 8(87934)6-43-59

СРО Союз «Проектировщики Северного Кавказа» № СРО-П-135-15022010

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства
земельного участка

Кадастровый номер ЗУ: 26:32:030404:884

Расположен по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край,
г. Лермонтов, ул. Шумакова, 5/1

Директор

Геворкянц С.В.

Разработал

Ляпина Я.Е.

г. Ессентуки 2025 г.

1. Современное использование территории проектирования.

Участок расположен в центральном Предкавказье, на юге Ставропольской возвышенности, в предгорьях Большого Кавказа, в эколого-курортном регионе Кавказские Минеральные Воды. Участок представляет собой относительно ровную площадку с незначительным повышением. Согласно записям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 26:32:030404:884 расположен по адресу Российская Федерация, Ставропольский край, г. Лермонтов, ул. Шумакова, 5/1.

Площадь участка в границах отвода - 2894,0 м².

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)

Участок расположен в зоне «Ж-3 Зона смешанной жилой застройки».

Кадастровый номер земельного 26:32:030404:884.

Сохранен естественный рельеф местности, и будут созданы оптимальные уклоны по автомобильным дорогам и для удобного отведения поверхностных вод. Дорожная сеть развита хорошо. Абсолютные отметки поверхности рельефа составляют от 700,70 м. до 706,77 м.

За условную отметку 0,000 здания жилого дома, принят уровень чистого пола первого этажа, соответствующий абсолютной отметке –707,40 (I этап строительства).

Большая часть площадки покрыта травянистой и кустарниковой растительностью.

В настоящее время на земельном участке планируемого строительства располагается объект незавершенного строительства с кадастровым номером 26:32:030404:885, площадь застройки 612,1 кв.м степень готовности 20%, который проходит процедуру о сносе объекта.

Участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположен в центральной части города Лермонтова.

Проект организации рельефа вертикальной планировкой выполнен на основании горизонтальной планировки и топографического плана методом проектных горизонталей с шагом 0.1 м. Отвод поверхностных вод осуществляется за счет продольных и поперечных уклонов на лотки проездов с дальнейшим сбросом в дождевую канализацию. Авто проезды на территории жилых домов квартирного типа выполняются с устройством дорожных бордюров, вдоль которых обеспечивается сток поверхностных вод.

Продольные уклоны проектируемых авто проездов, тротуаров и парковочных площадок соответствуют требованиям СП 42.13330.2016 (табл.8).

С северной стороны участка расположена- среднеэтажная жилая застройка, с западной стороны - среднеэтажная жилая застройка, с восточной – дорожно-уличная сеть и объекты здравоохранения, а также объекты общественного питания, с южной стороны участка - дорожно-уличная сеть и среднеэтажная жилая застройка.

Взам. инв. №.	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

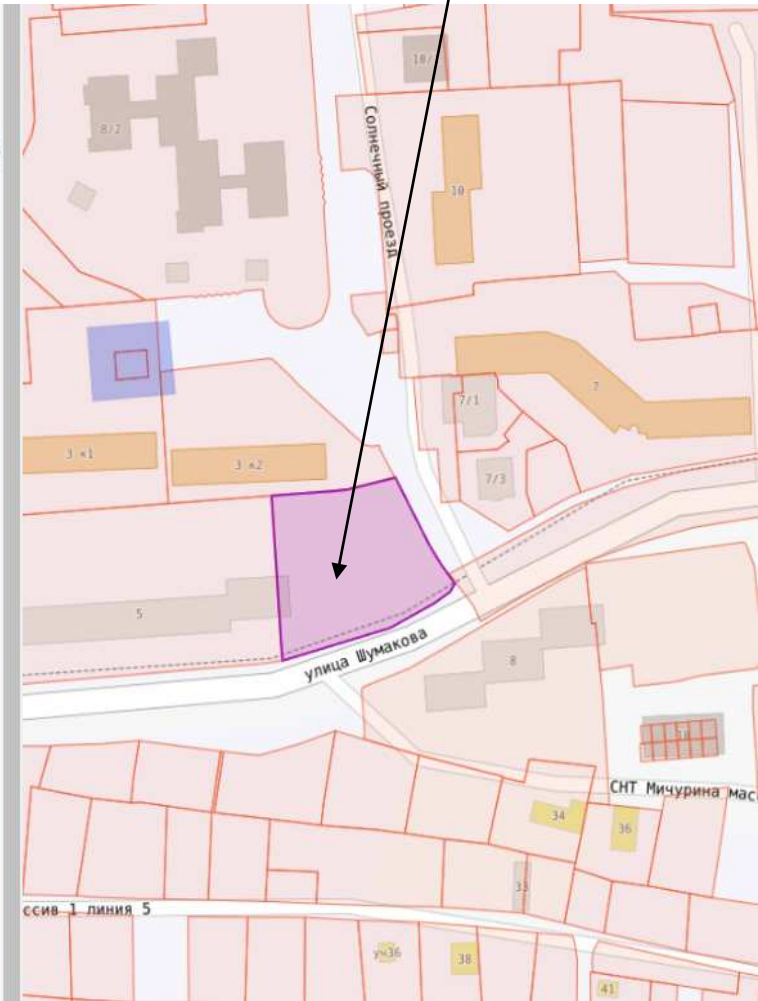
Ситуационный план земельного участка

Земельный участок: 26:32:030404:884



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост.

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	23.12.2016
Кадастровый номер	26:32:030404:884
Кадастровый квартал	26:32:030404
Адрес	Российская Федерация, Ставропольский край, город Лермонтов, улица Шумакова, 5/1.
Площадь уточненная	2 894 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
Форма собственности	-



2. Обоснование планируемого размещения объекта капитального строительства.

На территории земельного участка отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый реестр объектов культурного наследия и размещен вне планировочных ограничений (санитарно-защитных зон, водоохранных и иных зон).

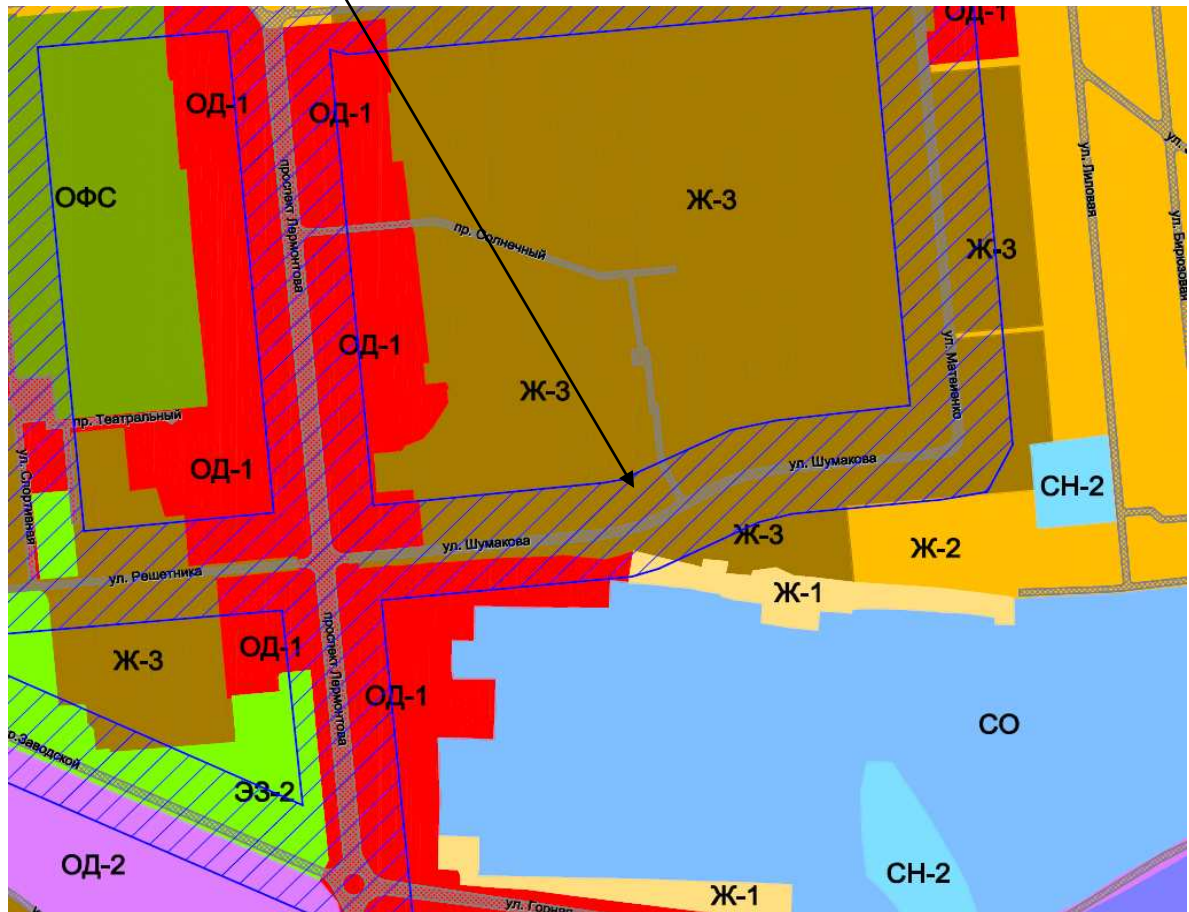
Участок расположен в зоне «Ж-3 Зона смешанной жилой застройки».

Разрешенное использование - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)

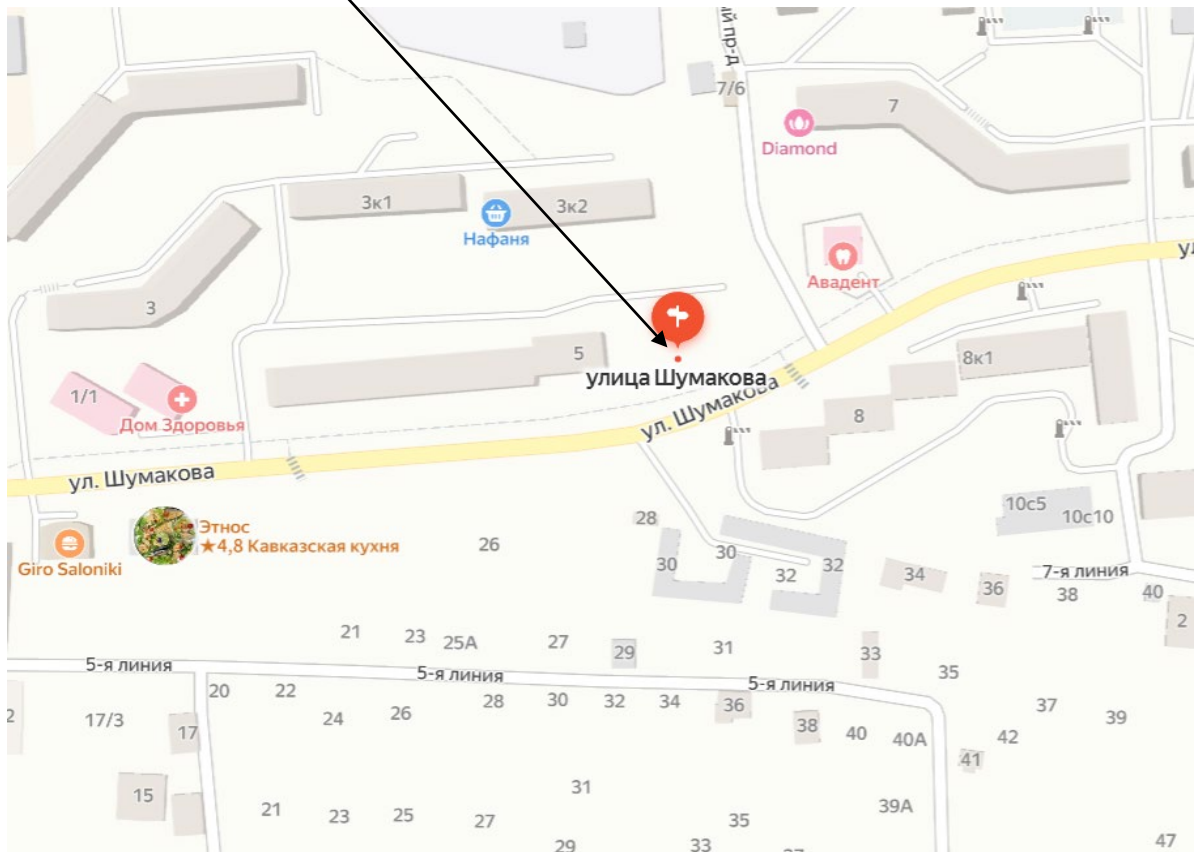
Инва. № подл.	Взам. инв. №.
Подпись и дата	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №.

Месторасположение земельного участка



Месторасположение земельного участка



2. Основные решения генерального плана и благоустройства

Участок строительства не относится к особо охраняемым природным территориям Ставропольского края, но находится на территории, где земли, водные объекты, леса и парки в пределах территории имеют ограниченный режим пользования, обусловленный требованиями режима округа санитарной (горно-санитарной) охраны курорта.

Рассматриваемая площадка расположена в г. Лермонтов, Ставропольского края. Лермонтов - город краевого подчинения, административный центр муниципального образования «Городской округ Лермонтов».

3. Основные природно-климатические характеристики района строительства.

Проект разработан для следующих природно-климатических условий:

- Климатический район - III Б
- Ветровая нагрузка - по IV району (48 кгс/м²)
- Снеговая нагрузка - по II району (100 кгс/м²)
- Расчетная температура наружного воздуха - 18 °С
- Сейсмичность площадки строительства 8 баллов.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к предгорной зоне и расположен у подножья г. Шелудивая.

В основу проектных решений по вертикальной планировке будут заложены следующие принципы:

- обеспечение водоотвода по площадке;
- создание оптимальных уклонов по проездам, тротуарам, площадкам.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических и эстетических условий на проектируемой территории предусмотрено соответствующее благоустройство.

В проекте приняты следующие решения по благоустройству территории:

- покрытие проездов и площадок из двухслойного асфальтобетона;
- покрытие тротуаров из песчано-бетонной плитки;
- озеленение свободной от застройки и покрытий территории устройством газонов, цветников, посадкой декоративных пород деревьев и кустарников;
- освещение территории.

4. Противопожарные мероприятия

Взам. инв. №.	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Проектирование будет выполнено в соответствии с действующими нормами: Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности". Доступ к зданию обеспечен со всех сторон.

Технические характеристики здания:

- уровень ответственности - второй;
- степень огнестойкости - II;
- класс конструктивной пожарной опасности – С0;
- класс функциональной пожарной опасности - Ф1.3; Ф4.3; Ф5.2;
- класс пожарной опасности строительных конструкций - К0;
- расчетный срок службы здания - 50 лет.

5. Генеральный план

Въезд на проектируемую площадку запроектирован с ул. Шумакова и проезда Солнечный.

Доступ пожарной техники к проектируемому зданию предусмотрен с использованием с автомобильной дороги ул. Шумакова и проезда Солнечный по проектируемым проездам, тем самым обеспечен доступ к зданию со всех сторон.

Ширина авто проездов в границах проектируемого участка составляет 4,2 м. Покрытие подъездов к автопарковкам- асфальтобетон. Проезжая часть отделена от тротуаров и газонов дорожными бордюрами. Покрытие подъездной дороги - двухслойное асфальтобетонное.

При проектировании площадки выдержаны санитарные и противопожарные нормы.

6. Параметры планируемого строительства.

Отдельные параметры здания, принятые разрабатываемым проектом, имеют признаки несоответствия положениям постановления Администрации города Лермонтова Ставропольского края от 21 декабря 2021 г. № 814 (с изменениями, внесенными постановлениями администрации города Лермонтова от 04 июля 2022 г. № 526, от 25 июля 2022 г. № 574, от 26 сентября 2022 г. № 717, от 09 января 2023 г. № 1, от 11 сентября 2023 г. № 687, от 13 ноября 2023 г. № 864, от 16 января 2024 г. № 9, от 17 июня 2024 г. № 432) «Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа города Лермонтова Ставропольского края» Ж-3 - Зона смешанной жилой застройки. Разрешенное использование земельного участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)

Взам. инв. №.	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

В соответствии с принятыми документами территориального планирования и градостроительного зонирования участок с кадастровым номером 26:32:030404:884 находится:

- в границах населенного пункта;
- виды разрешенного использования;

- Территориальная зона «Ж-3 Зона смешанной жилой застройки». Зона смешанной жилой застройки Ж-3 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства в жилых кварталах с многоквартирными домами.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны смешанной жилой застройки приведены в таблице 3 настоящих Правил.

Таблица 3

Основные виды разрешенного использования. Код:	Условные виды разрешенного использования. Код:	Вспомогательные виды разрешенного использования. Код:
Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Коммунальное обслуживание (3.1) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2) Оказание социальной помощи населению (3.2.2) Оказание услуг связи (3.2.3) Бытовое обслуживание (3.3) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Парки культуры и отдыха (3.6.2) Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) Деловое управление (4.1) Банковская и страховая деятельность (4.5) Гостиничное обслуживание (4.7)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Блокированная жилая застройка (2.3) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) Государственное управление (3.8.1) Рынки (4.3) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Стоянка транспортных средств (4.9.2) Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) Площадки для занятий спортом (5.1.3) Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4) Связь (6.8) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9)

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №.

Согласно выписки из ЕГРН от 04.04.2025г. № КУВИ-001/2025-83519237 Разрешенное использование земельного участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома

Сравнение показателей застройки «Объекта» и предельно разрешенных параметров

№	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели в соответствии с регламентами согласно ПЗЗ	Показатели застройки Планируемого к размещению объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:	минимальная площадь земельного участка 1500 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению	2894,0 кв.м	Соответствует
2	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:	Предельное количество этажей – 15	Количество надземных этажей основных строений -11 этажей и 1 этаж подземного паркинга.	Соответствует. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
3	Предельная высота основных зданий, строений, сооружений от уровня земли до верха кровли:	Предельная высота зданий - для основных строений - не более 70 м	43,85 м	Соответствует
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60	Процент застройки - 81% из них МКД 11 этажей -29%, Паркинг -52%	Показатель превышен, требуется проводить процедуру отклонения в соответствии с ст.40, пункт, 1.1. и 4 Град. Кодекса РФ
5	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,	3 м, при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий:	Min: северной - 14,6 м, западной- 20 м, южной-5,9 м и восточной-3,7м границы	Надземная часть: Соответствует Подземная часть: Показатель превышен,

Взам. инв. №.

Подпись и дата

Инв. № подл.

сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м, для подземной части объекта капитального строительства – не нормируется. Процент озеленения не менее 20 %	земельного участка; Min: для подземной части – северной стороны ЗУ-0м; восточной стороны ЗУ -0м; южной стороны ЗУ-5м; западной стороны ЗУ- 1,6м	требуется проводить процедуру отклонения в соответствии с ст.40, пункт, 1.1. и 4 Град. Кодекса РФ
--	---	--	--

Технико-экономические показатели

Площадь участка - 2894,0 м²

Площадь застройки - 2330,6 м²

из них МКД 11 этажей - 839,1 м², Паркинг - 1491,5 м²

Процент застройки - 81%

из них МКД 11 этажей -29%, Паркинг -52%

Высота здания от земли-43,85м.

Согласно ч. 1 статьи 40 "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2024), 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.

Процедура получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства определена положениями статьи 40 "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2024)

Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Отдельные параметры здания, принятые проектом (минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, а так же максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей

Взам. инв. №.	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

площади земельного участка) имеют признаки несоответствия положениям постановления Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа города Лермонтова Ставропольского края» от 21 декабря 2021 г. № 814 (с изменениями, внесенными постановлениями администрации города Лермонтова от 04 июля 2022 г. № 526, от 25 июля 2022 г. № 574, от 26 сентября 2022 г. № 717, от 09 января 2023 г. № 1, от 11 сентября 2023 г. № 687, от 13 ноября 2023 г. № 864, от 16 января 2024 г. № 9, от 17 июня 2024 г. № 432) .

«Правилами землепользования и застройки» установлен максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

Принятые в проекте максимальный процент застройки в границах земельного участка с КН 26:32:030404:884– 81% (не соответствует).

«Правилами землепользования и застройки» установлены минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений 3 м.

Принятые в проекте минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в границах земельного участка с КН 26:32:030404:884 (не соответствует):

- «отступы от северной границы (смежного земельного участка) -0м;
- «отступы от восточной границы (смежного земельного участка)-0м;
- «отступы от западной границы (смежного земельного участка)- 1,6м

Предусмотренное проектом строительство здания с процентом застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 81%, что не соответствует разрешенному использованию ЗУ и результатов анализа сложившейся градостроительной ситуации на участке проектирования и смежных в окружении территориях существующей жилой застройки на естественных склонах, а также возможности организации подъезда, в том числе для пожарных подразделений, только по существующей дороге со стороны ул. Шумакова и проезда Солнечный.

За основу объёмно-планировочных решений объекта приняты требования технических процессов, отвечающих его функциональному назначению. Определение габаритов здания обусловлено оптимальным расположением необходимого состава помещений и технологического оборудования и выбором основных конструктивных элементов.

Унификация конструктивных элементов выполняется исходя от их требований экономических целесообразности принятых объемов и площадей проектируемого здания.

Взам. инв. №.	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Между пятиэтажным существующем многоквартирным жилым домом с северной стороны и проектируемого жилого дома, обустроен проезд по муниципальной земле с которой будет осуществляется въезд на крышу подземного паркинга как пожарными машинами так и машинами жильцов проектируемого жилого дома, а так же по данному проезду имеется доступ пожарных машин и спецтехники к многоквартирным жилым домам с северной и западной стороны на застраиваемом земельном участке, доступ к восточной и южной стороне проектируемого здания обеспечивается по существующей дороге со стороны ул. Шумакова и проезда Солнечный.

Согласно СП 54.13330.2022 "СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 мая 2022 г. N 361/пр) (с изменениями и дополнениями 19 сентября, 27 декабря 2024 г.) Приложения А.1.1 Площадь застройки многоквартирного жилого здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру здания, на уровне планировочной отметки земли, включая выступающие части (балконы, лоджии, эркеры, козырьки и навесы входных групп, входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвальный этаж, галереи и переходы между зданиями).

Площадь под многоквартирным жилым зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м, включаются в площадь застройки.

В площадь застройки дополнительно включается выходящая за контур надземной части площадь подземной части здания, которая определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру подземных ограждающих конструкций.

Обоснование принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений.

Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в части максимальный процент застройки в границах земельного участка, был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требований технических регламентов и норм градостроительного проектирования.

Площадка, предназначенная для размещения здания «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями», имеет ряд характеристик, неблагоприятных для застройки, а именно:

- 1. Расположение проектируемого жилого дома выполнено в эскизном проекте здания с учетом зонирования с другими жилыми домами для соблюдения требований инсоляции жилых помещений, санитарно-гигиенических и эпидемиологических норм, а также удобством подъездов к зданию и соблюдению обеспечения требуемого количества м/м (машина-места)

Взам. инв. №.	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

для МГН, так и м/м (машина-места) для временного хранения автотранспорта, как на надземной парковке, так и в подземном паркинге, благоустроенную территорию с площадками для игр детей и отдыха взрослого населения.

2.Строительные конструкции и сама конструктивная схема проектируемого здания в полной мере отвечает современным требованиям строительства в сейсмоопасном районе.

3.Предусмотренное проектом строительство здания с процентом застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 81%, а также:

- «отступы от северной границы (смежного земельного участка) -0м;
- «отступы от восточной границы (смежного земельного участка)-0м;
- «отступы от западной границы (смежного земельного участка)- 1,6м,

что не соответствует разрешенному использованию ЗУ и результатов анализа сложившейся градостроительной ситуации на участке проектирования и смежных в окружении территориях существующей жилой застройки на естественных склонах, а также возможности организации подъезда, в том числе для пожарных подразделений, только по существующей дороге со стороны ул. Шумакова и проезда Солнечный.

Между пятиэтажным существующем многоквартирным жилым домом с северной стороны проектируемого жилого дома, обустроен проезд с муниципальной земли с которой будет осуществляется въезд на крышу подземного паркинга как пожарными машинами так и машинами жильцов проектируемого жилого дома, а так же по данному проезду имеется доступ пожарных машин и спецтехники к многоквартирным жилым домам с северной и западной стороны от данного земельного участка.

Обоснование отсутствия экономической эффективности в использовании земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Строительство проектируемого «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Лермонтов, ул. Шумакова,5/1», позволит оптимально использовать логистический потенциал территории г. Лермонтов и земельного участка с прилегающими территориями соответственно.

Высокая этажность здания откроет жильцам прекрасный вид на горы и природу, а несомненным преимуществом для жильцов многоквартирного дома станет возможность иметь свое парковочное место, что исключает необходимость каждый раз искать новую зону, свободную для размещения авто. Планируемый к строительству МКД идеально впишется в архитектурный облик стремительно развивающегося города Лермонтов. Принятые решения позволят использовать земельный участок путем строительства многоквартирного жилого дома

с большей эффективностью. В целях соблюдения безопасности жизни и здоровья граждан, расположение проектируемого жилого дома выполнено с учетом зонирования с другими жилыми домами для соблюдения требований инсоляции жилых помещений, санитарно-гигиенических и эпидемиологических норм, а также удобством подъездов к зданию и соблюдению обеспечения требуемого количества м/м (машина-места) для МГН, так и м/м (машина-места) для временного хранения автотранспорта, благоустроенную территорию с площадками для игр детей и отдыха взрослого населения.

Принятые проектом конструктивная схема здания, объемно-планировочные решения, строительные конструкции в полной мере отвечает требованиям строительства в сейсмоопасном районе, обеспечивает надёжность и безопасность при эксплуатации объекта. ***Фактически сложившаяся застройка соседних земельных участков, существующая дорожно-уличная сеть с двух сторон не позволяет, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, разместить на рассматриваемой площадке объекта с соблюдением всех необходимых требований, предусмотренных:***

- СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения».
- Предложенная проектом схема размещения проектируемого объекта и его габариты соответствует требованиям, предусмотренным Федеральным законом от 22.07.2008г. (ред. от 25.12.2023) № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»,
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты»,
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения",
- СП 17.13330.2017 "Кровли",
- СП 29.13330.2011 "Полы",
- СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение",
- СП 51.13330.2011 "Защита от шума",
- СП 54.13330.2022 "Здания жилые многоквартирные",
- СП 1.13130.2020 "Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы".
- СП 2.13130.2020 "Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты",
- СП 12.13130.2009 "Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности".
- СП 35-102-2001 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам";

Взам. инв. №.	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

- СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»;
- СП 506.1311500.2021 «Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности»;
- СП 113.13330.2023 «Стоянки автомобилей»;

Земельный участок на котором при размещении проектируемого объекта с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства не будут нарушены права и интересы правообладателей смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации, для соответствующей территориальной зоны.

Лермонтов самый молодой город Кавказских Минеральных Вод.

Расположен город на живописных западных склонах горы Бештау, что даёт защиту от ветров, и создаёт свой микроклимат, приближающий Лермонтов к количеству солнечных дней города — курорта Кисловодска. А близость к подножьям гор Шелудивая и Острая, создаёт уникальный ландшафт, и неповторимый вид.

С каждым новым годом город стремительно развивается и растёт. Местонахождение города является очень удобным, по отношению к другим городам КМВ, так как Лермонтов находится в центральной части региона. Близкое расположения к федеральной трассе «Кавказ» обеспечивает высокую транспортную доступность, тем самым создавая благоприятные условия для производства.

Анализируя развитие нового строительства, можно предполагать, что в связи с возрастающими требованиями к архитектурным обликам городов, проектирование снова станет индивидуальным.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №.

ВЫВОД:

На основании всего вышеперечисленного приходим к выводу о возможности и целесообразности предоставления разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030404:884 расположенного по адресу Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, г. Лермонтов, ул. Шумакова,5/1:

- «**максимальным процентом застройки 81%**»;
- «**отступы от северной границы (смежного земельного участка) -0м;**
- «**отступы от восточной границы (смежного земельного участка)-0м;**
- «**отступы от западной границы (смежного земельного участка)- 1,6м,**

таким образом все нормативные требования будут соблюдены, имея на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030404:884 расположенном по адресу, Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, г. Лермонтов, ул. Шумакова,5/1, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

По итогу прохождения публичных слушаний земельный участок с кадастровым номером 26:32:030404:884, расположенный по адресу Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, г. Лермонтов, ул. Шумакова,5/1, будет иметь разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка территориальной зоны «Ж-3 Зона смешанной жилой застройки - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6):

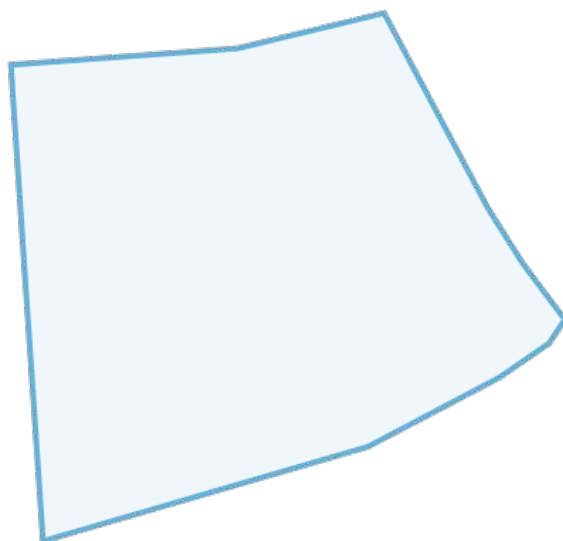
- «**Максимальный процент застройки 81 %**»
- «**отступы от северной границы (смежного земельного участка) -0м;**
- «**отступы от восточной границы (смежного земельного участка)-0м;**
- «**отступы от западной границы (смежного земельного участка)- 1,6м.**

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №.



Сформировано по состоянию на 03.04.2025 07:56

Справка о земельном участке с кадастровым номером 26:32:030404:884



Информация об объекте

Название показателя	Значение показателя
Вид	Земельный участок
Дата внесения сведений в ЕГРН	23.12.2016
Кадастровый номер	26:32:030404:884
Кадастровый квартал	26:32:030404
Адрес	Российская Федерация, Ставропольский край, город Лермонтов, улица Шумакова, 5/1.
Площадь	2894 кв.м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (по документу)	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
Разрешенное использование (по справочнику)	Среднеэтажная жилая застройка
Кадастровая стоимость	7370670.72 руб
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения сведений	23.11.2023



Дата применения	09.11.2023
-----------------	------------

Административно-территориальные границы

По сведениям ЕГРН

Информация отсутствует

По сведениям иных информационных систем

Информация отсутствует

Пересечения с другими земельными участками

Информация отсутствует

Объекты капитального строительства

Информация отсутствует

Информация о градостроительном зонировании

По сведениям ЕГРН

Название показателя	Значение показателя
Наименование зоны	Жилая зона(Жилая зона)
Наименование документа	
Площадь и процент пересечения	Полностью расположен
Реквизиты нормативно-правовых актов	№ 814 от 2021-12-21 Постановление администрации г.Лермонтова № 717 от 2022-09-26 Постановление администрации г.Лермонтова
Основные виды разрешенного использования	

По сведениям иных информационных систем

Информация отсутствует

Пересечения с ЗОУИТ

По сведениям ЕГРН

Информация отсутствует

По сведениям иных информационных систем

Информация отсутствует

Зоны и территории

По сведениям ЕГРН

Информация отсутствует

По сведениям иных информационных систем



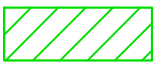
Информация отсутствует

Информация о наличии градостроительной документации

Информация отсутствует

Схема планировочной организации участка.

Условные обозначения



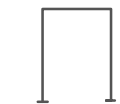
Проектируемое здание МЖД надземная часть:
- площадь застройки 839,1 м²
- процент застройки 29%



Проектируемое здание паркинга
подземная выступающая часть:
- площадь застройки 1491,5 м²
- процент застройки 52%



Существующее здание
Граница земельного участка
по данным кадастрового учета



Парковка



Пр-д Солнечный















Согласно ст. 23 «Карты градостроительного зонирования города Лермонтова» разработан эскизный проект в соответствии с требованиями к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

В соответствии со ст. 32 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа города Лермонтова Ставропольского края, учтены требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Лермонтов, ул. Шумакова, д. 5/1

Описание объекта строительства:

Вид объекта и описание его параметров –

Конструктивная схема жилого дома – каркасно-стеновая с несущими вертикальными элементами – колонны, пилоны, стены, объединённые в единую пространственную систему жесткими монолитными дисками перекрытий.

Проектными решениями обеспечена раздельная работа несущих и ненесущих конструкций здания, стеновое заполнение не включено в работу каркаса.

Каркас зданий - монолитный железобетонный, из бетона класса В25 марка по водонепроницаемости W4, марки по морозостойкости F50.

Диафрагмы жесткости - монолитные железобетонные, толщиной стен 200мм

Перекрытие - монолитное железобетонное толщиной 200мм, бетон класса В25.

Балки по наружному контуру - монолитные железобетонные сечением: 300х500(н).

Наружные стены – ненесущие, двухслойные - наружный облицовочный слой - из керамического кирпича марки КР-л-по 250х120х65/1НФ/125/2,0/25/ГОСТ 530-2012 на ц/п растворе М75 толщиной 120мм; газобетонные блоки 1-В5D600F35-2 по ГОСТ 21520-89 на растворе марки М75, толщиной 300мм.

Слои кладки соединяются между собой гибкими связями из арматуры, защищенных оцинкованием.

Стены имеют горизонтальные деформационные швы 30 мм в уровне низа перекрытий и заполняются смесью минваты с раствором. Лицевой слой кладки кроме горизонтальных швов имеет температурные вертикальные швы 10 мм не реже чем через 6 метров.

Швы в лицевом слое защищаются гидрофобными мастиками.

Облицовка, армирование и крепление наружного и внутреннего слоя стен к несущим конструкциям принято по типу узлов серии П8-01398 тип стены 1.2, обеспечивающих устойчивость стены из плоскости и возможность свободной деформации каркаса в плоскости стены.

Перемычки - монолитные железобетонные.

Перегородки армированные, закреплены к несущим конструкциям перекрытий не реже чем через три метра, к стенам в трех местах. Крепление перегородок исключает передачу на них горизонтальных нагрузок действующих в плоскости, и обеспечивает устойчивость перегородок из плоскости. Для перегородок предусмотрено выполнение всех требований раздела 6.5 СП14.13330.2014.

Лестничные марши - монолитные железобетонные из бетона класса В20, марка по водонепроницаемости W4, марки по морозостойкости F50, рабочая арматура класса А500 по ГОСТ 34028-2016.

Лестничные площадки - монолитные железобетонные (200 мм) из бетона класса В20.

Шахты лифтов - монолитные железобетонные, толщиной стен 200 мм, рабочая арматура класса А500 по ГОСТ 34028-2016, бетон класса В25. Шахты запроектированы в виде ядра жесткости и объединены с основным каркасом плитами перекрытий.

Наружные входы и лестницы из монолитного железобетона (бетон класса В15) с опиранием на подготовку из гравия и бетонные стенки.

Фундаменты жилого дома - монолитная железобетонная плита толщиной 900(h) мм из тяжелого бетона кл В25, W6, F100. Под фундаментной плитой предусмотрена бетонная подготовка из бетона кл. В7.5 минимальной толщиной 100мм.

Стены ниже отм. 0,000 – монолитные 400мм из бетона класса В25. В качестве утеплителя - жесткие минераловатные плиты ТЕХНОНИКОЛЬ ТЕХНОБЛОК СТАНДАРТ толщ. 50 мм. Наружный облицовочный слой из керамического кирпича марки КР-л-по 250х120х65/1НФ/125/2,0/25/ГОСТ 530-2012 на растворе М100 толщиной 120мм.

Стены, соприкасающиеся с грунтом толщиной 400мм монолитные железобетонные из бетона класса В25. В качестве утеплителя - экструдированным пенополистиролом (ГОСТ 15588-2014), толщиной 50 мм, плотностью не менее 35 кг/м³, теплопроводностью = 0,035 Вт/(м•°С) (прил.Т СП 50.13330.2012)с отделкой керамогранитом.

Кровля – плоская эксплуатируемая с утеплением в составе кровли - «ТЕХНОРУФ» общей толщиной 150мм по железобетонной плите покрытия.

Внутриквартирные перегородки - толщиной 100 мм кладка из газобетонных блоков 1-B5D500F35-2 по ГОСТ 21520-89 на растворе марки М50.

Межквартирные перегородки, толщиной 200мм кладка из газобетонных блоков 1-B5D500F35-2 по ГОСТ 21520-89 на растворе марки М50.

Окна в проектируемом жилом доме предусмотрены из ПВХ – профиля ГОСТ 30674-99, белого цвета с поворотно-откидным открыванием, с системой микропроветривания с однокамерным стеклопакетом и с одним стеклом с низкоэмиссионным мягким покрытием.

Окна в помещениях с газоиспользующим оборудованием - кухни жилых квартир, теплогенераторная коммерческих помещений предусмотреть по ГОСТ Р 56288.

Витражное остекление коммерческих помещений на отметке 0,000 и отм.-3,160 – из алюминиевых профилей ГОСТ 21519-2003 с поворотно-откидным открыванием отдельных элементов, одинарной конструкции с однокамерным стеклопакетом и с одним стеклом с низкоэмиссионным мягким покрытием.

Для наружных стен жилого здания, где расстояние между оконными проемами в смежных этажах составляет менее 1,2 м, передел огнестойкости «глухих» участков наружных стен, в том числе узла примыкания, предусматривается не менее EI 60. Общая высота междуэтажных поясов предусматривается не менее 1,2 м и включает участки наружных стен высотой не более 0,6 м из закаленного стекла или стекла «триплекс», толщиной не менее 6 мм, в верхней (нижней) секции рамы, запроектированными «глухими», не открывающимися.

Высота ограждения остекленных балконов и панорамного остекления окон - 1,2 м. Нижний экран витражного остекления запроектирован глухим из безопасного остекления.

Характеристика основных конструктивных элементов подземного паркинга:

Конструктивная схема подземного паркинга–монолитный железобетонный ригельный каркас.

Прочность, устойчивость и геометрическая неизменяемость обеспечивается совместной работой монолитных железобетонных колонн, шпунтовой стены объединённых в единую пространственную систему жесткими монолитными дисками перекрытий.

Сопряжение перекрытий и колонн - жесткое в обоих направлениях.

Каркас паркинга - монолитный железобетонный, из бетона класса В25 марка по водонепроницаемости W4, марки по морозостойкости F100.

Колонны - монолитные железобетонные сечением 500х500мм.

Наружные стены несущие - шпунтовая стена из буронабивных железобетонных свай.

Перекрытие - монолитное железобетонное, бетон класса В25.

Балки по наружному контуру - монолитные железобетонные

Лестница - монолитная железобетонная из бетона класса В20, марка по водонепроницаемости W4, марки по морозостойкости F50.

Лестничные площадки - монолитные железобетонные (□= 200 мм) из бетона класса В20.

Кровля паркинга - плоская совмещенная, эксплуатируемая, с гидроизоляционным слоем Техноэласт ЭПП -2слоя.

Фундамент подземной автостоянки — монолитная железобетонная плита высотой 500 мм запроектирована из бетона класса В25, по водонепроницаемости W6, марки по морозостойкости F100, армированная основной фоновой арматурой из отдельных арматурных стержней класса А500С ГОСТ 34028-2016 шагом 200х200 мм в двух направлениях и в двух уровнях с дополнительной нижней и верхней арматурой так же из арматурных стержней А500С ГОСТ 34028-2016 и поперечной арматурой А240. Толщина защитного слоя 40 мм. Под фундаментами предусмотрена бетонная подготовка из бетона кл.В7,5 W6. Все бетонные конструкции находящиеся ниже отметки земли выполнять на сульфатостойких цементах по ГОСТ 222666. В местах примыкания здания к подземной автостоянке, в конструкции фундаментов, предусмотрены деформационные осадочные швы толщиной 50мм.

Цветовое решение внешнего облика:

- Облицовочный кирпич – керамический белый (RAL 9010) и серый (RAL 7015);
- монолитные перекрытия закрашиваются по штукатурке белая отделка (RAL 9010) серая отделка (RAL 7015);
- Алюминиевые конструкции витражей цвет – серый (RAL 7015);
- Оконные блоки из ПВХ профиля - серый (RAL 7015);
- Эксплуатируемая кровля - серый (RAL 7015), карнизы кровли и отделки - белый (RAL 9010)

Элементы систем кондиционирования, размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной системе осей, размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений; оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей тону (RAL – 9010) .

Проектируемый объект соответствует «Правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа города Лермонтова Ставропольского края», утвержденные постановлением администрации города Лермонтова от 21 декабря 2021 г. № 814 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа города Лермонтова Ставропольского края».

Описание решений по благоустройству территории –

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических и эстетических условий на территории строительства жилого дома предусматривается соответствующее благоустройство и озеленение. В целях благоустройства территории проектом предусматривается: устройство автомобильных проездов и площадок с асфальтобетонным покрытием, автомобильных стоянок для временной парковки автомобилей, тротуаров, водоотвод, детские игровые, площадка отдыха взрослых, оборудованные соответствующими малыми архитектурными формами. Свободная от застройки и автомобильных проездов территория максимально озеленяется.

Проектом предусматривается благоустройство территории перед нежилыми помещениями. Запроектированы тротуары, выполненные из бетонной тротуарной плитки, устраиваются газоны. Газоны, засеяны смесью трав наиболее устойчивых к вытаптыванию. Придомовая территория запроектирована на крыше паркинга.

На территорию проектируемой площадки организованы въезды с существующих автомобильных дорог, проходящей по ул. Шумакова и пер. Солнечного. Существующая автомобильная дорога имеет твердое покрытие и находится в удовлетворительном состоянии.

На детских площадках запроектировано игровое оборудование. Площадка для отдыха взрослых оборудована скамьями, урнами. Площадка для сбора мусора оборудуется контейнерами с крышками.