



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ
СЛУЖБА

Свидетельство №СРО-П-179-12122012
от 31.05.2018

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства
объекта капитального строительства — магазина на земельном
участке с кадастровым номером 02:57:020411:26, расположенном по
адресу: Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский,
г. Октябрьский, ул. Космонавтов, д. 42.

ПР-0257-2024-0065

Исполнительный директор
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»:



Е. А. Юсупов

г. Октябрьский. 2024г.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства — магазина на земельном участке с кадастровым номером 02:57:020411:26, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, д. 42.

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
2 – 5	Общие данные	
6	Ситуационный план	
7	Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства	Согласованная со службами
8	Письмо администрации	О согласовании парковочных мест
9	Схема размещения парковочных мест	

Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства

1. Чертеж разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами;
2. Технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни людей эксплуатацию объекта, при соблюдении предусмотренных чертежом мероприятий;
3. Во избежание несчастных случаев и повреждения подземных коммуникаций, перед началом производства работ вызвать представителей для обозначения трасс коммуникаций и их защиты.

Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографической съемке ООО «ПКС» 2023 года в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденными решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан 29.06.2017 №107 (далее — Правила), Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее — МНГП).

Земельный участок с кадастровым номером 02:57:020411:26, площадью 804 кв.м. согласно Правилам, находится в территориальной зоне Ж подзоне ЖМ (жилая малоэтажная), имеет вид разрешенного использования с кодом 4.4 «Магазины».

Расположенные в границах земельного участка объекты капитального строительства и сооружения подлежат сносу, демонтажу.

Правилами землепользования и застройки для вида разрешенного использования с кодом 4.4 установлены следующие предельные параметры строительства:

					ПР-0257-2024-0065			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства	Лит.	Лист	Листов
Разработал		Галлямутдинев А. А.					?	6

отступ от красной линии — 5 м;
максимальный/минимальный коэффициент застройки — 40/20%;
минимальный коэффициент озеленения — 20 %;
минимальные отступы от границы смежного земельного участка — 3 м.

В соответствии со ст. 40, 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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в части:

– 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.

Проектом предусмотрено увеличение максимального процента застройки — 63 % вместо 40 %, уменьшение отступов от границ земельного участка:

2 м со стороны ул. Восточная;

2,7 м со стороны ул. Дружбы;

1 м со стороны ул. Космонавтов.

Проектируется строительство магазина с площадью застройки 500 кв.м, объект капитального строительства будет иметь 1 надземный этаж. Расположение и объемно-пространственное решение планируемого здания соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений. Со стороны земельного участка с кадастровым номером 02:57:0204:11:27 (ул.Космонавтов, д.4-2а) отступ от границы земельного участка составляет 5 м, кроме того предполагается устройство капитальной глухой противопожарной стены согласно СП 4.13130.2013.

Зона разгрузки/погрузки товаров планируется со стороны ул.Дружбы в границах своего земельного участка (кадастровый номер 02:57:0204:11:26), при этом территория общего пользования в границах улицы Восточной использоваться не будет.

Участок расположен на территории со сложившимися транспортными путями и развязками. Подъезд к рассматриваемому земельному участку планируется с существующей улично-дорожной сети ул. Космонавтов, ул. Дружбы.

Земельный участок имеет трапециевидную форму, изломанность границ, что не позволяет разместить объект капитального строительства правильной формы. Кроме того, с 3 сторон земельного участка расположена улично-дорожная сеть (ул. Восточная, ул. Дружбы, ул. Космонавтов), в соответствии с градостроительным регламентом, отступ от красной линии составляет 5 м, что существенно уменьшает площадь застройки. Следовательно, иные характеристики земельного участка с кадастровым номером 02:57:0204:11:26 (а именно — неправильная форма, изломанность границ, наличие улично-дорожной сети с 3 сторон от земельного участка, необходимость размещения определенного набора помещений для обслуживания магазина) не позволяют разместить на нем здание магазина в соответствии с предельными параметрами, которые установлены для территориальной зоны Ж подзоны ЖМ

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

ПР-0257-2024-0065

Лист

Правилами землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан без уменьшения отступов и увеличения максимального процента застройки.

В территориальных зонах жилой малоэтажной застройки городского округа дефицит торговых площадей свыше 500 кв.м., подходящих для размещения магазинов типа «супермаркет», «гипермаркет». Размещение проектируемого магазина с удобной транспортной развязкой в одном из сложившихся районов индивидуальной жилой застройки городского округа повысит уровень жизни населения, обеспечит доступ к товарам первой необходимости и создаст новые рабочие места.

В соответствии с Приложением №12 МНГП, требуемое расчетное количество машино-мест парковки легковых автомобилей для Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) определяется из расчета 1 машино-место на 50 кв.м. расчетной площади.

Магазин проектируется площадью 500 кв.м., соответственно необходимо обеспечение 10 парковочными местами.

Размер парковочного места определен в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 июля 2021 года N П/0316 (5,3 x 2,5 м), размер парковочного места для МГН - 6,0*3,6 м. Парковочные места будут размещены вдоль улично-дорожной сети ул. Космонавтов, в соответствии с протоколом межведомственной городской комиссии по обеспечению безопасности дорожного движения на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, за счет собственных средств заказчика.

Источниками выделения выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от существующего объекта являются: двигатели машин при кратковременном запуске и при движении по территории с малой скоростью (открытая автостоянка). Автостоянка с находящимися на ней автомобилями целесообразно описывать как неорганизованный (площадной) источник. Расчетный уровень звукового давления, создаваемый возможными источниками шума (автотранспорт во время маневрирования по территории и проведения погрузочно-разгрузочных работ, а также технологического оборудования при проведении таких работ) не превышает допустимые значения СН 2.2.4/2.1.8.562-96. Максимальные концентрации с учетом фонового загрязнения и эксплуатации технологического оборудования для проектируемого магазина на земельном участке не превышают ПДК загрязнения атмосферного воздуха в жилой зоне города. Расчеты приземного загрязнения атмосферного воздуха при эксплуатации объекта будут производиться на стадии разработки проектной документации.

Кондиционеры применяемые в эксплуатации здания будут размещены на фасадной части здания с левой стороны от входной группы (со стороны ул.Космонавтов) с учетом требований СП 17.13330, СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009», с использованием маскирующих ограждений, в соответствии с Правилами внешнего оформления зданий и сооружений городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

В соответствии с таблицей 1 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты – Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п. 8.3.3 МНГП, минимальное расстояние между жилыми зданиями 4, 5 степени огнестойкости и зданием 1, 2, 3 степени огнестойкости варьируется от 12 до 6 метров (в зависимости от класса конструктивной пожарной опасности). В соответствии с примечанием №3 к таблицам 86 и 87, противопожарные расстояния между стенами зданий, сооружений и строений без оконных проемов допускается

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

ПР-0257-2024-0065

Лист

уменьшать на 20 % при условии устройства кровли из негорючих материалов. Кроме того, согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013, противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, обращенная к соседнему объекту защиты отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.

Существующий кирпичный жилой дом на смежном земельном участке 02:57:0204:11:27 имеет класс конструктивной пожарной опасности С1 и степень огнестойкости не ниже III. Проектируемый объект капитального строительства – магазин проектируется классом конструктивной пожарной опасности С0 и степени огнестойкости не ниже III, с устройством противопожарной стены 1-го типа со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 02:57:0204:11:27 и с устройством кровли из негорючих материалов. Расстояние между существующим домом и проектируемым магазином составляет 6,4 м, что соответствует требованиям противопожарной защиты, при разработке проектной документации на объект капитального строительства обязательно соблюдение противопожарных требований и проектирование соответствующих противопожарных мероприятий.

Согласно п. 3.4.5.3 МНГП, в жилых зонах на придомовых территориях проектируются специальные площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов. Площадка должна быть открытой с водонепроницаемым покрытием. Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров. В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров.

Габариты места (площадки) накопления ТКО определяются из расчета не менее 2 кв.м на один контейнер, но не более пяти контейнеров на одном месте (площадке) накопления ТКО.

Проектом предусмотрена организация площадки для сбора ТКО на своем земельном участке с кадастровым номером 02:57:0204:11:26, со стороны ул.Космонавтов. Проектом предусматривается устройство контейнера закрытого типа с металлической решеткой (без возможности доступа к контейнеру третьих лиц) для сбора отходов магазина. Контейнер ТБО размещен с учетом постановления правительства Республики Башкортостан от 12.10.2017 №466 "Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Республики Башкортостан" (с изменениями от 26.12.2018).

В соответствии с п. 4 СанПин 2.1.3684-21, расстояние от мусорного контейнера закрытого типа до объекта торговли не регламентируется. При этом расстояние от мусорного контейнера предусмотренного проектом до ближайшего объекта жилого назначения составляет более 8 метров.

Вдоль улицы Космонавтов, в месте размещения парковочных мест (в соответствии с ранее разработанным и согласованным проектом организации парковочных мест) предусматривается благоустройство прилегающей территории и замена открытой дренажной системы (канавы) на устройство трубы с водоприемной решеткой.

На ул.Восточная сток дождевых вод осуществляется по естественному рельефу (канавы). При строительстве и эксплуатации магазина имеющийся сток затрагиваться не будет.

Проектом предусматривается размещение объекта капитального строительства с площадью застройки 500 кв.м., этажностью – 1 этаж, высотой объекта не более 5 метров.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

ПР-0257-2024-0065

Лист

5

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Рассматриваемая территория



ПР-0257-2024-0065

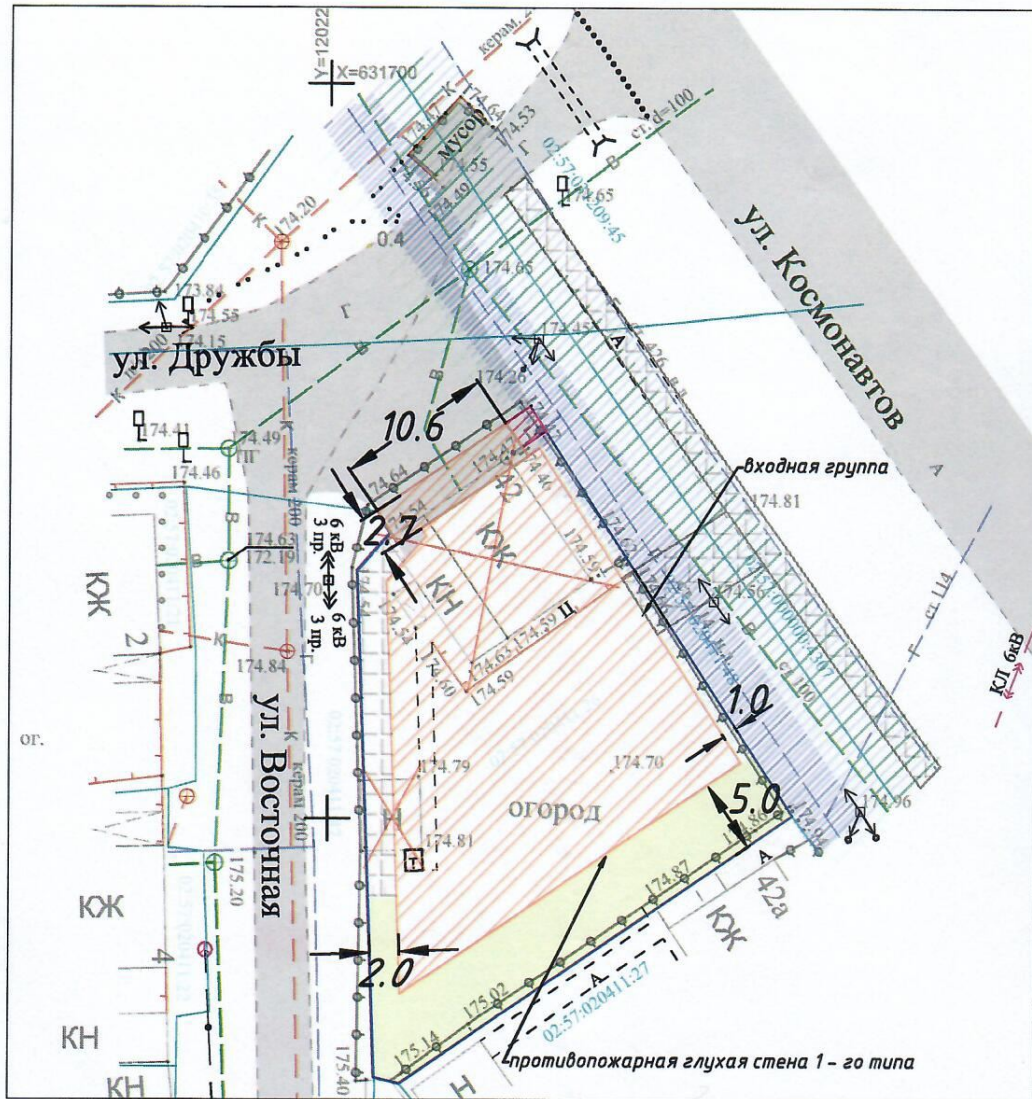
Республика Башкортостан, г. Октябрьский, 2-й Октябрьский
ул. Космонавтов, 42

Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Галлямутдинов А.А.		<i>[Signature]</i>	
Утвердил				<i>[Signature]</i>	
Проверил				<i>[Signature]</i>	
Исполнитель				<i>[Signature]</i>	

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства – магазина на земельном участке с кадастровым номером 02:57:020411:26

Стандия	Лист	Листов

Схема планировочной органи



Наименование	З	Проект
Площадь застройки	322 кв.м.	500 кв.м.
Процент застройки	40 %	62,2 %
Этажность	до 3	1


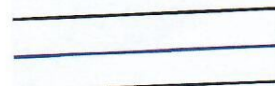

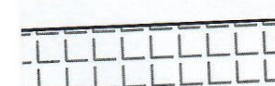




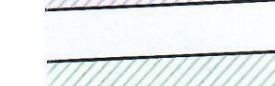

1.Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с Правилами землепользования и застройки, Местными нормативами градостроительного проектирования.

2.Согласно приложению №12 Местных нормативов градостроительного проектирования, количество парковочных мест для объектов торгового назначения определяется как 1 машино-место на 50 кв.м. расчетной площади магазина.

3. Парковочные места предусмотрены к размещению вдоль ул. Космонавтов за счет собственных средств заказчика с благоустройством, устройством ливневой канализации с водоприемной решеткой.

ции земельного участка

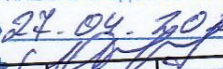
Условные обозначения:

-  - границы земельных участков;
-  - границы рассматриваемого участка;
-  - демонтаж, снос объекта;
-  - твердое покрытие;
- 57:020411:26 - кадастровый номер земельного участка;
-  - зона возможного размещения ОКС;
-  - озеленение;
-  - зона разгрузки;
-  - охранная зона газопровода;
-  - охранная зона водопровода;
-  - территория площадки ТКО.

СОГЛАСОВАНО
с АО «ОЭС»



ДО НАЧАЛА ПРОИЗВОДСТВА ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ
ВЫЗВАТЬ НАШЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ по тел. 4-69-32

« 24.04.2024 » 20 г.

Подпись: 

ПР-0257-2024-0065

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства - магазина на земельном участке с кадастровым номером 02:57:0204:11:26

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата
				02.24
Разработал		Галлямулдинов А.А.		
Н.контроль		Юсаев Е.А.		02.24
ГИП		Галлямулдинов А.А.		02.24

Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, д. 42	Стадия	Масса	Масштаб
			1:500
Схема планировочной организации	Лист 6	Листов 6	
	ООО "Проектно-кадастровая служба"		