



Общество с ограниченной
ответственностью

“Научно-исследовательский и
проектный институт промышленного
строительства”

Рег. номер члена СРО: ОП-0274914380

Спортивный многофункциональный комплекс
по ул. Садовое кольцо, г. Октябрьский РБ.
II очередь строительства

Проектное обоснование

Предоставление разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного
строительства и соответствия отклонений
техническим регламентам объекта капитального
строительства на земельных участках

с кадастровым номером 02:57:020113:219

с кадастровым номером 02:57:020113:95

с кадастровым номером 02:57:020113:5

24.02.256.01

Уфа 2024



Общество с ограниченной
ответственностью

«Научно-исследовательский и
проектный институт промышленного
строительства»

Рег. номер члена СРО: ОП-0274914380

Спортивный многофункциональный комплекс
по ул. Садовое кольцо, г. Октябрьский РБ.
II очередь строительства

Проектное обоснование

Предоставление разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного
строительства и соответствия отклонений
техническим регламентам объекта капитального
строительства на земельных участках

с кадастровым номером 02:57:020113:219

с кадастровым номером 02:57:020113:95

с кадастровым номером 02:57:020113:5

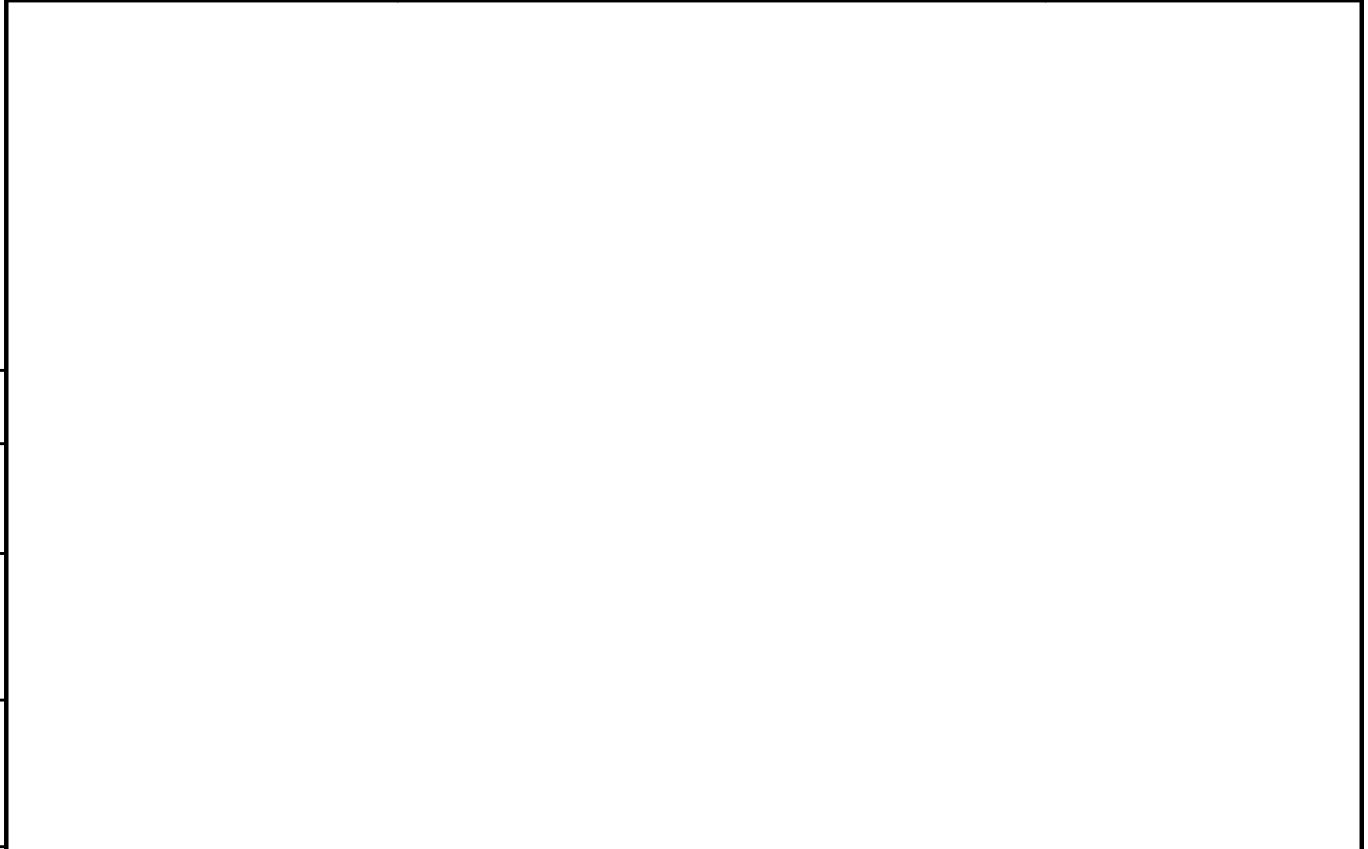
24.02.256.01

Главный инженер проекта


Глушков А.А.


Уфа 2024

24.02.256.01	Содержание	
24.02.256.01	Текстовая часть	
24.02.256.01	Графическая часть	
	Визуализация	
Приложение №1	Ситуационный план	
Приложение №2	Ситуационный план с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к объектам пожарной техники	
Приложение №3	Визуализация	



Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Данный лист не подлежит размножению или передаче другим лицам без согласия с ООО "НИПИпромстрой"

							24.02.256.01		
							Спортивный многофункциональный комплекс по ул. Садовое кольцо, г. Октябрьский РБ. II очередь строительства		
Разраб.	Глушков						Стадия	Лист	Листов
ГИП	Глушков						П		1
Н.Контр.	Глушков						Содержание		ООО "НИПИпромстрой"

1. Общая часть

Общество с ограниченной ответственностью «БурТехРазвитие» на основании договора аренды обладает на праве аренды земельным участком с кадастровым номером (КН) 02:57:020113:219, а также имеет в собственности земельные участки с кадастровыми номерами 02:57:020113:95, 02:57:020113:5.

Земельный участок с КН 02:57:020113:219 имеет площадь 685 кв.м.

Земельный участок с КН 02:57:020113:95 имеет площадь 2522 кв.м.

Земельный участок с КН 02:57:020113:5 имеет площадь 1495 кв.м.

На земельном участке с КН 02:57:020113:95 располагается существующее здание спортивного многофункционального комплекса с площадью застройки 856,7 кв.м.

На земельных участках с КН 02:57:020113:219, 02:57:020113:95, КН 02:57:020113:5 планируется строительство объекта: Спортивный многофункциональный комплекс по ул. Садовое кольцо, г. Октябрьский РБ. II очередь строительства. Данный объект имеет площадь застройки 2195,3 кв.м., количество этажей 4, в том числе 1 подвальный этаж. Этажность объекта – 3 этажа.

В составе объекта строительства предусмотрено три бассейна: основной, детский и грудничковый.

В соответствии с приложением 2 к Правилам землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан» установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства:

Максимальный коэффициент застройки - 40%

Предельное количество этажей – 3

Минимальный отступ от границ земельного участка – 3,0 м

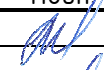

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

24.02.256.01

Изм.	Кол.чч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Глцшков				П	1	
ГИП		Глцшков				000 «НИПИпромстрой»		

Содержание

Проектные параметры освоения земельного участка с КН 02:57:020113:219:

Максимальный коэффициент застройки - 65%

Предельное количество этажей – 4 этажа (этажность здания – 3 этажа)

Минимальный отступ от границ земельного участка, смежных с земельными участками с КН 02:57:020113:95, 02:57:020113:5 – 0,0 м; минимальный отступ от остальных границ земельного участка - 2,7 м

Проектные параметры освоения земельного участка с КН 02:57:020113:95:

Максимальный коэффициент застройки - 70%

Предельное количество этажей – 4 этажа (этажность здания – 3 этажа)

Минимальный отступ от границ земельного участка, - 0,0 м

Проектные параметры освоения земельного участка с КН 02:57:020113:5:

Максимальный коэффициент застройки - 60%

Предельное количество этажей – 4 этажа (этажность здания – 3 этажа)

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны ул. Садовое кольцо, - 0,0 м, минимальный отступ от остальных границ земельного участка - 2,7 м.

2. Основания для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

На основании п.3 статьи 16 Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельный участок, позволяющим

Согласованно		

Инв. № подл. Подп. и дата Взам. Инв. №

Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

24.02.256.01

Лист

2

возводить на данном земельном участке объекты капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Для участка с КН 02:57:020113:219 имеется следующее основание для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- 1) Участок имеет площадь 685 кв.м, что недостаточно для строительства спортивного многофункционального комплекса с бассейнами.
- 2) Участок имеет сложную конфигурацию, т.к. на столь малой площади имеет 9 углов.

Для участка с КН 02:57:020113:95 имеется следующее основание для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- 3) Участок имеет площадь 2522 кв.м, из которых уже застроено 856,7 кв.м что недостаточно для строительства спортивного многофункционального комплекса с бассейнами.
- 4) Участок имеет сложную конфигурацию, т.к. на столь малой площади имеет 13 углов.

Для участка с КН 02:57:020113:5 имеется следующее основание для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- 5) Участок имеет площадь 1495 кв.м, что недостаточно для строительства спортивного многофункционального комплекса с бассейнами.
- 6) Участок имеет сложную конфигурацию, т.к. на столь малой площади имеет 18 углов.

Согласованно

Инд. № подл. Подп. и дата Взам. Инв. №

Изм.	Кодич	Лист	№ док	Подп.	Дата

24.02.256.01

Лист

3

Для земельных участков с КН 02:57:020113:219, 02:57:020113:95, КН 02:57:020113:5 уменьшение отступов от границ земельных участков связано с размещением одного объекта на трех земельных участках и с увеличением отступа вдоль восточной границы земельного участка с КН 02:57:020113:5.

3 Подтверждение соответствия требованиям технических регламентов ФЗ 123 и ФЗ 384

Согласно п. 5-7 ст.8 ФЗ от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также в соответствии с требованиями ст.90 Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ для обеспечения доступа пожарных предусмотрены подъезды к зданию с твердым покрытием.

В качестве проездов для передвижной пожарной техники используются проектируемые дороги с твердым покрытием.

В соответствии с п. 8.1.1 СП 4.13130.2013, подъезд пожарных автомобилей необходимо предусматривать с одной продольной стороны.

В связи со сложной конфигурацией здания по пп. б, п. 8.1.1 СП 4.13130.2013 предусмотрен подъезд пожарных автомобилей к окнам всех помещений.

В соответствии с п 8.6, п. 8.8 СП 4.13130.2013, ширина проезда, с учетом примыкающего тротуара, составляет не менее 3,5 м, а расстояние от края проезжей части или спланированной поверхности обеспечивающей проезд пожарных машин, до стен здания от 5 до 8 м.

Ситуационный план организации земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к объектам пожарной техники представлен в приложении 1.

Регламенты №384-ФЗ и №123-ФЗ не содержат запрета на строительство рассматриваемого объекта с количеством этажей 4.

Согласно п.А.9 СП 118.13330.2022:

Этажность - количество всех надземных этажей общественного здания.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кодич	Лист	№ док	Подп.	Дата

24.02.256.01

Количество этажей общественного здания - общее количество всех планировочных уровней общественного здания, определяемых как этаж.

Проектируемый объект имеет

этажность - 3 этажа,

количество этажей - 4 этажа, в том числе подвальный этаж.

4 Подтверждение соответствия местным нормативов градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский Республика Башкортостан (МНГП)

На основании проекта межевания территории шифр 108/0257-2018 ПМТ и проекта планировки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, в границах парка культуры и отдыха "Нефтяник" с целью размещения физкультурно-оздоровительного комплекса, парковка для посетителей и сотрудников проектируемого объекта размещена за границами рассматриваемых участков на специально отведенном земельном участке вдоль улицы Садовое кольцо.

5 Вывод

В связи с неблагоприятной конфигурацией каждого из земельных участков с КН 02:57:020113:219, 02:57:020113:95, КН 02:57:020113:5, возможна выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельных участках с КН 02:57:020113:219, 02:57:020113:95, КН 02:57:020113:5.

Для земельного участка с КН 02:57:020113:219:

Максимальный коэффициент застройки - 65%

Предельное количество этажей – 4 (этажность здания – 3 этажа)

Минимальный отступ от границ земельного участка, смежных с земельными участками с КН 02:57:020113:95, 02:57:020113:5 – 0,0 м; минимальный отступ от остальных границ земельного участка - 2,7 м

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Коллич	Лист	№ док	Подп.	Дата

24.02.256.01

Лист

5

Для земельного участка с КН 02:57:020113:95:

Максимальный коэффициент застройки - 70%

Предельное количество этажей – 4 (этажность здания – 3 этажа)

Минимальный отступ от границ земельного участка, - 0,0 м

Для земельного участка с КН 02:57:020113:5:

Максимальный коэффициент застройки - 60%

Предельное количество этажей – 4 (этажность здания – 3 этажа)

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны ул.

Садовое кольцо, - 0,0 м, минимальный отступ от остальных границ земельного участка - 2,7 м.

Строительство здания с количеством этажей – 4 этажа (этажность здания – 3 этажа) соответствует требованиям технических регламентов.

Согласованно					

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата

24.02.256.01

Лист

6

Перечень нормативно-технической документации

1. Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ Технический регламент о требованиях пожарной безопасности;
2. Федеральный закон РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ Технический регламент о безопасности зданий и сооружений.
3. СП 4.13130.2013 Ограничение распространения пожара на объектах защиты.

Согласованно				

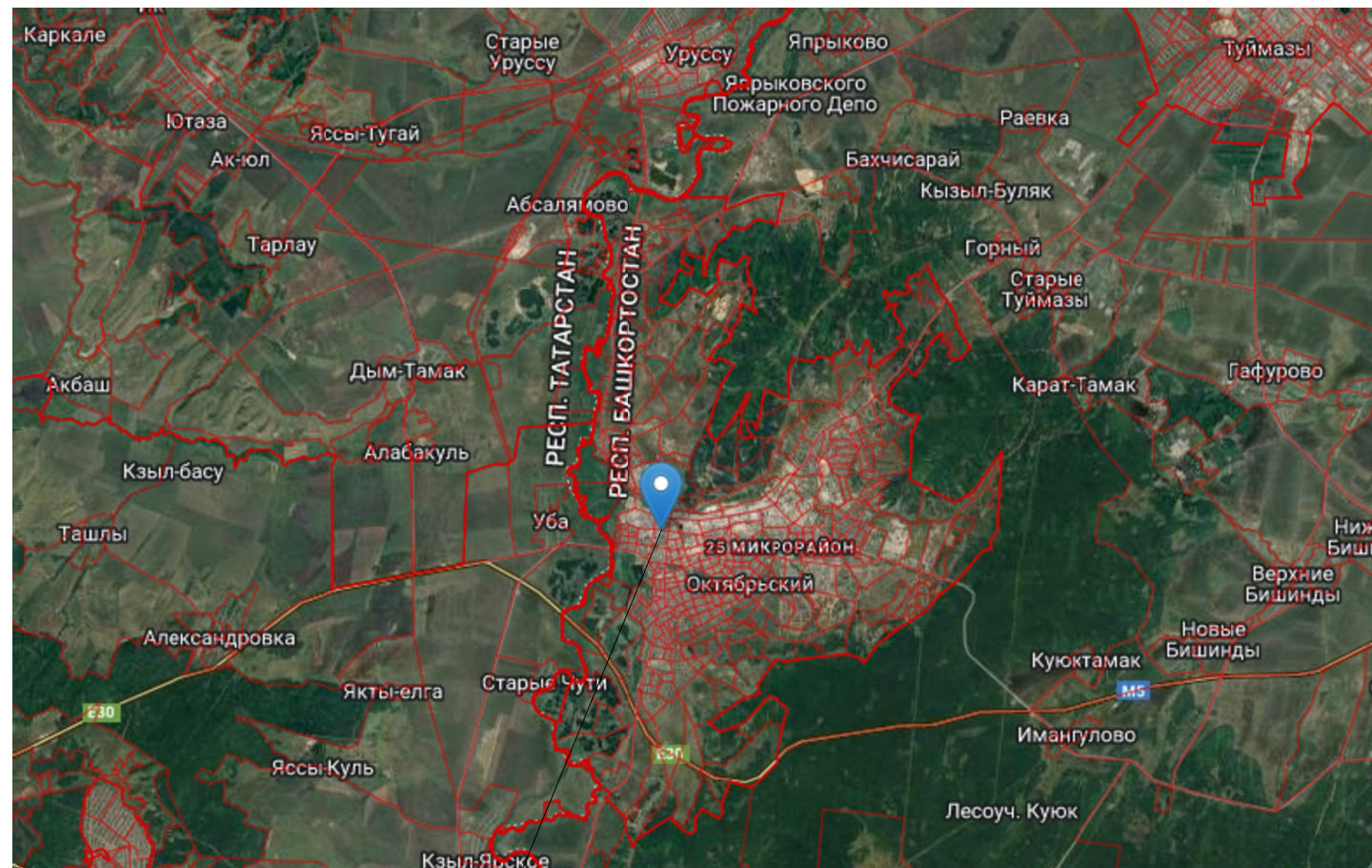
Инв. № подл. Подп. и дата Взам. Инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док	Подп.	Дата

24.02.256.01

Лист

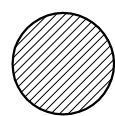
7



Проектируемый объект



Условные обозначения



- Место расположения объекта

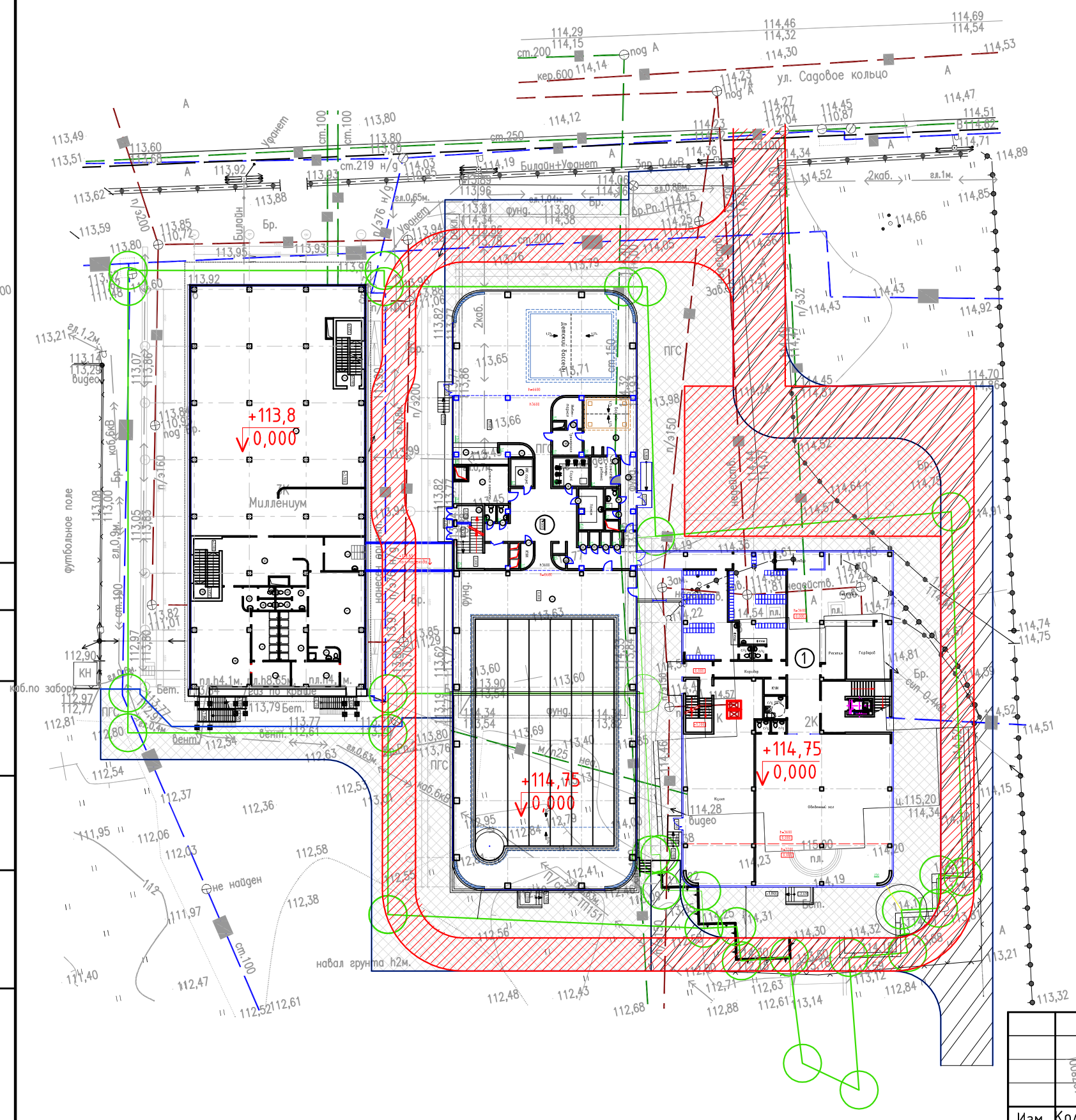
						24.02.256.01-ПЗУ		
						Спортивный многофункциональный комплекс по ул. Садовое кольцо, г. Октябрьский РБ. II очередь строительства		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шарафутдинова		<i>[Signature]</i>		П	1	
ГИП		Глушков		<i>[Signature]</i>				
Н.Контр.		Глушков		<i>[Signature]</i>		Ситуационный план		ООО "НИПИпромстрой"

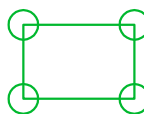
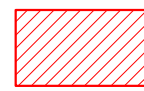
Согласовано

Взам. инв. №

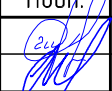

Подп. и дата

Инв. № подл.



- Условные обозначения**
-  - Границы земельных участка
 -  - Пути подъезда пожарной техники

Согласовано			
Инв. № подл.			
Подп. и дата			
Взам. инв. №			

					24.02.256.01-ПЗУ			
					Спортивный multifunctional комплекс по ул. Садовое кольцо, г. Октябрьский РБ. II очередь строительства			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шарафутдинова				П	2	
ГИП		Глушков				000 "НИПИпромстрой"		
Н.Контр.		Глушков				Ситуационный план с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда к объектам пожарной техники		



Банкетный Зал



Миллениум



БАСЕЙН



