



**ДК-Проект**

Проектирование и дизайн

**Индивидуальный предприниматель Белоусов Константин Владимирович**

Юр. адрес: 452607, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, мкр. 32а, д. 6, кв. 28

ИНН 026509291853, ОГРНИП 319028000161185, e-mail: dk-proekt@mail.ru

---

**Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Башкортостан, Городской округ город Октябрьский, ул. Свердлова, 71**

189-2024

2024 г.



**ДК-Проект**  
Проектирование и дизайн

**Индивидуальный предприниматель Белоусов Константин Владимирович**

Юр. адрес: 452607, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, мкр. 32а, д. 6, кв. 28

ИНН 026509291853, ОГРНИП 319028000161185, e-mail: dk-proekt@mail.ru

---

Отклонение от предельных параметров разрешённого  
строительства объекта капитального строительства -  
многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Башкортостан,  
Городской округ город Октябрьский, ул. Свердлова, 71

189-2024

Руководитель

Главный инженер проекта



Белоусов К.В.

Ильина Н.А.

2024 г.

Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта  
капитального строительства

Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Башкортостан, Городской округ город Октябрьский, ул. Свердлова, 71.

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

| Лист | Наименование                                                                                                          | Примечание                |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 2-4  | Общие данные                                                                                                          |                           |
| 5    | Ситуационный план                                                                                                     |                           |
| 6    | Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства | Согласованная со службами |
| 7    | Расчёт парковочных мест                                                                                               |                           |
| 8    | Письмо №3581 от 21.05.24г. от администрации о согласовании 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 съёмке ООО «ПКС» 2024 года в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утверждёнными 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 02:57:010212:423, площадью 3364 кв.м. согласно Правилам, находится в территориальной зоне ЖС-1 (жилая среднетажная застройка высотой 2-3 этажа), имеет вид разрешённого использования с кодом 2.5 «Среднетажная жилая застройка».

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

Правилами землепользования и застройки для вида разрешённого использования с кодом 2.5 установлены следующие предельные параметры строительства:

|              |  |  |  |  |         |          |               |                 |       |      |                                                                                                                                                                                                                           |        |      |        |
|--------------|--|--|--|--|---------|----------|---------------|-----------------|-------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------|
| Взам. Инв. № |  |  |  |  |         | 189-2024 |               |                 |       |      |                                                                                                                                                                                                                           |        |      |        |
|              |  |  |  |  |         |          |               |                 |       |      |                                                                                                                                                                                                                           |        |      |        |
| Подп. и дата |  |  |  |  |         | Изм.     | Лист          | № докум.        | Подп. | Дата | Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Башкортостан, Городской округ город Октябрьский, ул. Свердлова, 71 | Стадия | Лист | Листов |
|              |  |  |  |  |         |          |               |                 |       |      |                                                                                                                                                                                                                           |        |      |        |
| Инв. № подл. |  |  |  |  |         |          |               |                 |       |      |                                                                                                                                                                                                                           | П      | 2    |        |
|              |  |  |  |  |         | ГИП      | Ильина        | <i>Ильина</i>   |       |      | ИП Белоусов К.В.<br>г. Октябрьский                                                                                                                                                                                        |        |      |        |
|              |  |  |  |  |         | Н.контр. | Белоусов      | <i>Белоусов</i> |       |      |                                                                                                                                                                                                                           |        |      |        |
|              |  |  |  |  | Разраб. | Юсаева   | <i>Юсаева</i> |                 |       |      |                                                                                                                                                                                                                           |        |      |        |

отступ от красной линии — 6 м;

максимальный/минимальный коэффициент застройки — 50/НУ%;

минимальный коэффициент озеленения — 10%;

минимальные отступы от границы смежного земельного участка — 3,0 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Отклонение от предельных параметров разрешённого 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.

Проектом предусмотрено уменьшение отступов от границ земельного участка — 0,6 м со стороны ул. Свердлова, для сохранения сложившейся линии застройки.

Проектируется строительство многоквартирного жилого дома с площадью застройки 1185 м<sup>2</sup>, объект капитального строительства будет иметь 3 надземных этажа. Расположение и объёмно-пространственное решение планируемого здания соответствует предельным параметрам разрешённого строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений.

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

В соответствии с таб.4 нормативов градостроительного проектирования "Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений республики Башкортостан" принимаем расчётную обеспеченность общей площадью жилых помещений на человека — 30,0м<sup>2</sup>.

Расчётная численность проектируемого жилого дома принята по общей площади жилых помещений — 74 чел.

В соответствии с п.2.2.3.7 МНГП площадь земельного участка для проектирования жилых зданий на территории жилой застройки должна обеспечивать возможность дворового благоустройства (размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автомобилей и озеленения).

В проекте расчёт площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами табл.5 п.2.2.3.7 МНГП:

- детские игровые площадки (0,7 кв.м./чел.) — 51,80 м<sup>2</sup>;
- площадки для занятий физкультурой взрослого населения (1,0 кв.м./чел.) — 74,00 м<sup>2</sup>;
- площадки отдыха взрослого населения (0,2 кв.м./чел.) — 14,80 м<sup>2</sup>;
- площадки для хозяйственных целей (0,06 кв.м./чел.) — 4,44 м<sup>2</sup>.

Минимально допустимое расстояние от окон жилых зданий до площадок принято в соответствии с табл. 6 п.2.2.3.7 МНГП не менее:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста — 12 м;
- для отдыха взрослого населения — 10 м;

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

|      |      |          |       |      |
|------|------|----------|-------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
|      |      |          |       |      |

189-2024

Лист

3

- для занятий физкультурой — 10 м;
- для хозяйственных целей — 20 м.

В проектируемом многоквартирном жилом доме располагается 35 квартир.

В соответствии с п.3.5.5.3 табл.71 МНГП, требуемое расчётное количество машино-мест парковки легковых автомобилей для многоквартирных жилых домов по уровню комфорта — Стандарт необходимо — 42м/м.

В соответствии с п.3.5.5.4 МНГП от расчётного количества требуемого числа машино-мест, указанных в п.3.5.5.3, обеспеченность машино-местами для хранения автомобилей для жилых домов в границах земельного участка должна составлять:

- для квартир площадью менее 40м<sup>2</sup> — 1м/м,
- для квартир площадью более 40м<sup>2</sup> — 33м/м,  
т.е. 34м/м.

В соответствии с п.3.5.5.20 и п.3.5.5.22 нормативов градостроительного проектирования “Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений республики Башкортостан” в пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей из расчёта 40 м/м на 1000 жителей и открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей из расчёта не менее 50% расчётного парка индивидуальных легковых автомобилей

Многоквартирный жилой дом проектируется на 74 жителей, соответственно необходимо 3 парковочных места для гостевых машин.

Общее количество необходимых парковочных мест на земельном участке — 37м/м.

Размер парковочного места определён в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 июля 2021 года №П/0316 – 5,3х2,5 м, размер парковочного места для МГН — 6,0х3,6 м.

В соответствии с п.3.5.5.15 табл.74 от стоянки автомобилей до фасадов жилого дома и торцов с окнами санитарный разрыв должен быть 10 м.

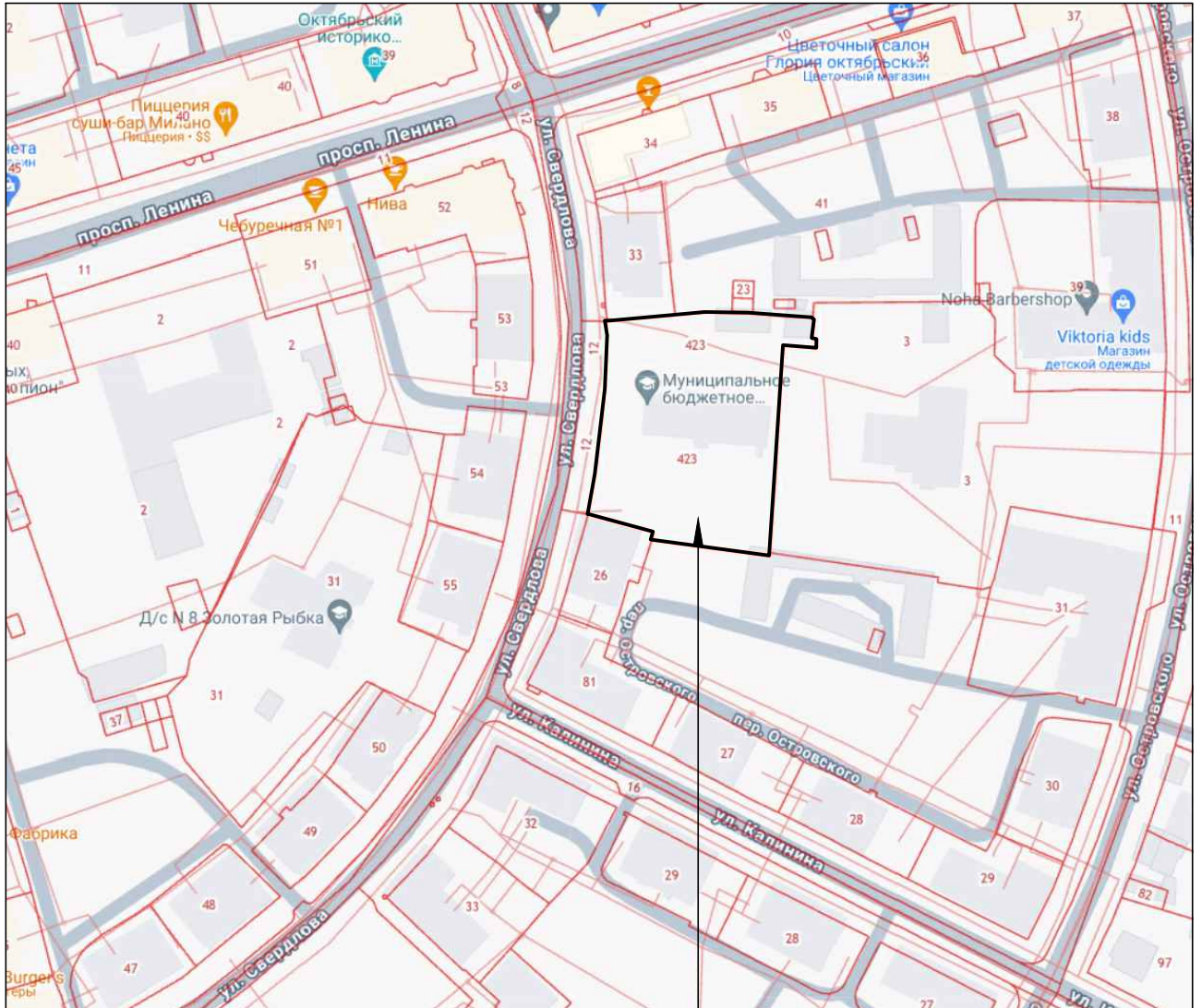
Земельный участок имеет неправильную форму, изломанность границ, что существенно уменьшает площадь застройки.

Следовательно, иные характеристики земельного участка с кадастровым номером 02:57:010212:423 (а именно — неправильная форма, изломанность границ, необходимость размещения на территории жилой застройки дворового благоустройства (площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, площадок для хозяйственных целей и т.д.), размещения парковочных мест для хранения легковых автомобилей, соблюдения санитарных разрывов и расстояний, соблюдение сложившейся линии застройки) не позволяют разместить на нём здание многоквартирного жилого дома в соответствии с предельными параметрами, которые установлены для территориальной зоны ЖС-1 Правилами землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан без уменьшения отступов от красной линии.

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

|      |      |          |       |      |          |      |
|------|------|----------|-------|------|----------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата | 189-2024 | Лист |
|      |      |          |       |      |          | 4    |

# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



рассматриваемая территория

|                                                                                                                                                                                                                           |                |         |          |        |                 |              |                                    |      |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|----------|--------|-----------------|--------------|------------------------------------|------|--------|
| Изн. № подл.                                                                                                                                                                                                              | Подпись и дата |         |          |        |                 | Взам. инв. № |                                    |      |        |
|                                                                                                                                                                                                                           |                |         |          |        |                 | 189-2024     |                                    |      |        |
| Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Башкортостан, Городской округ город Октябрьский, ул. Свердлова, 71 |                |         |          |        |                 |              |                                    |      |        |
|                                                                                                                                                                                                                           | Изм.           | Кол.уч. | Лист     | № док. | Подпись         | Дата         | стадия                             | лист | листов |
|                                                                                                                                                                                                                           | ГИП            |         | Ильина   |        | <i>Ильина</i>   |              | П                                  | 5    |        |
|                                                                                                                                                                                                                           | Н.контр.       |         | Белоусов |        | <i>Белоусов</i> |              |                                    |      |        |
|                                                                                                                                                                                                                           | Разраб.        |         | Юсаева   |        | <i>Юсаева</i>   |              |                                    |      |        |
| Ситуационный план                                                                                                                                                                                                         |                |         |          |        |                 |              | ИП Белоусов К.В.<br>г. Октябрьский |      |        |

# Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

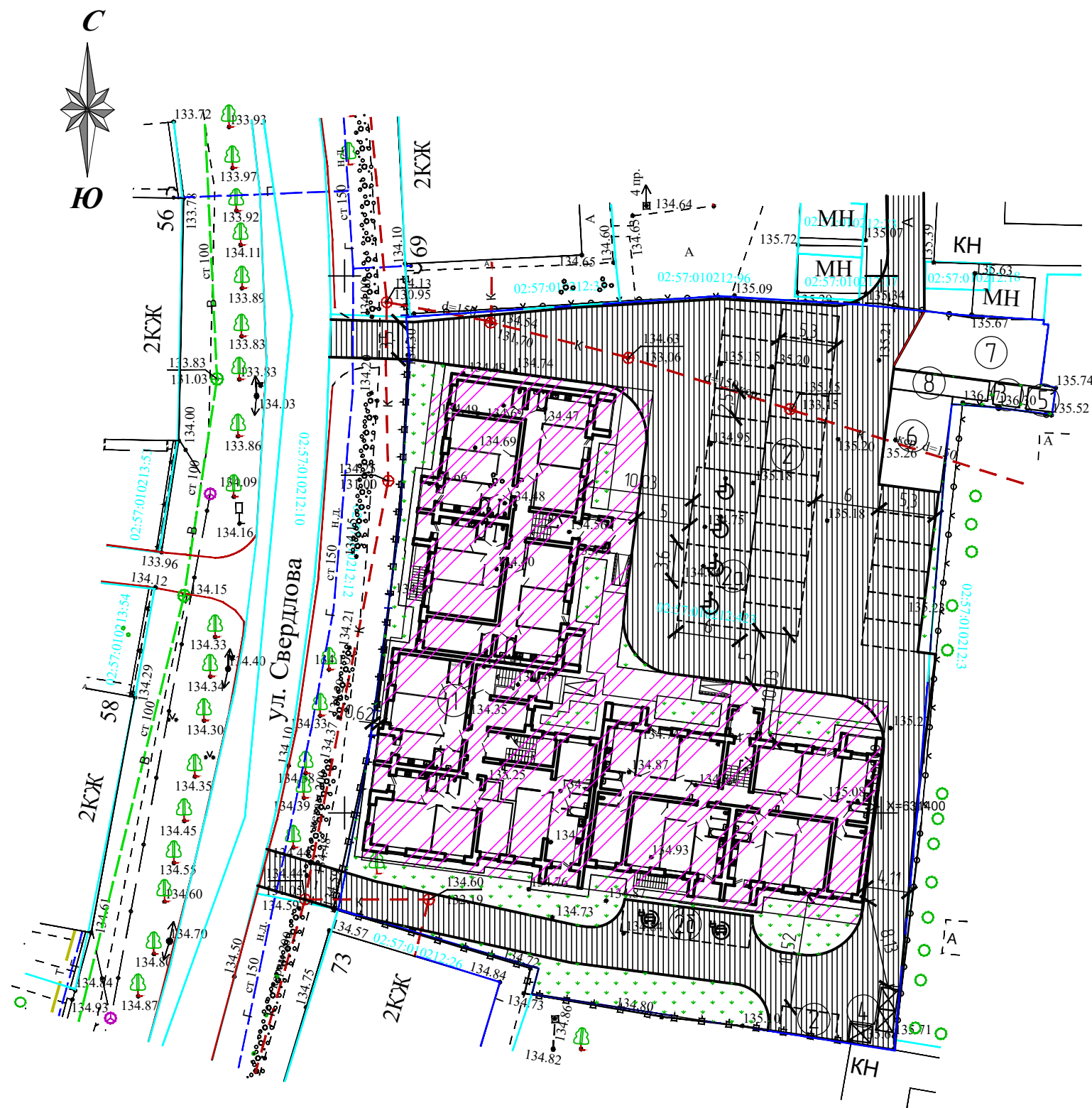
| Номер на плане | Наименование и обозначение              | Этажность | Количество |         | Площадь, м2 |         |         |              | Строительный объем, м3 |       |  |
|----------------|-----------------------------------------|-----------|------------|---------|-------------|---------|---------|--------------|------------------------|-------|--|
|                |                                         |           | Здания     | Квартир | застройки   |         | общая   |              | этажей                 | всего |  |
|                |                                         |           |            |         | здания      | всего   | квартир | всего здания |                        |       |  |
| 1.             | Проектируемый жилой дом (3 блок секции) | 3         | 1          | 35      | 35          | 1142,37 | 1142,37 | 2281,48      | 2481,48                |       |  |

## Экспликация площадок

| Номер на генплане | Наименование                                         | Площадь, м <sup>2</sup> |            |
|-------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
|                   |                                                      | По расчету              | По проекту |
| 2,2а,2б           | Автостоянка, автостоянка для МГН, автостоянка для ЭТ |                         |            |
| 3                 | Площадка для чистки вещей                            | 4,44                    | 5,00       |
| 4                 | Площадка для мусоросборника                          | 12,00                   | 12,30      |
| 5                 | Площадка для сушки белья                             | 4,44                    | 5,00       |
| 6                 | Детская площадка                                     | 51,80                   | 52,15      |
| 7                 | Спортивная площадка                                  | 74,00                   | 74,90      |
| 8                 | Площадка для отдыха                                  | 14,80                   | 16,28      |

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с Правилами землепользования и застройки, Местными нормативами градостроительного проектирования.
2. Расчёт парковочных мест см. лист 7

|      |         |      |        |                 |      |                                                                                                                                                                                                                           |      |        |
|------|---------|------|--------|-----------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
|      |         |      |        |                 |      | 189-2024                                                                                                                                                                                                                  |      |        |
|      |         |      |        |                 |      | Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Башкортостан, Городской округ город Октябрьский, ул. Свердлова, 71 |      |        |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись         | Дата | стадия                                                                                                                                                                                                                    | лист | листов |
|      |         |      |        | <i>Ильина</i>   |      | П                                                                                                                                                                                                                         | 6    |        |
|      |         |      |        | <i>Белоусов</i> |      |                                                                                                                                                                                                                           |      |        |
|      |         |      |        | <i>Юсаева</i>   |      |                                                                                                                                                                                                                           |      |        |
|      |         |      |        |                 |      | Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства                                                                                                     |      |        |
|      |         |      |        |                 |      | ИП Белоусов К.В.<br>г. Октябрьский                                                                                                                                                                                        |      |        |



### Условные обозначения

- границы земельных участков
- граница рассматриваемого участка
- 02:57:010212:423 кадастровый номер земельного участка
- твердое покрытие
- озеленение
- зона возможного размещения ОКС
- парковочное место
- парковочное место для МГН
- парковочное место для электромобиля

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

## Расчёт парковочных мест

Согласно п.3.5.5.3 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан для жилого дома по уровню комфорта – Стандарт необходимо:  $1,2 \times 35(\text{кол-во квартир}) = 42 \text{ м/м}$ .

В соответствии с п.3.5.5.4 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан удельный размер площадок общего пользования различного назначения, машино-мест/квартира:

- для квартир площадью менее  $40\text{м}^2$  –  $2\text{шт} \times 0,5\text{машино-мест} = 1\text{м/м}$
  - для квартир площадью более  $40\text{м}^2$  –  $33\text{шт} \times 1,0\text{машино-мест} = 33\text{м/м}$
- т.е.  $1\text{м/м} + 33\text{м/м} = 34\text{м/м}$

В соответствии с таб.4 нормативов градостроительного проектирования "Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений республики Башкортостан" принимаем расчетную обеспеченность общей площадью жилых помещений на человека –  $30,0\text{м}^2/$ .

Расчётная численность принята по общей площади жилых помещений:  $2217,53 : 30\text{м}^2/\text{чел} = 74\text{чел}$ .

В соответствии с п.3.5.5.20 и п.3.5.5.22 нормативов градостроительного проектирования "Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений республики Башкортостан" в пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей из расчёта  $40 \text{ м/м}$  на 1000 жителей и открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей из расчёта не менее 50% расчётного парка индивидуальных легковых автомобилей

Расчёт гостевых стоянок:  $40\text{м/м} \times 74 : 1000 = 3\text{м/м}$

Таким образом общее кол-во необходимых парковочных мест –  $34+3=37\text{м/м}$ , из них принимается в границах земельного участка не менее 50%, т.е. –  $19\text{м/м}$ .

Парковочные места для МГН приняты 10% от общего количества  $\text{м/м} = 4\text{м/м}$ .

В соответствии с п.5.2.1 СП 59.13330.2020 число специализированных машино-мест, обозначенных по ГОСТ Р 51256: – 5%, но не менее  $1 \text{ м/м}$ , т.е.  $37 \times 0,05 = 1,85 (2) \text{ м/м}$

На участке расположено  $31 \text{ м/м}$ , в радиусе 150м пешеходной доступности расположено  $37-31= 6\text{м/м}$ .

Недостающие парковочные места для постоянного хранения автотранспорта в количестве  $42-37=5\text{м/м}$  размещены в радиусе 800м пешеходной доступности

|              |                |              |                                                                                                                                                                                                                           |        |                 |      |                         |                                    |      |        |  |
|--------------|----------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|------|-------------------------|------------------------------------|------|--------|--|
| Изн. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | 189-2024                                                                                                                                                                                                                  |        |                 |      |                         |                                    |      |        |  |
|              |                |              | Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Башкортостан, Городской округ город Октябрьский, ул. Свердлова, 71 |        |                 |      |                         |                                    |      |        |  |
|              | Изм.           | Кол.уч.      | Лист                                                                                                                                                                                                                      | № док. | Подпись         | Дата |                         | стадия                             | лист | листов |  |
|              | ГИП            |              | Ильина                                                                                                                                                                                                                    |        | <i>Ильина</i>   |      |                         |                                    |      |        |  |
|              | Н.контр.       |              | Белоусов                                                                                                                                                                                                                  |        | <i>Белоусов</i> |      |                         | П                                  | 7    |        |  |
|              | Разраб.        |              | Юсаева                                                                                                                                                                                                                    |        | <i>Юсаева</i>   |      |                         |                                    |      |        |  |
|              |                |              |                                                                                                                                                                                                                           |        |                 |      |                         |                                    |      |        |  |
|              |                |              |                                                                                                                                                                                                                           |        |                 |      | Расчёт парковочных мест | ИП Белоусов К.В.<br>г. Октябрьский |      |        |  |



БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАҢЫ

Октябрьский калаһы

кала округы

ХАКИМИӘТЕ

452600, Октябрьский калаһы,

Чапаев урамы, 23

Тел. (34767) 4-26-26; факс 4-17-63

E-mail: [adm56@bashkortostan.ru](mailto:adm56@bashkortostan.ru)



РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

АДМИНИСТРАЦИЯ

городского округа

город Октябрьский

452600, город Октябрьский,

улица Чапаева, 23

Тел. (34767) 4-26-26; факс 4-17-63

E-mail: [adm56@bashkortostan.ru](mailto:adm56@bashkortostan.ru)

Исх. № 3581 от « 21 » 05 2024 г.  
на № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

Директору  
ООО «Подрядчик»  
Салихову И.Т.

ул. Чапаева, 93  
РБ, г. Октябрьский

Администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, рассмотрев Ваше обращение (вх. от 03.05.2024 №372-24), согласовывает размещение шести парковочных мест для объекта «Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Башкортостан, г.о. город Октябрьский ул. Свердлова, з/у 71», на земельном участке с кадастровым номером 02:57:010212:41.

Первый заместитель  
главы администрации

М.А. Черкашнев

Храмцова Галина Николаевна  
Хайруллина Эльмира Альфатовна  
7-20-10