



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 02:57:020501:2097, расположенном по адресу:
Республика Башкортостан, г.Октябрьский, проспект Ленина, 66**

ПР-0257-2024-0138

Исполнительный директор
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»:

Е. А. Юсеев



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 02:57:020501:2097, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Октябрьский, проспект Ленина, 66.

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

| Лист | Наименование | Примечание |
|-------|--|------------|
| 2 - 5 | Общие данные | |
| 6 | Ситуационный план | |
| 7 | Схема планировочной организации земельного участка | |
| 8-9 | Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах | |

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» 2024 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, утвержденными решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 23.11.2017 №144 (далее — МНГП).

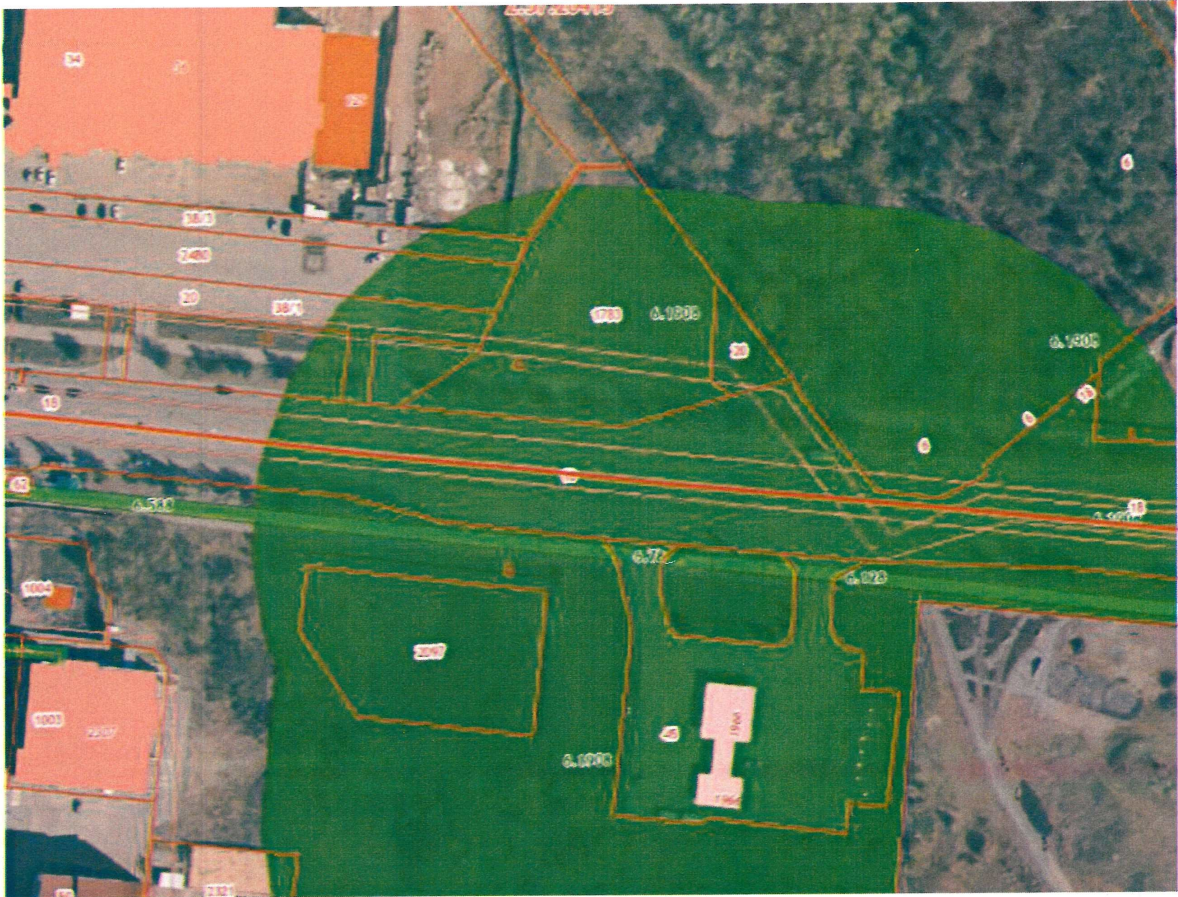
Земельный участок с кадастровым номером 02:57:020501:2097, площадью 2640 кв.м, по адресу: Республика Башкортостан, г.Октябрьский, проспект Ленина, 66 согласно Правил расположен в территориальной зоне Ж подзоне ЖВ (жилая высотная высотой от 9-ти этажей — для размещения жилых многоквартирных домов высотой девять этажей и выше).

Согласно Генерального плана городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденного решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 29.01.2013 №145 (далее — Генеральный план) земельный участок с кадастровым номером 02:57:020501:2097 расположен в функциональной зоне зеленых насаждений общего пользования.

Земельный участок находится в установленной санитарно-защитной зоне для Автозаправочной станции №02006 ООО «ЛУКОЙЛ-Уралнефтепродукт» с реестровым номером [02:57-6.1908](#).

| | | | | | | | |
|------------|------|---------------------|---------|------|-----------------------------------|------|--------|
| | | | | | ПР-0257-2024-0138 | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | | |
| Разработал | | Галлямутдинов А. А. | | | Лит. | Лист | Листов |
| | | | | | | 2 | 9 |
| Н.Контроль | | Юсупов Е.А. | | | ООО «Проектно-Кадастровая служба» | | |
| ГИП | | Галлямутдинов А.А. | | | | | |

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 02:57:020501:2097



Согласно санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", для промышленных объектов и производств, сооружений, **являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека**, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

Согласно санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 N 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Соответственно, при отсутствии объектов и производств, являющихся источниками воздействия, СЗЗ не устанавливается.

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|-------------------|------|
| | | | | | ПР-0257-2024-0130 | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 3 |

Согласно пунктам 5.1 и 5.2 санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", 5.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. 5.2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Магазины – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, не попадают в перечень объектов, запрещенных для размещения в санитарно-защитной зоне.

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 2.2.4/2.18.562-96. Максимальные концентрации с учетом фоновое загрязнение 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 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.

Правилами для вида разрешенного использования с кодом 4.4 «магазины» предусмотрены следующие предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

максимальное количество наземных полных этажей 3 этажа – проектом соблюдается, проектом предусмотрено строительство объекта этажностью 1 надземный этаж;

минимальные отступ от красной линии 6 м – соблюдается;

минимальный коэффициент озеленения 20 % – проектом предусмотрено 14%;

минимальный и максимальный коэффициент застройки 20/40 % – проектом предусмотрен увеличение коэффициента застройки 56 %;

минимальный коэффициент озеленения 20 % – проектом предусмотрено уменьшение коэффициента озеленения до 14 №;

минимальные отступы от границ смежных земельных участков 5м – проектом соблюдается.

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

| | | | | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|-------------------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | ПР-0257-2024-0130 | | | | 4 |

строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Земельный участок с кадастровым номером 02:57:020501:2097 имеет неблагоприятные для застройки характеристики — сложный рельеф по всей территории земельного участка, отметки высот представлены на топографической съемке 2024 года, являющейся основой для подготовки схемы планировочной организации. При строительстве объекта капитального строительства обязательны укрепительные мероприятия, исключающие подмывание и осыпание почвы, устройство эффективной дренажной системы для отвода поверхностных вод. Отвод поверхностных вод проектируется в существующую ливневую канализацию пр. Ленина.

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

– увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка — 57 % вместо 40 %;

– уменьшения минимального процента озеленения 14% вместо 20%.

Согласно Правил участок находится в зоне особого градостроительного контроля ЗОГК-2 (Зона особого градостроительного контроля в зонах общественно-деловых центров и линий застройки магистралей общегородского значения).

Устройство въезда — выезда с земельного участка с кадастровым номером 02:57:020501:2097, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Октябрьский, пр. Ленина, 66 согласовано администрацией городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (письмо №9178 от 26.12.2023). Устройство въезда — выезда предусмотрено вдоль планируемого здания с двух продольных сторон. Предусмотрен противопожарный проезд не менее 3,5 м, расстояние от проектируемого здания до внутреннего края проезда предусматривается не менее 5,0м.

Расстояние от перекрестка до въезда на земельный участок 119,7 м, расстояние от автобусной остановки до въезда на земельный участок 80 м.

Размещение парковочных мест выполнено в соответствии с приложением №12 МНГП, СП 396.1325800.2018 (Улицы и дороги населенных пунктов), п. 8.3.1 и п.8.3.2 СП 59.13330.2020 (Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения). 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.

Количество занимаемых парковочных мест, располагающихся на проектируемой территории определено в соответствии с таблицей №12 МНГП. Площадь проектируемого объекта 1500 кв.м. Расчет: $1500/50 = 30$ м/м, в том числе 1м/м для инвалидов, 2 м/м для маломобильных групп населения, 2 м/м для электромобилей. Парковочные места согласованы отделом архитектуры и градостроительства администрации городского округа (письмо №833 от 19.04.2024).

Зона разгрузки/погрузки товаров предусмотрена в границах рассматриваемого земельного участка.

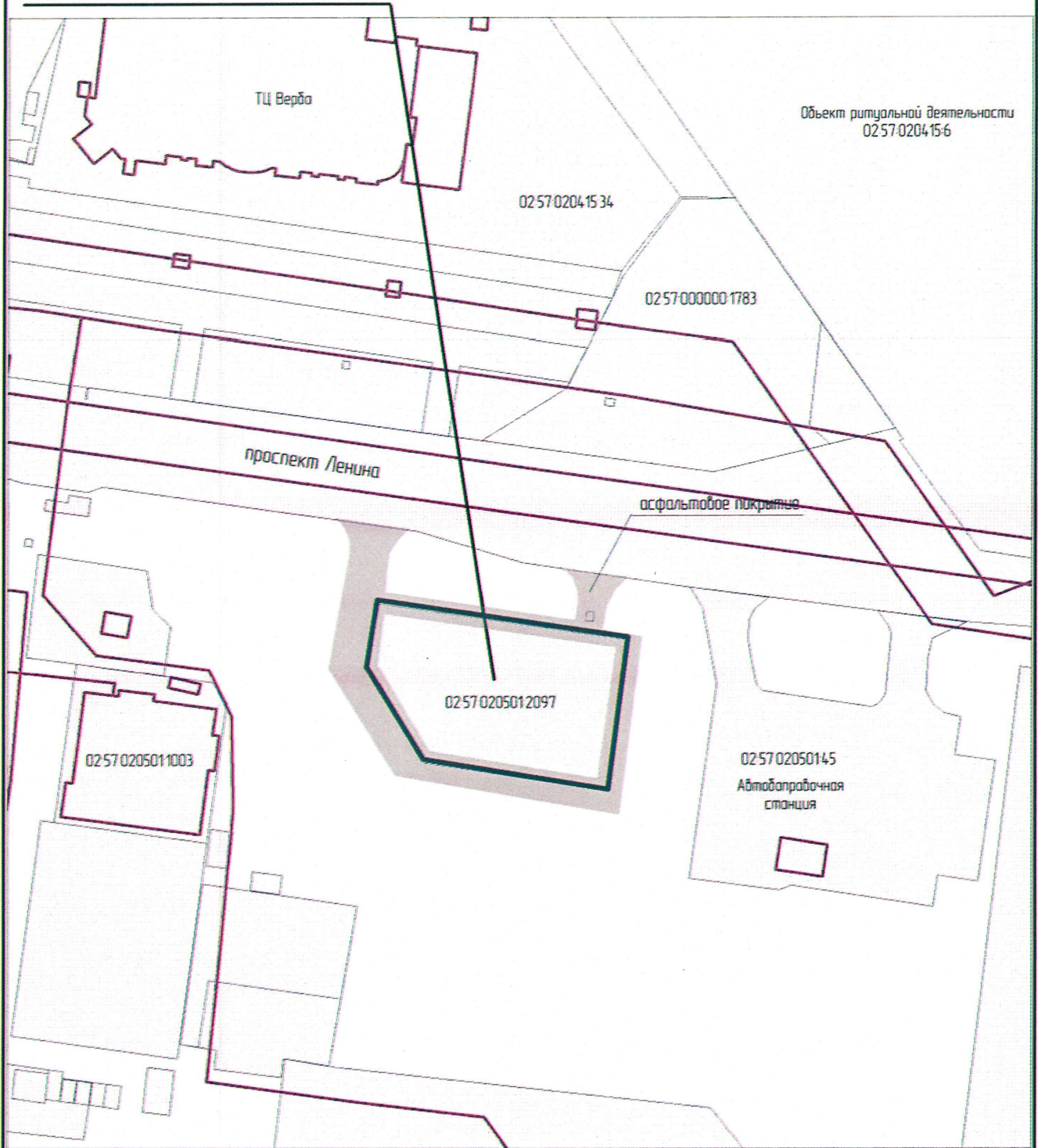
Ширина проезда с восточной, южной и западной стороны составляет 6 м, а с северной стороны ширина проезда составляет — 4,3 м, при допустимых 3,5 м для пожарного проезда и 4,0 м для полосы маневрирования при устройстве парковочных мест под углом 30.

Площадка для размещения контейнеров бытовых отходов проектируется со стороны автозаправочной станции площадью 10 кв.м. Площадка должна быть открытой с водонепроницаемым покрытием. 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 предусмотрено размещение 3 контейнеров. Разрыв от проектируемого объекта капитального строительства до места размещения площадки накопления ТКО соответствует санитарным нормам.

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|-------------------|------|
| | | | | | ПР-0257-2024-0130 | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 5 |

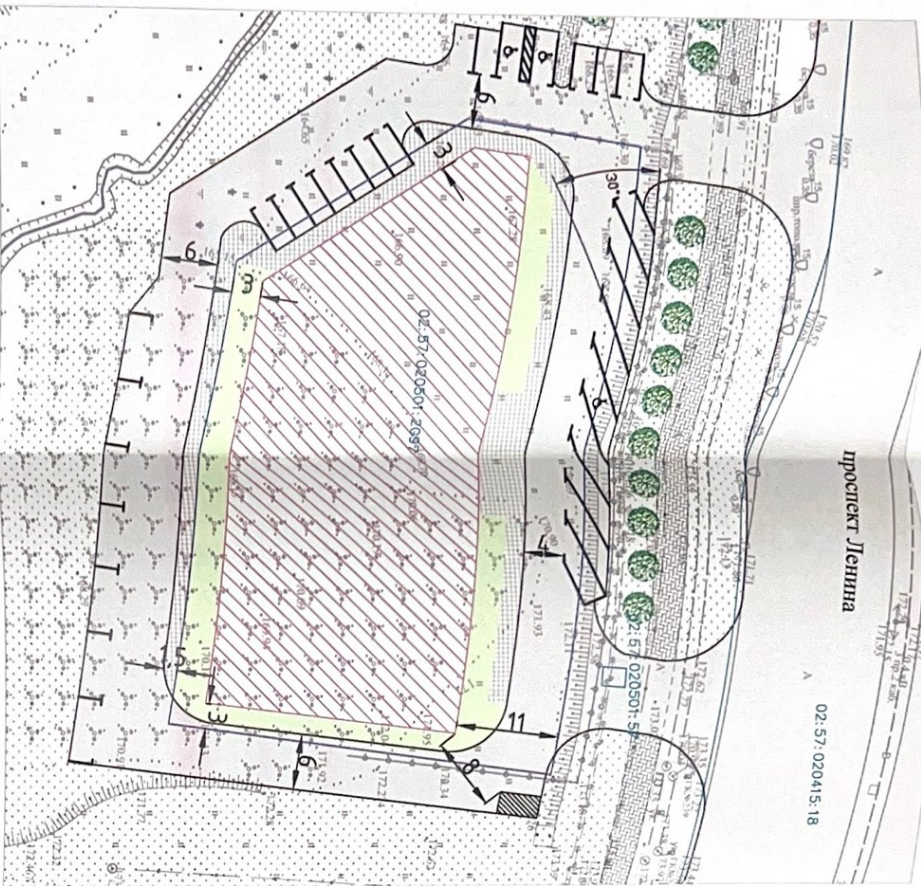
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Рассматриваемый земельный участок



| | | | | | | | | | |
|---|--------|------|--------|-------|---------------------------|--------|------|-----------------------------------|--|
| ПР-0257-2024-0138 | | | | | | | | | |
| Республика Башкортостан, г.о. Октябрьский, г.Октябрьский проспект Ленина, 66 | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол-во | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Разработал <i>Галлямутдинов А.А.</i> | | | | | Ситуационный план | Стадия | Лист | Листов | |
| Н.Контроль <i>Юсоев Е.А.</i> | | | | | Ситуационный план М 1:500 | | | ООО "Проектно-кадастровая служба" | |
| ГИП <i>Галлямутдинов А.А.</i> | | | | | | | | | |

Схема планировочной организации земельного участка



| Наименование | Норматив | Проект |
|--------------------|--------------|------------|
| Площадь застройки | 1056 кв.м. | 1500 кв.м. |
| Процент застройки | 40 % | 57 % |
| Процент озеленения | 20 % | 14 % |
| Площадь з.у. | от 200 кв.м. | 2640 кв.м. |

Условные обозначения:

- [White box] границы земельных участков;
- [White box] границы рассматриваемого участка;
- [Hatched box] проектуремый ОКС (магазин);
- [Grey box] твердое покрытие;
- [02:57:020501:2097] кадастровый номер земельного участка;
- [Hatched box] место размещения контейнеров ТКО;
- [Green hatched box] озеленение.

Заказчик _____

| | | | | |
|---|--|-------------|-----------------------------------|----------|
| Изм. Лист | | № документа | Подпись | Дата |
| Разработчик / ГИП | | Г.И.И.И.И. | И.И.И.И.И. | 04.24 |
| Норматив | | Юсупов Е.А. | И.И.И.И.И. | 04.24 |
| ГИП | | Г.И.И.И.И. | И.И.И.И.И. | 04.24 |
| Пр-0257-2024-0138 | | | | |
| Описание: для определения параметров размещения автомобильной заправки на территории земельного участка с кадастровым номером 02:57:020501:2097 | | | | |
| Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, 2-й Октябрьский, пр. Ленина, 66 | | | Лист 7 | Листов 9 |
| Схема планировочной организации | | | 000 "Проектно-кадастровая служба" | |

0265039980-20240307-0843

(регистрационный номер выписки)

07.03.2024

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЕКТНО-КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1130280041539

(основной государственный регистрационный номер)

| 1. Сведения о члене саморегулируемой организации: | | |
|---|---|--|
| 1.1 | Идентификационный номер налогоплательщика | 0265039980 |
| 1.2 | Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЕКТНО-КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА" |
| 1.3 | Сокращенное наименование юридического лица | ООО "ПКС" |
| 1.4 | Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя) | 452613, Россия, Республика Башкортостан, Октябрьский, проспект Ленина, 75, корпус В, кв.19 |
| 1.5 | Является членом саморегулируемой организации | Ассоциация «Объединение проектировщиков «УниверсалПроект» (СРО-П-179-12122012) |
| 1.6 | Регистрационный номер члена саморегулируемой организации | П-179-000265039980-1059 |
| 1.7 | Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации | 31.05.2018 |
| 1.8 | Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения | |
| 2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации: | | |
| 2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права) | 2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права) | 2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права) |
| Да, 31.05.2018 | Нет | Нет |



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

| | | |
|-----|---|---|
| 3.1 | Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда | Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей) |
| 3.2 | Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства | |

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

| | | |
|-----|--|-----|
| 4.1 | Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств | |
| 4.2 | Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств | Нет |
| 4.3 | Дата уплаты дополнительного взноса | Нет |
| 4.4 | Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров | |

5. Фактический совокупный размер обязательств

| | | |
|-----|--|-----|
| 5.1 | Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки | Нет |
|-----|--|-----|

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский

