

452750, Республика Башкортостан, г. Туймазы, пр.Ленина, д.5В

Регистрационный номер СРО-П-200-23052018,

выдан саморегулируемой организацией

Ассоциацией проектировщиков "Национальное Проектное Объединение" от 28 января 2022г.

Строительство медицинского  
центра по адресу: РБ,  
г.Октябрьский, ул. Кушдышева, 10.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
К ПРОЕКТУ 261/2024

452750, Республика Башкортостан, г. Туймазы, пр.Ленина, д.5В

Регистрационный номер СРО-П-200-23052018,  
выдан саморегулируемой организацией  
Ассоциацией проектировщиков "Национальное Проектное Объединение" от 28 января 2022г.

Строительство медицинского  
центра по адресу: РБ,  
г.Октябрьский, ул. Кулдышева, 10.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

К ПРОЕКТУ 261/2024

Директор



ГИП



Сагидуллин Р.В.

Сагидуллин Р.В.

## ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Строительство медицинского центра по адресу: РБ, г.Октябрьский, ул.Куйбышева, д.10» с включением информации о соблюдении требований технических регламентов в отношении земельного участка с кадастровым номером 02:57:010209:35.

Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения ООО «МегаСтрой» в администрацию городского округа Октябрьский с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства:

*- минимальное расстояние от задней границы земельного участка до аварийно-эвакуационного выхода (входной группы шириной 1,2м) из подвального этажа установить 1,8 метра, вместо требуемого минимального расстояния в 3 метра, согласно ГПЗУ.*

Земельный участок 02:57:010209:35 под планируемую застройку свободен и находится в аренде ООО «МегаСтрой» по договору аренды заключаемого на торгах № РБ-57-69-2020 от 28.12.2020 г.

ООО «МегаСтрой» планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта «Строительство медицинского центра по адресу: РБ, г.Октябрьский, ул.Куйбышева, д.10»

Площадь земельного участка составляет 779 кв.м.

По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 02:57:010209:35 сообщаем следующее:

## **1. Об общей площади застройки, местах расположения объектов с описанием их расчетных параметров (общей площади объектов, этажности и т.д.).**

1.1. ООО «МегаСтрой» планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта «Строительство медицинского центра по адресу: РБ, г.Октябрьский, ул.Куйбышева, д.10»

Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во	Примечание
Этажность	эт.	1	
Количество этажей (с учетом подвала)	эт.	2	
Площадь застройки	м2	245,30	
Общая площадь здания	м2	413,4	по внутреннему периметру наружных стен
Общий строительный объем	м3	1596,4	
Общая площадь подвального этажа	м2	206,7	

## **2. О предельных параметрах разрешенного строительства. Сравнение расчетных параметров объекта с предельными параметрами разрешенного строительства, предусмотренными регламентами зоны ЖС-1.**

**2.1. Земельный участок расположен в территориальной зоне ЖС-1. Жилая среднетажная подзона. Установлен градостроительный регламент**

**2.2. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.**

Градостроительный регламент установлен Правила землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, Решение от 29.06.2017 №107.

**2.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

*Информация о градостроительном регламенте - зона ЖС-1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание ;*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - минимальная длина - 12м, минимальная ширина - 14м, Площадь га 0,02-0,15.*

*Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3,0м.*

*Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений - 3 этажа, предельная высота не установлена;*

*Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40/20%;*

*Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения - земельный участок не находится в таких границах*

**2.4. В таблице проведено сравнение технико-экономических показателей застройки объекта капитального строительства и предельных размеров земельного участка и параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства согласно градостроительного регламента.**

Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
Минимальная и максимальная площадь земельного участка, га	0,02-0,15	0,078	Соответствует

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3,0	1,8	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	20/40%	32%	Соответствует
Предельное (минимальное) количество этажей	не установлено	2	Соответствует
Предельное (максимальное) количество этажей	не установлено	2	

Вывод: размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением одного параметра:

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3,0м, необходимо разрешение на отклонение от данной нормы до 1,8м в задней части проектируемого объекта. Указанное расстояние - величина от границы участка до спуска в подвал, необходимого как эвакуационный выход. От границы участка до стен основного здания - 3м.

### **3. О наличии характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки.**

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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.

Земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:  
 - конфигурация земельного участка. Земельный участок имеет неправильную форму с сильным сужением к углу, где планируется разместить спуск в подвал с отклонением от 3х метров до 1,8м.

3.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3,0м. Данное проектное обоснование подготовлено для получения разрешения на отклонение от этого расстояния до 1,8м.

Проектом «Строительство медицинского центра по адресу: РБ, г.Октябрьский, ул.Куйбышева, д.10» в соответствии с заданием на проектирование требуется размещение подвального этажа, для размещения комнат сотрудников, подсобных помещений, размещения негабаритного оборудования, некоторых профильных медицинских кабинетов, а так же из-за геологических условий и низкой отметки залегания материковых грунтов достаточной плотности, в следствие соблюдения которых, в том числе, и было принято решение о строительстве подвального помещения.

В соответствии с п. 4.2.7 СП 1.13130-2020 из подвального этажа требуется не менее чем 2 эвакуационных выхода расположенных в разных частях здания. При размещении одного из выходов внутри помещения - на 1-й этаж потеряется значительная площадь при формировании внутренней лестничной клетки, в процентном отношении к этажам, что является нецелесообразным при небольшой площади здания, кроме того в такой лестнице нет необходимости в соответствии с бизнес концепцией клиники, так как на первом и подвальном этажах будут размещены медицинские услуги разной направленности. К тому же п.4.2.2. СП 1.13130-2020 "Эвакуационные пути и выходы" гласит, что эвакуационные выходы из подвальных этажей, а также из цокольных этажей, заглубленных более чем на 0,5 м, как правило, следует предусматривать непосредственно наружу обособленными от общих лестничных клеток здания.

Как правило, отступ от границ участка в 3,0 метра для объектов капитального строительства предусматривается градостроительным регламентом и нормативными актами, исходя из требований противопожарной безопасности, для соблюдения противопожарных расстояний между зданиями, находящимися на соседних земельных участках.

На соседнем участке, напротив части проектируемого здания, для которого требуется отклонение от предельных параметров, размещается многоквартирный 5-ти этажный жилой дом с кирпичными стенами и железобетонными перекрытиями, по таким признакам на основе визуального обследования возможно установить что здание относится к степени огнестойкости не ниже II и классу конструктивной пожарной опасности С0. Проектируемый объект имеет степень огнестойкости II и классу конструктивной пожарной опасности С0, входная группа в подвал имеет те же характеристики что и само проектируемое здание. Согласно Таблицы 1 п 4.3 СП 4.13130.2013 (Свод правил. "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты"), между зданиями жилого и общественного назначения со степенью огнестойкости I, II, III степени огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности С0 минимальное расстояние допускается принимать - 6 метров. Проектное расстояние между объектами составляет 12,8м.

Между зданием многоквартирного дома №34 по ул.Островского и проектируемым объектом имеется проезд шириной 4,5м, который является и пожарным проездом и отвечает по ширине и конфигурации нормам пожарной безопасности ФЗ №123 и СП 4.13130.2013. Таким образом подъезд пожарной техники к зданию обеспечивается с 4х сторон здания, при необходимых подъездах не менее чем с 2-х сторон.

Кроме того, если рассматривать здание без эвакуационного спуска (входной группы) в подвал, для размещения которого требуется разрешение на отклонение от предельно допустимых параметров, конфигурация проезда никак не изменится, а отступ в 3 метра не может использоваться для формирования пожарного проезда, что следует из п.8.1.4 СП 4.13130.2013 Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.

#### **4. О соблюдении технических регламентов.**

В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

На указанном земельном участке предусмотрено размещение объекта «Строительство медицинского центра по адресу: РБ, г.Октябрьский, ул.Куйбышева, д.10» со следующими характеристиками, указанными на стр.2 проектного обоснования.

Проектная организация "Люкс Проект" ИП Сагидуллин Р.В. разработан проект (прил.1), содержащий основные технологические и конструктивные решения. Проектными решениями намечен комплекс инженерно-технических мероприятий по созданию доступной среды для маломобильных групп населения (МГН) и инвалидов. Предусматривается возможность беспрепятственной эвакуации людей из помещений и с территории здания, обеспечение свободного подъезда и путей ввода спасательных сил и средств. Проектные решения обеспечивают санитарно-эпидемиологическую и пожарную безопасность здания, в здании предусмотрена автоматическая пожарная сигнализация, доступ к зданию для пожарной и спасательной техники имеется с четырех сторон, строительные и отделочные материалы используются негорючие.

Таким образом, решения, содержащиеся в проекте, подтверждают соблюдение требований технических регламентов, так как обеспечивают пожарную, санитарно-эпидемиологическую и экологическую безопасность, а также необходимое благоустройство и озеленение территории. Вывод: для указанного земельного участка при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства требования технических регламентов соблюдаются. Размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями считается возможным.

Главный инженер проекта Сагидуллин Р.В.





**Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" в 2021**

СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";  
СП 1.13130-2020 "Эвакуационные пути и выходы";  
СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты";  
СП 3.13130.2020 "Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей. при пожаре. Требования пожарной безопасности";  
СП5.13130.2020 "Системы противопожарной защиты. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации. Требования пожарной безопасности";  
ФЗ №123 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности",  
СП 59.13330.2020 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения",  
СНиП 12-03,2001 "Безопасность труда в строительстве",

Градостроительный кодекс РФ, Постановление правительства №87 и другие действующие нормативные документы в области строительства, проектирования и пожарной безопасности.

**026910294194-20240315-1416**

(регистрационный номер выписки)

**18.04.2024**

(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:**

**Индивидуальный предприниматель Сагидуллин Руслан Витальевич**  
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**321028000101142**

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	026910294194
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Сагидуллин Руслан Витальевич
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Сагидуллин Р. В.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	452750, Россия, Республика Башкортостан, Туймазинский р-н., г. Туймазы, ул. Комарова, д. 43/1, кв. 54
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектировщиков «Национальное Проектное Объединение» (СРО-П-200-23052018)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-200-026910294194-1531
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	28.01.2022
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, 28.01.2022	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



**026910294194-20240318-0909**

(регистрационный номер выписки)

**18.04.2024**

(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), выполняющем инженерные изыскания:

**Индивидуальный предприниматель Сагидуллин Руслан Витальевич**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**321028000101142**

(основной государственный регистрационный номер)

### 1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	026910294194
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Сагидуллин Руслан Витальевич
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Сагидуллин Руслан Витальевич
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	452754, Россия, Республика Башкортостан, р-н Туймазинский, г. Туймазы, пр-кт Ленина, д. 2В, кв. 50
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация организаций, выполняющих инженерные изыскания «ИНЖГЕОСТРОЙ» (СРО-И-050-23102020)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	И-050-026910294194-0950
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	09.11.2023
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

### 2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнять инженерные изыскания:

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, 09.11.2023	Нет	Нет



### 3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, 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 права выполнять инженерные изыскания объектов капитального строительства	

### 4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания 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 выполнение инженерных изысканий, 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 права выполнять инженерные изыскания 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 выполнение инженерных изысканий, 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

