



**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. 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 02:57:020411:26, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, д. 42.

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
2 – 4	Общие данные	
5	Ситуационный план	
6	Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства	Согласованная со службами
7	Письмо администрации	О согласовании парковочных мест
8	Схема размещения парковочных мест	

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

- Чертеж разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами;
- 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;
- 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			
Разработал		Галлямутдинов А. А.			Лит.	Лист	Листов
						2	6
Н.контр.		Юсоев Е.А.			ООО «Проектно-Кадастровая служба»		
ГИП		Галлямутдинов А. А.					
					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		

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 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.

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

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 02:57:020411:26 (а именно — неправильная форма, изломанность границ, наличие улично-дорожной сети с 3 стороны 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 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.

					Пр-0257-2024-0065	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

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 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.

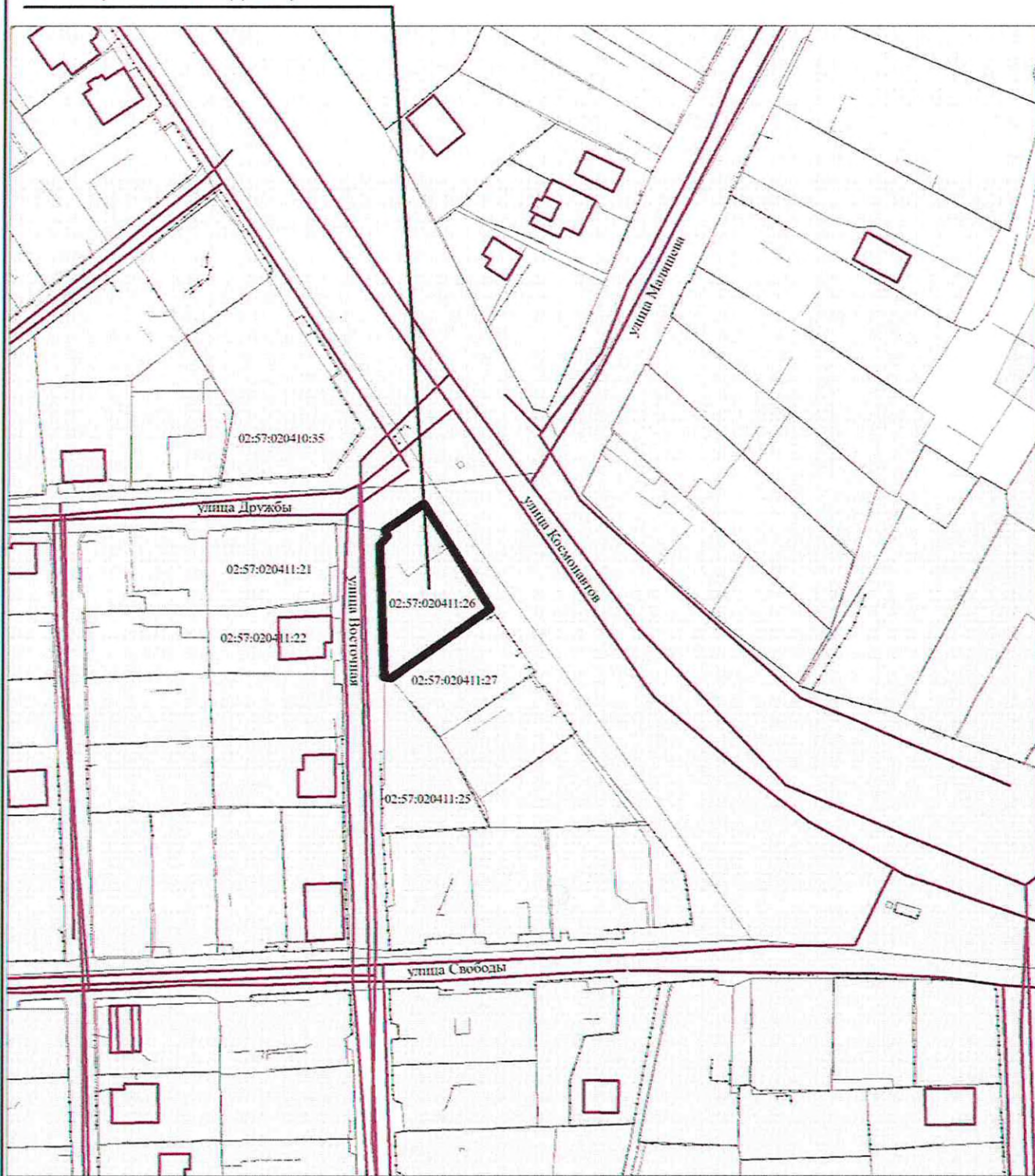
В соответствии с таблицей 1 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты – Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п. 8.3.3 МНГП, минимальное расстояние между жилыми зданиями 4, 5 степени огнестойкости и зданием 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 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 02:57:020411:27 имеет класс конструктивной пожарной опасности С1 и степень огнестойкости не ниже III. Проектируемый объект капитального строительства – магазин проектируется классом конструктивной пожарной опасности С0 и степенью огнестойкости не ниже III, с устройством противопожарной стены 1-го типа со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 02:57:020411:27 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.

					ПР-0257-2024-0065	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН








Рассматриваемая территория

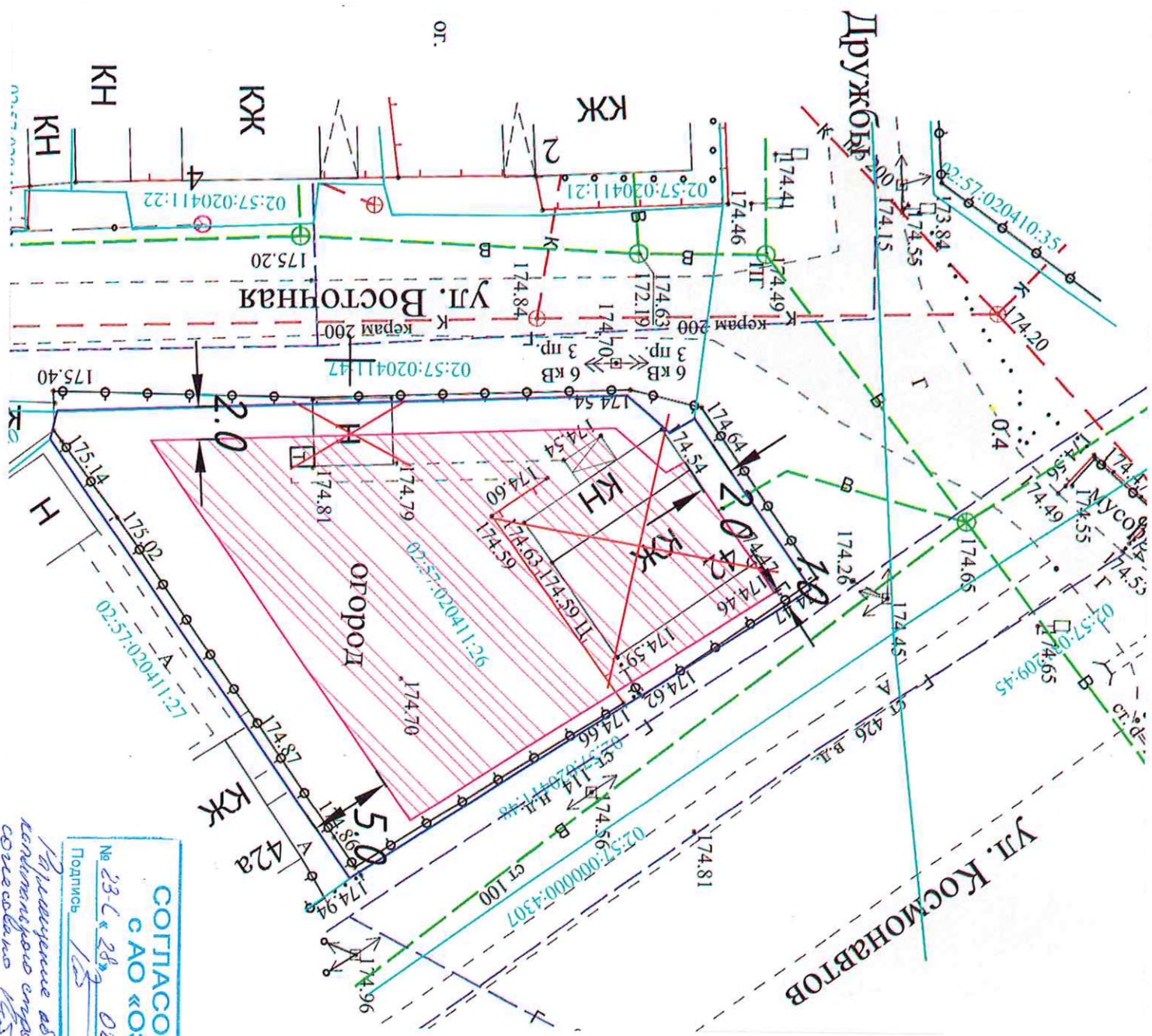


ПР-0257-2024-0065						
Республика Башкортостан, г.а. Октябрьский, г.Октябрьский ул. Космонавтов, 42						
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработал	Галлямутдинов А.А.					
Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства - магазина на земельном участке с кадастровым номером 02:57:020411:26				Стадия	Лист	Листов
Проверил Юсоев Е.А.					ООО "Проектно-кадастровая служба"	
ГИП Галлямутдинов А.А.						
Ситуационный план М 1:1500						

Схема планировочной организации земельного участка

Условные обозначения:

-  - границы земельных участков;
-  - границы рассматриваемого участка;
-  - демонтаж, снос объекта;
-  - твердое покрытие;
-  - кадастровый номер земельного участка;
-  - зона возможного размещения ОКС;
-  - озеленение.



СОГЛАСОВАНО
ОАО «ОБС»
№ 23-С/«28»/02
20.24
Подпись: *[Signature]*
Исполнитель обязанности
компетентного специалиста
С.И.Савельев

Наименование	Норматив	Проект
Площадь застройки	322 кв.м.	500 кв.м.
Процент застройки	40 %	62,2 %
Процент озеленения	20 %	20 %
Этажность	до 3	1

Заказчик _____

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 с широким ассортиментом товаров периодического спроса 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.

Изм./Лист	№ документа	Подпись	Дата	Содержание изменений
Разработано	ГАО «ОБС»	<i>[Signature]</i>	02.24	
Исполнитель	Юсеев Е.А.	<i>[Signature]</i>	02.24	
Контроль	ГАО «ОБС»	<i>[Signature]</i>	02.24	

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

Республика Башкортостан,
г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский,
ул. Космонавтов, д. 42

Лист 6 из 6

ПР-0257-2024-0065

Схема планировочной организации

000 "Проектно-кадастровая служба"

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



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

Исх № 1323 от «26» 02 2024 г.
на № б/н от «02» 02 2024 г.

Хамидуллину И.Ф.

ул. Партизанская, д.46а
г. Октябрьский РБ

Администрация городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, рассмотрев Ваше обращение о рассмотрении проекта организации парковочного места №ПР-0257-2024-00024 по адресу: ул. Космонавтов, д.42, согласованного с главным архитектором администрации городского округа г. Октябрьский РБ, сообщает, что вопрос был рассмотрен на заседании межведомственной городской комиссии по обеспечению безопасности дорожного движения на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан 13.02.2024 года. Комиссией принято следующее решение.

Согласно ст. 21.1 Правил благоустройства территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденных решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 31.07.2019 № 329 (далее – Правила благоустройства), парковки создаются для организации стоянки транспортных средств с целью их временного хранения. Размещение парковок не должно создавать помех в дорожном движении другим участникам дорожного процесса, снижать безопасность дорожного движения, противоречить требованиям Правил дорожного движения Российской Федерации, касающихся остановки и стоянки транспортных средств.

Обустройство и содержание парковок обеспечивается инициатором предложения по организации места парковки и осуществляется в соответствии с согласованным проектом размещения парковки после оформления земельно-правовых отношений на земельный участок в соответствии с действующим законодательством.

Представленным проектом организации парковочного места №ПР-0257-2024-00024 по адресу: ул. Космонавтов, д.42 предусмотрено устройство 10 (десяти) парковочных мест с учетом одного места для маломобильных групп населения и одного места для электромобилей. Создание парковки необходимо для удовлетворения потребности населения в парковочных местах для нежилого здания, расположенного по адресу: РБ, г. Октябрьский, ул. ул. Космонавтов, д.42.

Парковочные места организованы с целью уменьшения негативного влияния припаркованных автомобилей на условия движения транспортных средств.

Парковка должна быть обозначена дорожными знаками 6.4 «Парковка (парковочное место)» и 8.6.5 (8.6.4) «Способ постановки транспортного средства на стоянку», для инвалидов с табличкой 8.17 «Инвалиды», для электромобилей табличка с табличкой 8.4.3.1

«Вид транспортного средства» с нанесением дорожной разметки по ГОСТ Р 51256. Парковка соответствует установленным требованиям СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».

По результатам рассмотрения заявления на размещение автостоянки по адресу: РБ, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, д.42 в соответствии с ст. ст. 21.1, 52, 55 Правил благоустройства комиссия решила:

1) разрешить Хамидуллину И.Ф. размещение 10 (десяти) парковочных мест, предусмотрев в том числе одно место для маломобильных групп населения размером 6*3,6 и одно место для электромобилей размером 6*3,0, расположенных по адресу: ул. Космонавтов, д.42 с установкой сопутствующих дорожных знаков и нанесением дорожной разметки;

2) обязать Хамидуллина И.Ф.:


оформить земельно-правовые отношения на земельный участок под парковку в соответствии с действующим законодательством;

до начала работ по созданию (обустройству) парковки получить разрешение (ордер) на осуществление земляных работ в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на осуществление земляных работ» на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденным постановлением администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 28.02.2019 №770;

обеспечить содержание парковки, а также содержание прилегающей территории на расстоянии, установленном статьей 50 Правил благоустройства;

3) предупредить Хамидуллина И.Ф. о необходимости уведомления нового правообладателя парковки об обязательствах по ее содержанию при смене правообладателя объекта недвижимости.

Заместитель главы администрации


К.Н. Герман