



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  
02:57:020205:294 по адресу: Республика Башкортостан, г. о.  
город Октябрьский, г. Октябрьский, ул.Кувыкина, 55**

**103/0257-2023**

Исполнительный директор  
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»:



г. Октябрьский. 2023г.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Строительство объекта капитального строительства — магазина на земельном участке с кадастровым номером 02:57:020205:294 по адресу: Республика Башкортостан, г. город Октябрьский, з. Октябрьский, ул. Кувыкина, 55.

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
2 - 5	Общие данные	
6	Ситуационный план	
7	Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства	
8	Топографическая съемка, согласованная	

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» 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, утвержденными решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от «23» ноября 2017 № 144 (далее — МНГП).

Земельный участок с кадастровым номером 02:57:020205:294 имеет площадь 909 кв.м. и вид разрешенного использования «магазина». Согласно Правилам, участок находится в территориальной зоне Ж подзоне ЖС-2 (жилая среднеэтажная высотой 4-5 этажей — для размещения многоквартирных жилых домов высотой от четырех до пяти надземных этажей включая мансардный), зоне ЗДО-1 (территория зоны действия ограничений по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям).

В территориальной зоне Ж подзоне ЖС-2 для вида разрешенного использования «магазина» предусмотрены предельные параметры разрешенного строительства:

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					103/0257-2023			
ГИП		Галлямутдинов А. А.		05.23	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства ОКС — магазина на земельном участке с кадастровым номером 02:57:020205:294 по адресу: ул. Кувыкина, 55	Лит.	Лист	Листов
Проверил		Галлямутдинов А. А.		05.23			2	6
Разработал		Юсоев Е.А.		05.23		ООО «Проектно-Кадастровая служба»		
					Общие данные			

максимальное количество надземных этажей — 3 этажа (объект проектируется этажностью не более 2 этажей);

минимальный отступ от красной линии — 6 м (предполагается уменьшение отступа от улично-дорожной сети ул.Кувыкина);

максимальный коэффициент застройки — 40 % (проектом соблюдается);

минимальный коэффициент озеленения — 20 % (проектом соблюдается);

минимальные отступы от границы смежного земельного участка — 3 м (проектом соблюдается).

Согласно ст.40 Градостроительного кодекса РФ, 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.

Ввиду наличия неблагоприятных для застройки характеристик, а именно — наличие инженерных коммуникаций и их охранных зон в границах земельного участка, сложная конфигурация земельного участка, наличие требований по обеспечению объектов общественной застройки парковочными местами, а также в целях рационального использования территории, обеспечения визуальной привлекательности, комфорта строительства, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Согласно ГПЗУ № РФ-02-2-002-1-00-2023-0072 зона застройки ограничена, имеет сложную конфигурацию, в связи с чем проектируется вынос инженерных коммуникаций и уменьшение отступа со стороны улично-дорожной сети ул. Кувыкина 1,9 метра вместо 6 метров.

Смежным земельным участком к рассматриваемой территории является участок с кадастровым номером 02:57:020205:293 и видом разрешенного использования «Под размещение многоквартирного жилого дома», расстояние от многоквартирного жилого дома до проектируемого магазина составляет более 15 м, что соответствует противопожарным нормам и правилам.

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», минимальное расстояние между общественными зданиями 1, 2, 3 степени огнестойкости варьируется от 10 до 6 метров (в зависимости от класса конструктивной пожарной опасности).

Проектируемый объект капитального строительства не нарушает охранные зоны инженерных коммуникаций.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", охранная зона вдоль подземных кабельных линий электропередачи устанавливается в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах

						103/0257-2023	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			3

под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

Проектом предусмотрен вынос, демонтаж инженерных коммуникаций (канализация, ЛЭП).

Площадь застройки объектом капитального строительства (пятно застройки) составит 360 кв.м., объект капитального строительства проектируется этажностью – 2 этажа.

В таблице 7.11 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" отсутствует информация о необходимости организации санитарного разрыва от парковочных мест до объектов торговли.

Требования санитарных правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" распространяются на размещение, проектирование, строительство и эксплуатацию вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами объекта превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ.

Согласно разделу 12. Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", а именно п. 12.5. – к классу V относятся отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, торгово-развлекательные комплексы общей площадью более 2 тысяч кв. м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест, предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв. м, рынки продовольственных и промышленных товаров с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест. Проектируемый объект планируется площадью не более 720 кв.м., в связи с чем не относится к указанной категории объектов.

Источниками выделения выделений загрязняющих веществ в атмосферу от проектируемого 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, не превышает допустимые значения СН 2.2.4/2.1.8.562-96. В связи с чем установление санитарно-защитной зоны невозможно ввиду отсутствия источников воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Согласно п.4.15 СП 4.13130.2013 ОТ 24.06.2013 " СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ", противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5 т не нормируются. Расстояния со стороны стен без проемов не нормируются. Расстояния до зданий, сооружений со стороны противопожарных стен 1-го и 2-го типов не нормируются.

						103/0257-2023	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата			4

Так как проектируемые парковочные места предназначены для парковки легковых автомобилей, расстояние от них до объекта капитального строительства не нормируется.

Согласно п.8.3.16 МНГП, расстояние от края проезжей части или спланированной поверхности, обеспечивающей проезд пожарных машин до стен зданий должно быть не более 25 м при высоте зданий до 12 м.

Согласно п. 3.5.5.28 МНГП, ширина проездов на автостоянке при двухстороннем движении должна быть не менее 6 м, при одностороннем — не менее 3 м.

Минимальные размеры одного парковочного места для транспортных средств, управляемых инвалидами I и II групп или перевозящих таких инвалидов, должны быть не менее 3,6 x 7,5 м при последовательном размещении автомобилей и 3,6 x 6,0 м – при параллельном.

Согласно приложению №12 (справочное) МНГП, требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.) определяется как 1 машино-место на 60–70 кв.м общей площади.

Проектом предусмотрено устройство 10 машино-мест, 1 из которых для МГН.

									103/0257-2023	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						5

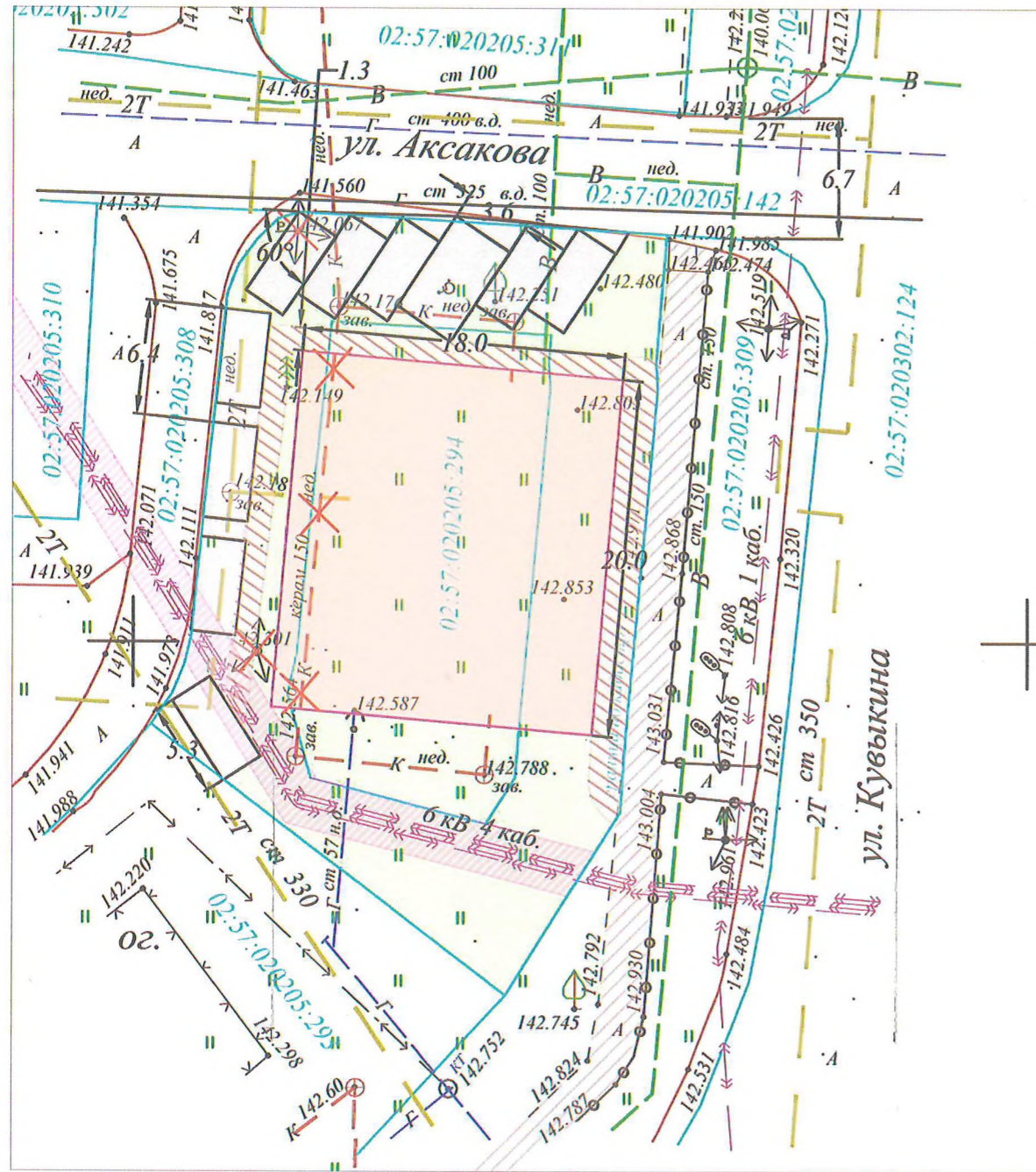
# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Рассматриваемый участок



103/0257-2023									
Республика Башкортостан, г.а. Октябрьский, г.Октябрьский ул.Кувдыкина, д.55									
Изм.	Кол-ч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Условно разрешенный вид использования земельного участка	Страница	Лист	Листов	
ГИП		Галлямутдинов А.А.							
Провер.		Юсоев Е.А.							
Разраб.		Юсоев Е.А.							
Ситуационный план М 1:1000					ООО "Проектно-кадастровая служба"				

# Схема планировочной организации земельного участка



## Условные обозначения:

- границы земельных участков
- парковочные места
- озеленение газонной травой
- 02:57:020205:294 - кадастровый номер земельного участка
- границы территорий общего пользования
- отступ от красных линий
- существующий прогулар
- проектируемый ОКС
- объекты подлежащие демонтажу, выносу
- проектируемый прогулар
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства

Площадь земельного участка – 909 кв.м, в границах земельного участка расположены инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и выносу.

Схема планировочной организации разработана на основе топографической съемки, исполненной ООО "ПКС" в 2023 г, и согласованной с ресурсоснабжающими организациями городского округа.

В территориальной зоне Ж подзоне ЖС-2 для вида разрешенного использования «магазины» предусмотрены предельные параметры разрешенного строительства:

- максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (объект проектируется этажностью не более 2 этажей);
- минимальный отступ от красной линии – 6 м (предполагается уменьшение отступа от улично-дорожной сети ул.Кувыкина);
- максимальный коэффициент застройки – 40 % (проектом соблюдается);
- минимальный коэффициент озеленения – 20 % (проектом соблюдается);
- минимальные отступы от границы смежного земельного участка – 3 м (проектом соблюдается).

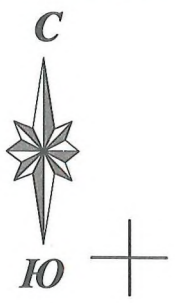
Площадь застройки земельного участка проектируется 360 кв.м., 2 этажа. Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, на основании ст.40 ГрК РФ, в части:

уменьшения отступа от границ земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 02:57:020205 (со стороны ул. Кувыкина) – 1,9 м;

Проектом предусмотрено размещение 10 парковочных мест (из них 1 для МГН) в границах земельного участка с кадастровым номером 02:57:020205:294.

Заказчик ИЧ / Курамов Р.Ч.

				103/0257–2023				
				Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства – магазина на земельном участке с кадастровым номером 02:57:020205:294				
Изм.	Лист	№ документа	Подп.	Дата	Республика Башкортостан, г.о.город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Кувыкина, 55	Стадия	Масса	Масштаб
								1:500
						Лист 7	Листов 8	
				Схема планировочной организации		ООО "Проектно-кадастровая служба"		



Туймазинский межрайонный центр  
 технической эксплуатации  
 Публичного акционерного общества  
 «Башинформсвязь»  
 Коммуникации связи  
 Октябрьского ИТЦ  
 нанесены ВЕРНО.  
 Технические условия получить  
 в ПАО «Башинформсвязь»

Козлов Р.В.

Должность: \_\_\_\_\_  
 Подпись: *Козлов Р.В.*  
 «16» 05 2023 г.

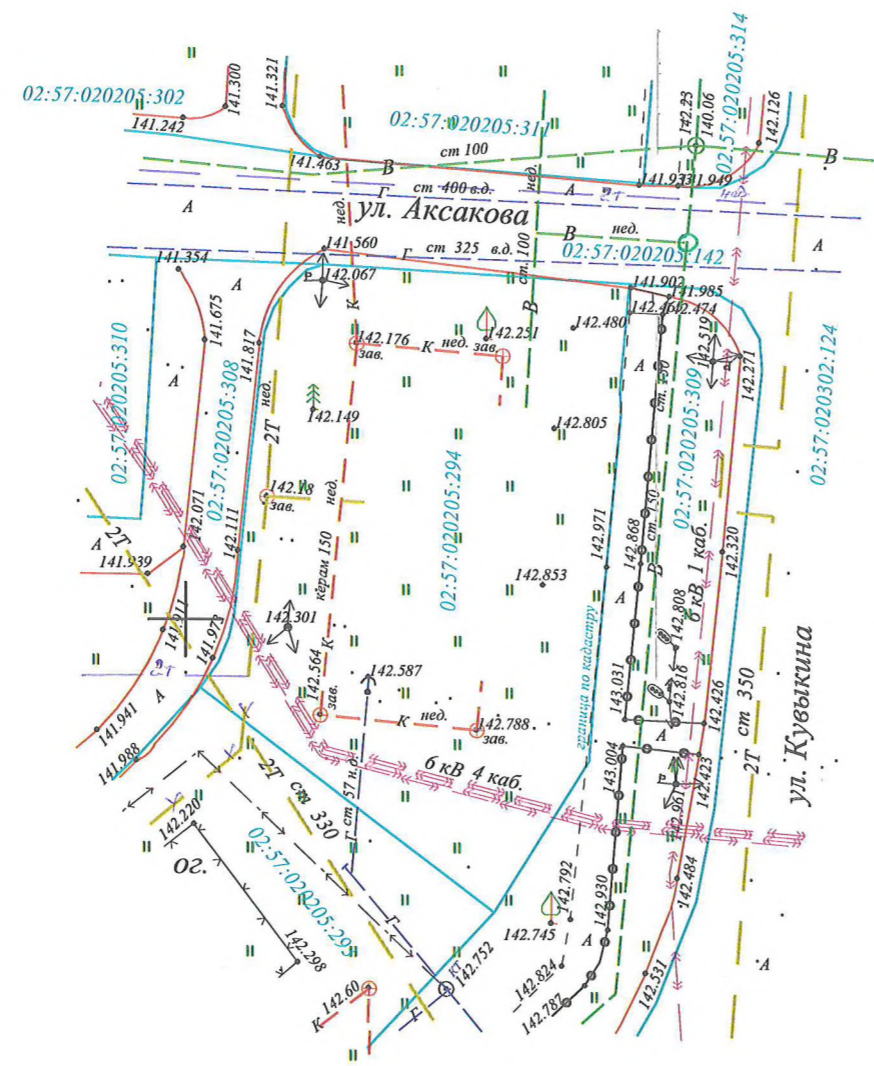
**СОГЛАСОВАНО**  
 ООО «Теплоэнерго»  
 № 31  
 «16» 05 2023 г.  
 Подпись: *Г. Голубев*

Исполнитель: *Г. Голубев*  
 Исполнитель: *Г. Голубев*  
 Руководитель: *Г. Голубев*  
 Руководитель: *Г. Голубев*  
 Руководитель: *Г. Голубев*  
 Руководитель: *Г. Голубев*

**СОГЛАСОВАНО**  
 с ЦОП АО «ОЭС»  
 № 29-с-16-05-2023  
 Подпись: *[Signature]*

*Проект согласовать  
 дополнительно*

**СОГЛАСОВАНО**  
 с ГУП «ОКВ» РБ  
 № 255-17-05-2023 г.  
 Подпись: *[Signature]*



**Примечание:**

Топографическая съемка выполнялась высокоточным двухчастотным  
 (L1+L2) спутниковым прибором SOUTH-SB2-V  
 Свидетельство СРО №1050 от 02.09.2015 г.  
 Выдан НПГ Национальный альянс изыскателей «ГеоЦентр»  
<http://альянсгеоцентр.рф/>  
 СРО-И-037-18122012

Система координат: МСК-02 зона 1  
 Система высот: Балтийская

Топографическая съемка					Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Нач. отд.		Тухватуллин Д.Р.		<i>Тухватуллин Д.Р.</i>	05.23	И	1
					Масштаб 1:500		
					ООО "ПКС". Адрес: г. Октябрьский, ул. Чапаева, д.19		