

Спортивный клуб,
Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Садовое Кольцо, д. 51

Предоставление разрешения на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства.

Проектное обоснование

2023

Руководствуясь статьёй 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ,

прошу согласовать отклонение предельных параметров разрешенного строительства, в части:

площади застройки земельного участка, до 94% от общей площади;

расстояния от красной линии, со стороны ул. Садовое кольцо по границе участка;

расстояния от границ земельного участка, смежных участков, с восточной, южной и западной стороны (смежно с участками 02:57:020202:1219, 02:57:020202:1220) по границе участка, с северной стороны с отступом в 1,2 м.

этажности, до 2 этажей;

для строительства проектируемого объекта.

Земельный участок 02:57:020202:497, расположен по адресу: Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Садовое Кольцо, д.51.

Согласно п.1, вышеуказанной статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, «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».

Участок строительства, площадью 309 кв.метров таковые неблагоприятные характеристики имеет, неблагоприятные для его застройки и использования.

По результатам геологических изысканий участок является неблагоприятным для застройки, по карстовой опасности участок отнесен к категории «IIIв», что предполагает возможность развития провалов до 6,5 метров.

Для обеспечения сохранности и безопасности эксплуатации здания в случае образования провалов, требуется обеспечить противокарстовые мероприятия с учетом максимально возможной площади опирания фундамента. В случае образования провала, при существующих характеристиках грунта, расчетная площадь фундамента обеспечивает отсутствие возможных кренов здания, риск деформации и разрушения несущих конструкций.

С целью обеспечения безопасности будущего здания, были проведены расчеты и получена площадь застройки, необходимая и достаточная для безопасной эксплуатации объекта. Этот показатель составил 94% от общей площади земельного участка. С целью максимально эффективного и безопасного использования земельного участка, предполагается размещение проектируемого здания с площадью застройки 290 кв.метров. Указанное размещение объекта не создает препятствий правообладателям смежных участков. Для обеспечения эксплуатационных потребностей объекта используется собственный земельный участок. Наружная лестница и выходы с северной стороны используются для внутренних коммуникаций, без необходимости использования территории смежных земельных участков.

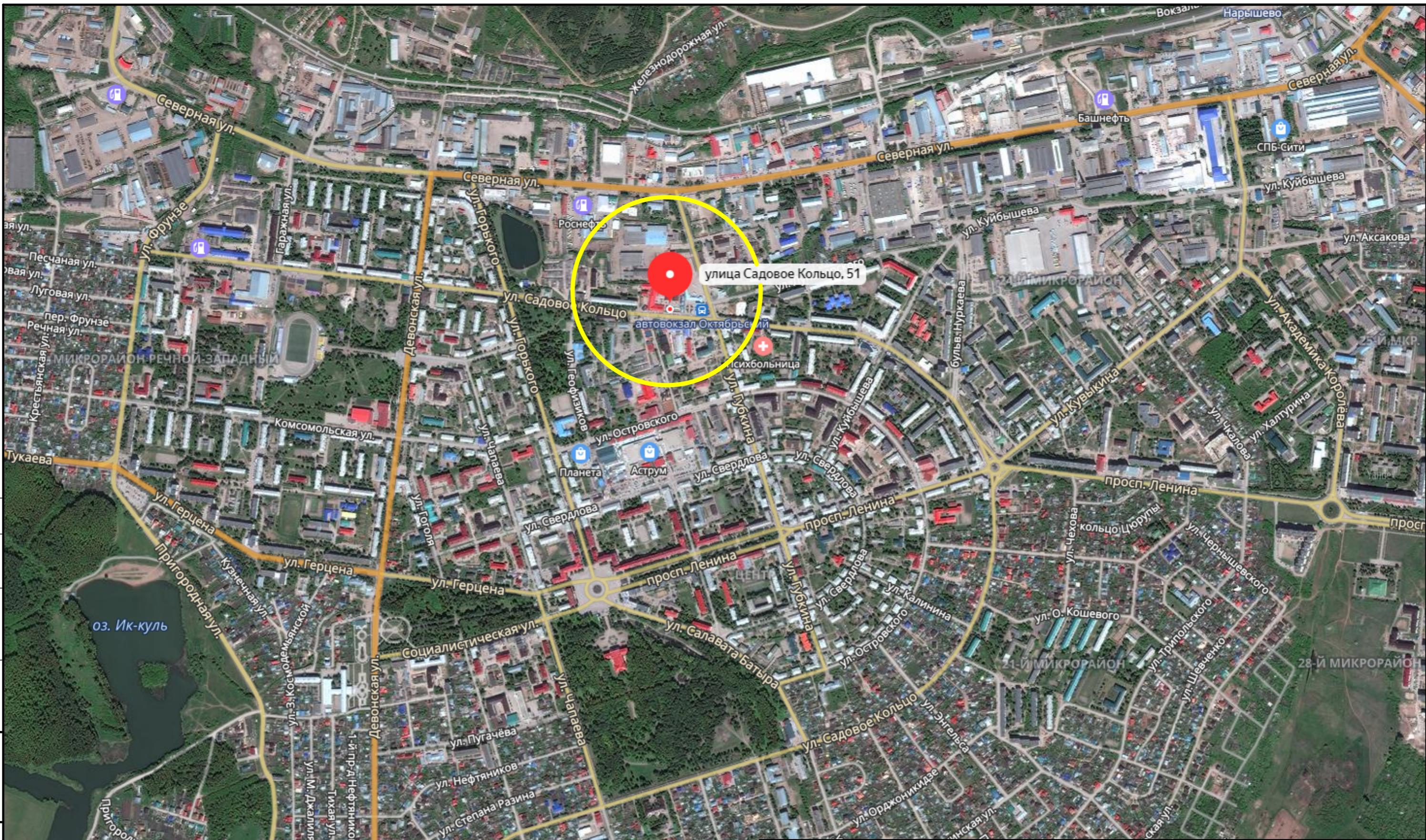
Согласно п.2, той же статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

Вышеописанное размещение проектируемого здания не нарушает требований технических регламентов, противопожарных, санитарных и прочих норм и правил. При данном размещении не нарушается сложившаяся пешеходно-транспортная инфраструктура. Обеспечивается возможность обслуживания здания. Также не нарушаются права владельцев соседних земельных участков. Проектируемый объект планируется обеспечить автостоянками на 17 машиномест. Автостоянка на 6 машиномест располагается непосредственно перед спортивным клубом, автостоянка на 11 машиномест на расстоянии 50 метров от него. Земельные участки для размещения автостоянок оформляются в ЧЗиО отдельно, с учетом согласования с МВК. В силу стесненности застройки озеленение выполняется в виде уличных вазонов с декоративными растениями.

Градостроительным регламентом г. Октябрьский установлены предельные параметры разрешенного строительства, для общественно-деловой зоны он составляет 40%. Так как планируемый процент застройки (94%) превышает процент максимальной застройки для зоны общественно-деловой застройки, прошу согласовать отклонение от установленных параметров.

						005.2019.56-ПЗ			
						Спортивный клуб, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Садовое Кольцо, д. 51			
Изм.	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Публичные слушания	Стадия	лист	листов
Разраб.		Черкасова			02.23			1	
						Пояснительная записка	000 "Архикрафт"		
ГАП		Блонский			02.23				

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

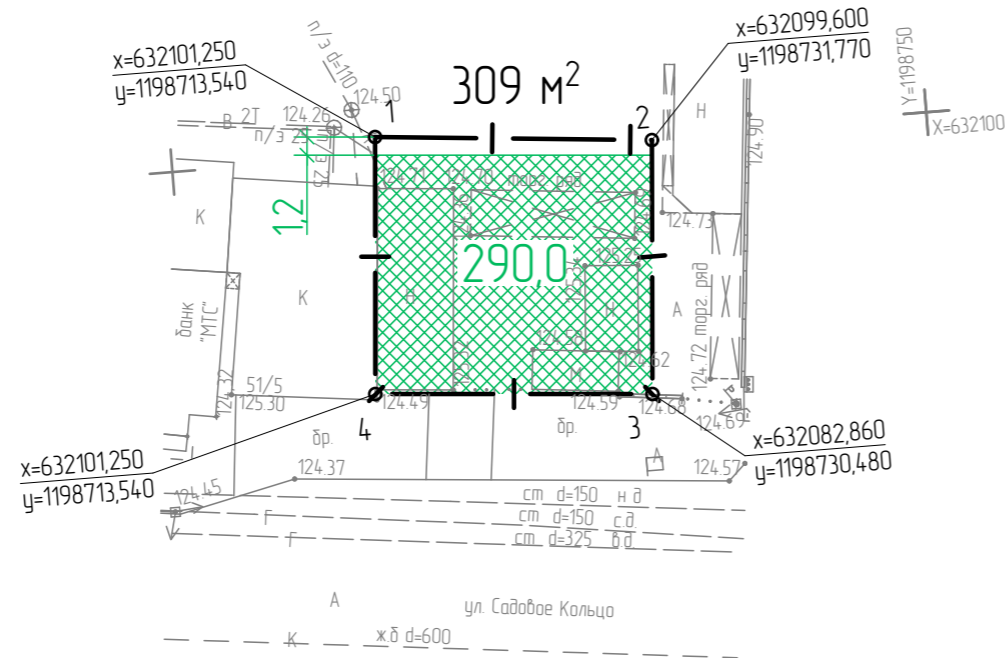


Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

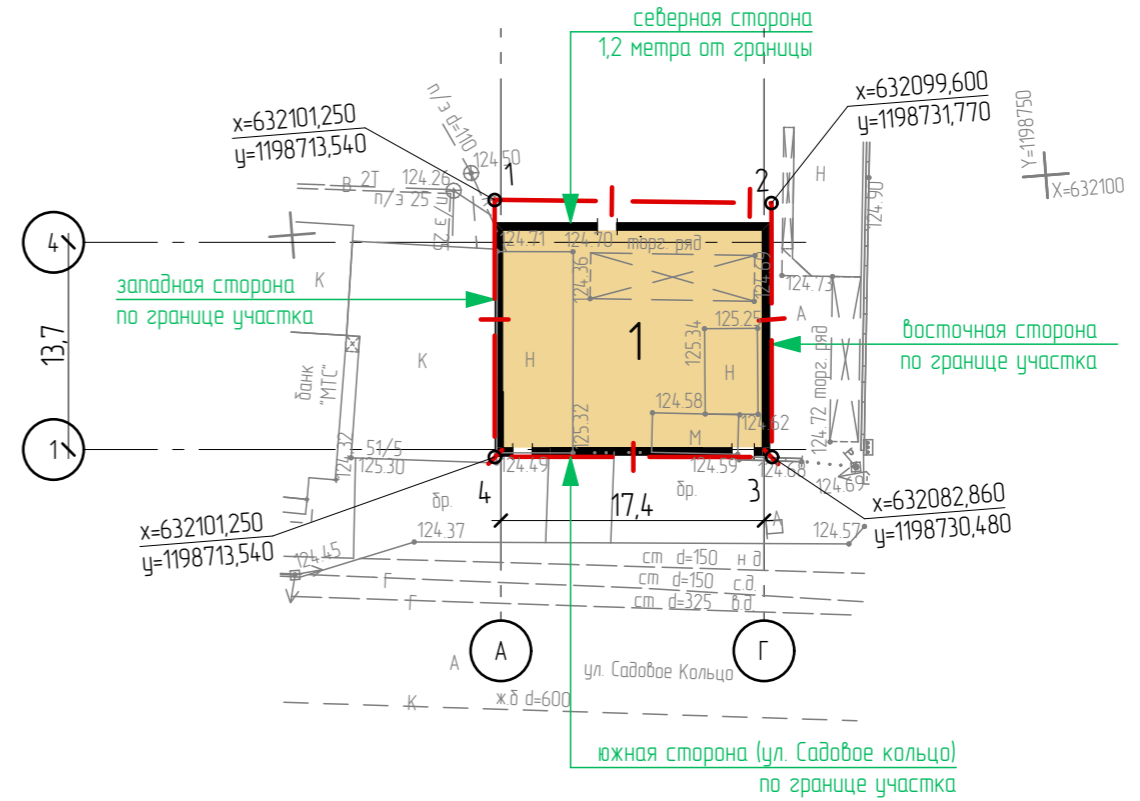
Изм.	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Черкасова			<i>Черкасова</i>	02.23
ГАП	Блонский			<i>Блонский</i>	02.23

005.2019.56-ПЗУ		
Спортивный клуб, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Садовое Кольцо, д. 51		
Публичные слушания	Стадия	лист
		2
Ситуационная схема. М 1:500	ООО "Архикрафт"	

Запрашиваемая площадь застройки



Запрашиваемые отступы от границ участка



Условные обозначения

-  290 м² зона возможной застройки
-  граница земельного участка
-  309 м² площадь земельного участка
-  проектируемое здание
-  2 КЖ существующие здания

Схема застройки земельного участка

Ведомость зданий и сооружений				Разрешённый процент застройки земельного участка	Проектный процент застройки земельного участка
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь застройки здания, м ²		
1	Проектируемый объект	2	290	40%	94%

005.2019.56-ПЗУ

Спортивный клуб, Республика Башкортостан,
г. Октябрьский, ул. Садовое Кольцо, д. 51

Изм.	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Публичные слушания	Стадия	лист	листов	
Разраб.		Черкасова		<i>Черкасова</i>	02.23					
ГАП							Схема застройки земельного участка. М 1:500		ООО "Архикрафт"	

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Условные обозначения



временная автостоянка на 3 машиноместа



временная автостоянка на 7 машиномест



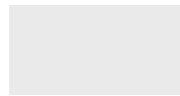
временная автостоянка на 7 машиномест



парковочные места для инвалидов и МГН



проезжая часть



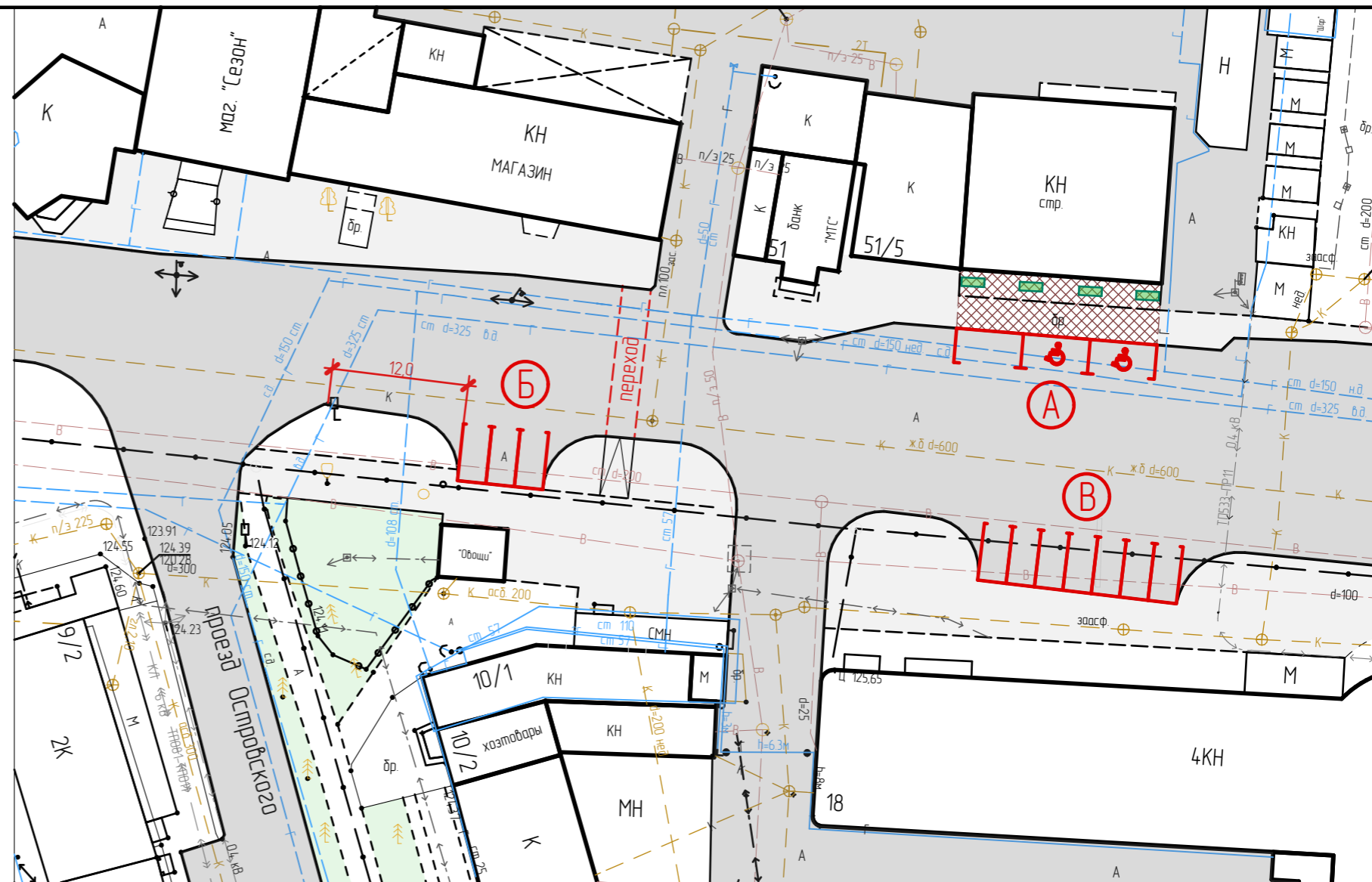
тротуар



тротуарное мощение



уличные вазоны с декоративными растениями



Расчёт количества машино-мест для проектируемого объекта.
Расчёт выполнен в соответствии с "СП 42.13330.2016. Свод правил.
Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"

В соответствии с таблицей Ж.1 "НОРМЫ РАСЧЕТА СТОЯНОК АВТОМОБИЛЕЙ", требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках для оздоровительных комплексов (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) общей площадью менее 1000 кв.м, где указана норма в 1 машино-место на 25 - 40 кв.м общей площади.
Проектируемая общая площадь здания 515,93 кв.м, соответственно требуемое количество машино-мест от 13 до 21. Принято значение 13 машиномест, в т.ч. 2 машиноместа для МГН.

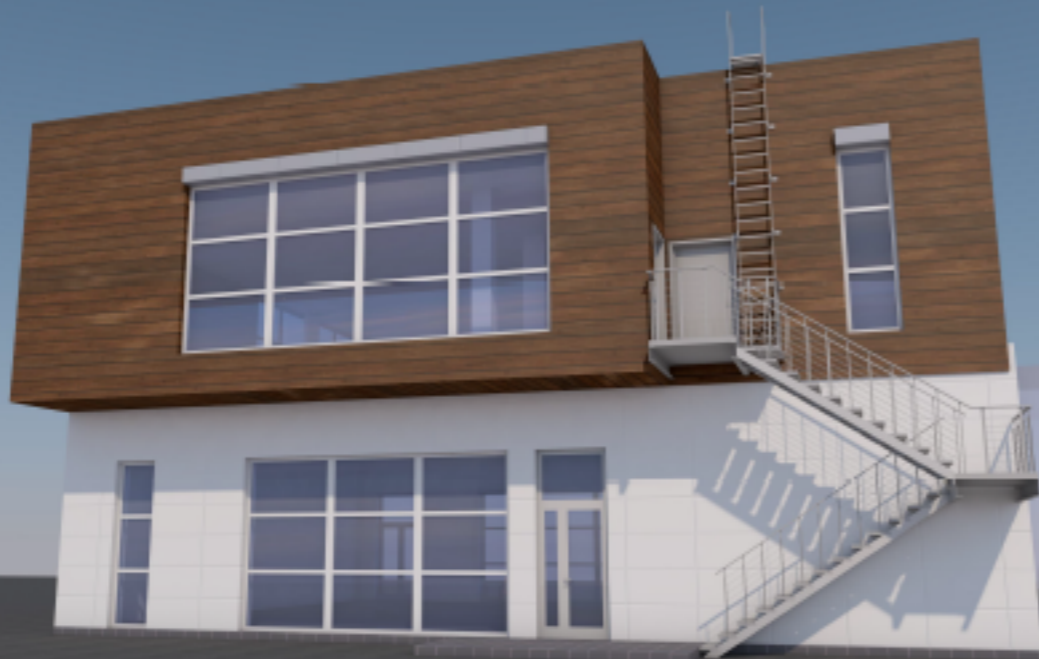


Взам. Инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

005.2019.56-ПЗУ				
Спортивный клуб, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Садовое Кольцо, д. 51				
Изм.	уч.	Лист № док.	Подпись	Дата
		Черкасова	<i>[Signature]</i>	04.23
Публичные слушания			Стадия	лист
				4
Схема размещения автостоянок			ООО "Архикрафт"	
ГАП	Блонский	<i>[Signature]</i>	04.23	



Внешний вид объекта.



						005.2019.56-AP			
						Спортивный клуб, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Садовое Кольцо, д. 51			
Изм.	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Публичные слушания	Стадия	лист	листов
Разраб.		Борматов		<i>Борматов</i>	02.23			5	
						Внешний вид объекта	ООО "Архикрафт"		
ГАП		Блонский		<i>Блонский</i>	02.23				

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