

Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТСТРОЙПРОЕКТ»

649002, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Парковый, д.1/1
ИНН 0400015192/ КПП 040001001/ ОГРН 1200400001999
www.ooo-esp.tilda.ws, e-mail: ooo-esp@list.ru, +7(950)190-54-70

АССОЦИАЦИЯ «СФЕРА ПРОЕКТИРОВЩИКОВ»
СРО-П-215-18102019 в реестре №687
АССОЦИАЦИЯ «СФЕРА ИЗЫСКАТЕЛЕЙ»
№ СРО-И-048-25122019 в реестре №199

УТВЕРЖДАЮ:

Директор

ООО «ЭКСПЕРТСТРОЙПРОЕКТ»

 М.А. Добрыднева

2024 г.

Заказчик - гражданин РФ Пантюшкин Александр Алексеевич

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ
ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ПЛАНИРУЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОБЪЕКТ: ПРОЕКТИРУЕМОЕ ЗДАНИЕ СТО, РАСПОЛОЖЕННОЕ НА ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 66:60:0904001:352
ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СЕВЕРОУРАЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ,
ГОРОД СЕВЕРОУРАЛЬСК, УЛИЦА СВЕРДЛОВА, 164**

РАЗДЕЛ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1.1. Введение

Целью данного заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Свердловской области».

Отклонение от предельных параметров разрешённого 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.

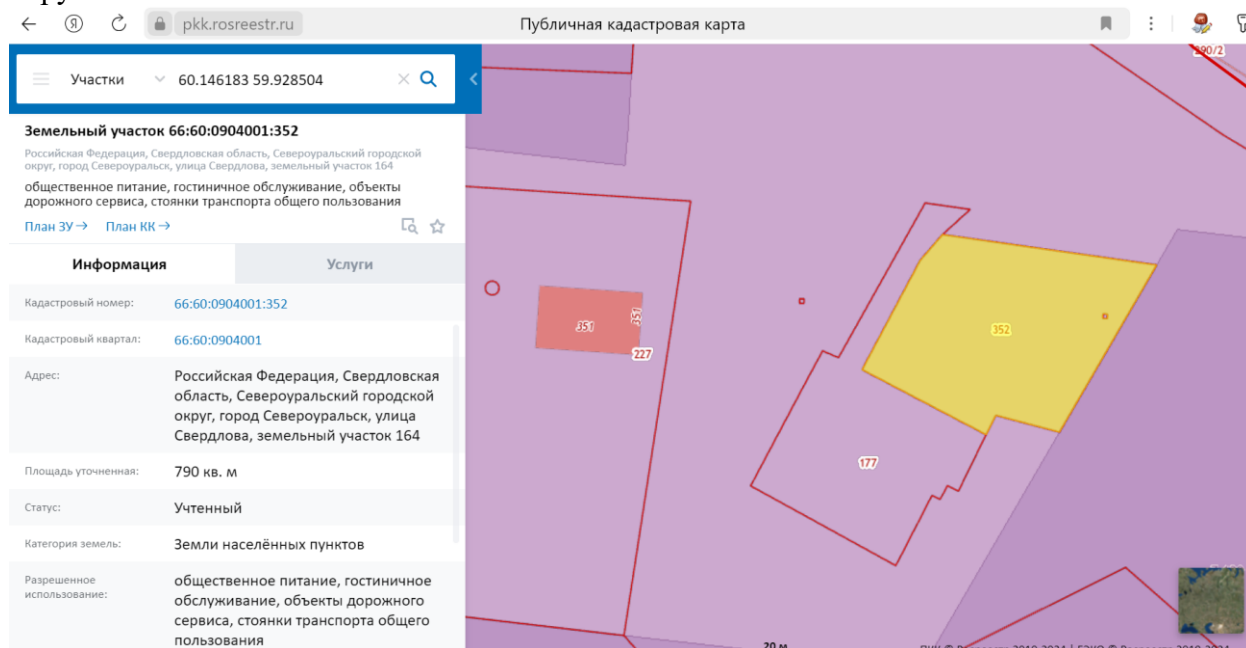
В соответствии с пунктом 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ «отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Североуральского городского округа Свердловской области, утверждёнными Решением Думы Североуральского городского округа от 21.12.2012 года № 152, земельный участок с кадастровым номером 66:60:0904001:352, площадью 790 кв. м. отнесён к территориальной зоне «П - зона производственная, инженерной и транспортной инфраструктур». В состав основных видов разрешённого использования зоны П включён пункт 40. «Ремонт автомобилей» со следующими градостроительными регламентами:

- предельное количество этажей - 20 м.;
- максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества наземных этажей - 80%;
- минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Североуральского городского округа Свердловской области в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.

Рисунок 1 - Фрагмент из публичной кадастровой карты Североуральского городского округа



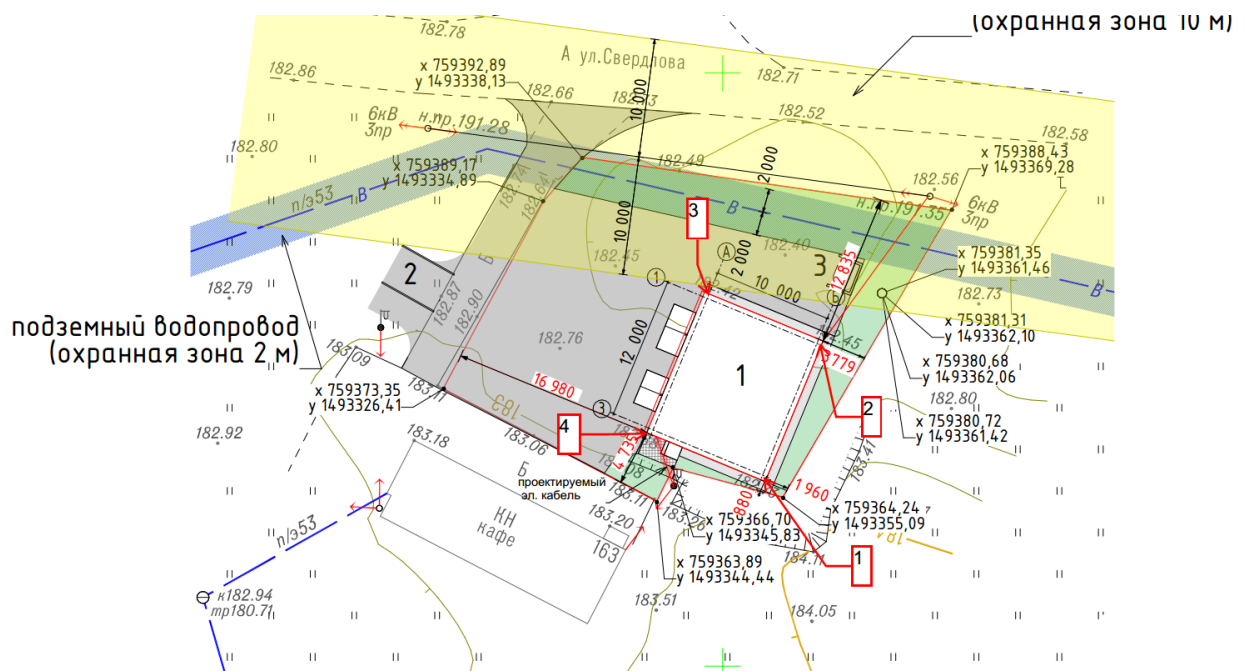
В Свердловской области в части рассматриваемой территории на земельном участке предусматривается строительство здания СТО с площадью застройки 154,04 кв.м.

Объект капитального строительства будет иметь 1 надземный этаж, высотой 7,049 метров и общей площадью 119,64 кв.м. Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого здания находятся в диапазоне от 0,88 м до 16,98 м (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500»). Площадь земельного участка с кадастровым номером 66:60:0904001:352 равняется 790 кв. м., а площадь застройки, с учётом проектных предложений - 154,04 кв. м., соответственно процент застройки земельного участка составит 19,5 % (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500»). Вдоль северной границы участка проходит ВЛ 6 кВ 3 провода (охранная зона 10 м в каждую сторону от края провода), часть охранной зоны от ВЛ распространяется на участок и занимает площадь 296,0 м². Таким образом 37% земельного участка нельзя использовать по назначению. Здание СТО, общей площадью 119,64 м² (что является минимальной площадью для размещения необходимого оборудования для технического обслуживания автомобилей), пришлось разместить ближе к южной границе участка, отступив от границы участка 88,0 см до наружной стены здания. С северной стороны участка расположение здания ограничивает охранная

зона от ВЛ 6 кВ 3 провода. Чтобы максимально удобно разместить здание, сохранив возможность проезда на территорию, размещения парковок для клиентов и организации движения пожарного транспорта, было принято такое расположение здания относительно границ участка.

Расположение и объёмно-пространственное решение планируемого здания соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений, но не соответствует в части минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство. Для возможности реализации мероприятий по строительству здания СТО, необходимо осуществить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов по северной и западной сторонам земельного участка (точки 1 - 2, 1 - 4) с 3 до 0,88 метра (см. рисунок 2).

Рисунок 2 - Схема отклонения от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов.



1.2. Существующее положение

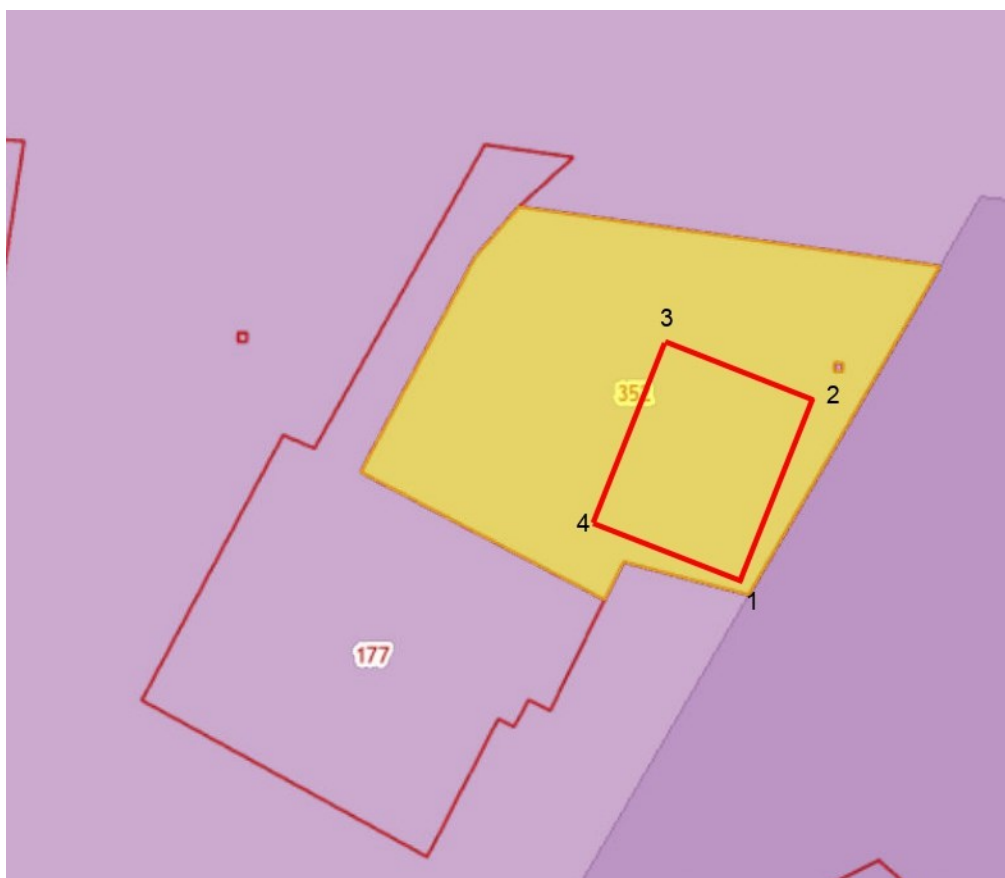
Земельный участок (66:60:0904001:352) под проектируемое здание СТО расположен по адресу: Свердловская область, Североуральский ГО, г. Североуральск, ул. Свердлова, 164. Участок находится в юго-западной части города.

Расстояние до ближайшей жилой застройки составляет 134 метра.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера – ул. Свердлова;
- с запада – участок свободен от застройки;
- с юга – кафе на земельном участке (66:60:0904001:177);
- с востока – участок свободен от застройки.

Отрофотоплан рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.
Рисунок 3 - Ортофотоплан рассматриваемой территории



Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером (66:60:0904001:352) имеет категорию земель «П - зона производственная, инженерной и транспортной инфраструктур». Площадь земельного участка составляет 790 кв. м.

На части рассматриваемого земельного участка расположена автомобильная стоянка, остальная его часть заасфальтирована для подъездного пути и засеяна газоном.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия. Участок расположен на территории со сложившимися транспортными путями и развязками. Территория рассматриваемого земельного участка имеет связь с городом Североуральском и другими населенными пунктами посредством примыкания к автомобильной дороге общего пользования (Свердлова улица). Транспортная инфраструктура района строительства представлена общественным наземным транспортом.

1.3. Основание для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

На основании п.1 статьи 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.

Ориентировочные линейные размеры земельного участка 31,5x35,13 метров.

Технологические процессы в проектируемом здании требуют определенный набор помещений оптимальное расположение, которых достигается при ориентировочном размере здания 10x12 метра в осях.

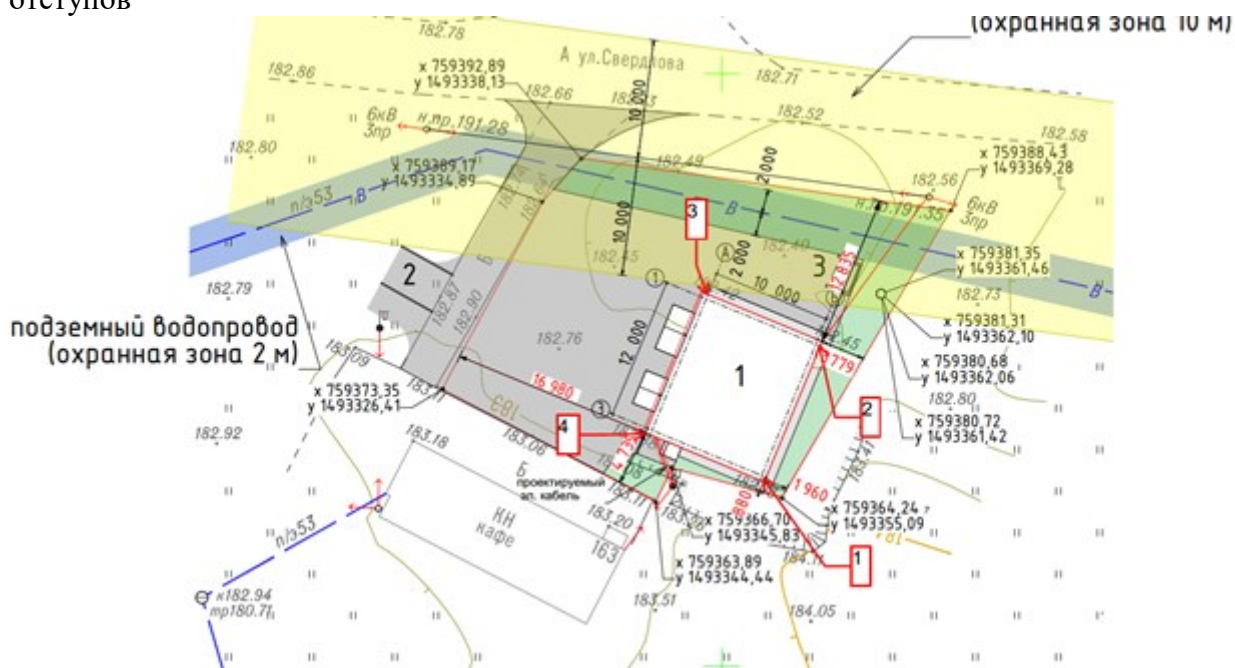
В границах земельного участка (в северной части) проложен водопровод п/э53, минимально допустимое расстояние до зданий и сооружений от которого равно 7,7 метрам и проходит ВЛ 6 кВ 3 провода (охранная зона 10 м в каждую сторону от края провода).

В границах минимально допустимого расстояния до зданий и сооружений запрещается размещение любых объектов капитального строительства. Это существенно уменьшает площадь территории, в границах которой возможно размещение проектируемого здания.

Следовательно, иные характеристики земельного участка с кадастровым номером 66:60:0904001:352 (а именно расположение в его границах водопровода и ВЛ 6кВ) не позволяют разместить на нем здание СТО в соответствии с предельными параметрами, которые установлены для территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки (части территории) Североуральского городского округа Свердловской области (утверждёнными Решением Думы Североуральского городского округа от 21.12.2012 года № 152), то есть без уменьшения размера отступов.

В связи с вышеперечисленным для возможности размещения здания с габаритами 12x10 метров требуется уменьшение минимальных отступов по южной и восточной сторонам земельного участка (точки 1 - 2, 1 - 4) с 3 до 0,88 метра (см. рисунок 4).

Рисунок 4 - Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов



Таким образом, основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в случае рассматриваемого объекта являются иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки.

1.4. Проектные предложения

В связи с расположением земельного участка в Свердловской области и с учетом близости основных транспортных дорог оптимальным вариантом развития данной территории является реализация проекта по строительству здания СТО для ремонта машин.

Строительство здания СТО позволит обеспечить доступ населения, проживающего в г. Североуральске и соседних населенных пунктах к услугам ремонта машин.

Кроме того, строительство СТО позволит создать ориентировочно 2 новых рабочих мест и увеличит поступление налогов в федеральный, региональный и местный бюджеты. Для реализации проекта в части выполнения работ по разработке проектной и рабочей документации, а также для выполнения строительно-монтажных работ планируется привлечение профессиональных организаций, специализирующейся на проектировании и строительстве «под ключ» объектов СТО.

Общий срок на подготовительные мероприятия по проектированию и подготовку исходно-разрешительной документации для строительства составляет не более 15 месяцев, включая получение разрешения на строительство, общий срок выполнения строительно-монтажных работ, в том числе получения заключения о соответствии и разрешения на ввод в эксплуатацию не более 12 месяцев с момента получения разрешения на строительство.

Таким образом, общий срок проектирования и строительства здания СТО составит не более 27 месяцев. После детальной проработки технических параметров проекта и проведения переговоров со строительными партнерами возможно выполнить дополнительную оптимизацию сроков строительства при наличии экономической целесообразности.

На земельном участке предлагается строительство здания СТО в один этаж и площадью застройки 154,04 кв. м (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500»).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- от северной границы – 12,835 м;
- от южной границы – 0,88 м;
- от западной границы – 16,98 м;
- от восточной границы – 3,779 м.

Характеристики конструкций магазина:

- фундамент - железобетонный ленточный;
- кровля односкатная, материал - профлист;
- ограждающие конструкции, несущие конструкции (стены) - твинблок.

Въезд и выезд на территорию в северной части участка с существующего проезда, примыкающего непосредственно к проектируемому земельному участку. Покрытие проезда - асфальтобетон. Это обеспечивает хорошую транспортную и пешеходную доступность.

Основные технико-экономические параметры проекта представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Основные технико-экономические показатели проекта

п/п	Показатель	Единица измерения	Количество
1	Общая площадь земельного участка	кв. м	790
2	Общая площадь застройки	кв. м	154,04
3	Общая площадь зданий	кв. м	119,64
4	Общая площадь благоустройства и дорожных покрытий	кв. м	962,93
5	Этажность этажей	этажей	1
6	Высотность	м	7,049
7	Процент застройки	%	19,5
8	Количество создаваемых рабочих мест	мест	2

Графически данная информация представлена на «Схеме планируемой застройки земельного участка, М 1:500».

Соответствие требованиям Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Отклонение от предельно допустимых параметров разрешённого строительства, установленных градостроительными регламентами в части максимального процента застройки земельного участка и минимальных отступов от границ земельных участков, не повлечёт нарушение требований технических регламентов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изм. от 02.07.2013 года). Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

1. механической безопасности;

- при условии, что строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

- в расчетах строительных конструкций и основания будут учтены все виды нагрузок, соответствующих функциональному назначению и конструктивному решению здания.

- расчеты, обосновывающие безопасность принятых конструктивных решений зданий или сооружений, будут проведены с учетом уровня ответственности проектируемого здания - нормальный.

- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0.

2. пожарной безопасности;

- при условии, что значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут

приняты I степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности будет принят С0.

- противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания до ближайших зданий, сооружений будут приняты в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130-2013 – 9,9 м.
- противопожарное расстояние между проектируемым и существующими зданиями,

сооружениями I, II и III степеней огнестойкости может быть не предусмотрено, т.к. не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники - составления плана тушения пожара), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, будет являться противопожарной 1- го типа (п.4.11 СП 4.13130-2013).

Предусмотрены меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара.

- ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий должна составлять не менее 3,5 м.
- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на 3. нагрузку от пожарных автомобилей.
- при условии, что здание будет разделено на пожарные отсеки.
- расположение и габариты эвакуационных выходов, расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противодымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, число, будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.
- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.
- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности зданий или сооружений в процессе их строительства и эксплуатации будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.
- расход воды на наружное пожаротушение зданий надземных автостоянок закрытого и открытого типов принимать по таблице 6 СП 8.13130.2020.
- безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях.
- проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий отсутствует.

4. безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;

- при условии, что будет предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения. Обеспечена защита от шума, от влаги.

5. безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;

- здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации зданий не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

6. доступности здания для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;

- на стоянке транспортных средств выделено необходимое количество машино-место для транспортных средств инвалидов (п.5.2.1 СП 59.13330.2016).

- разметка места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске будет предусмотрена размерами 5,0x3,6 м.

- места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, будут размещены вблизи входов в здания, доступные для инвалидов, не далее 50 м.

7. энергетической эффективности зданий и сооружений;

- при условии, что эффективное использование энергетических ресурсов будет обеспечено, предусмотрено оснащение зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

8. безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

- в процессе строительства и эксплуатации зданий будет обеспечено отсутствие угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

1.6. Выводы

1. Основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в случае рассматриваемого объекта являются иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки (расположение в границах земельного участка водопровода и ВЛ-6кВ 3 провода).

2. Объект капитального строительства, который планируется к размещению на земельном участке с кадастровым номером 66:60:0904001:352, не будет предоставлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды. Все требования технических регламентов при реализации проектных предложений соблюдаются.

РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

В состав графической части заключения входит:

- Схема планируемой застройки земельного участка, М 1:500.