

ООО «КОРУС»

347810 Ростовская обл., г. Каменск-Шахтинский, ул. Пушкина, 65,
ИНН 6147040719, ОГРН 1196196021427,
тел. 8(86365) 7-21-90, 89885699855, nurmaxomedova@yandex.ru
СРО АС «ЮгСевКавПроект», регистрационный номер 989 от 10.06.2019г.
СРО АС «ЮгСевКавИзыскания», регистрационный номер 709 от 28.09.2021 г.

Шифр объекта: 010025

Проект обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Наименование объекта: магазин.

Местоположение: Ростовская область, р-н Октябрьский,
станция Кривянская, ул. Некрасова,
земельный участок №10А.

Заказчик: Сапогова Софья Евгеньевна.

г. Каменск-Шахтинский

2025 г.

Заверение проектной организации

5

Проект обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с КН 61:28:0040103:946, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, ст-ца Кривянская, ул. Некрасова, земельный участок №10 А., выполнен по инициативе собственник земельного участка Сапоговой С.Е., с учетом планируемого на участке строительства здания магазина.

Земельный участок, на котором планируется строительство, расположен в территориальной зоне Ж-1 («Зона застройки индивидуальными жилыми домами»). Вид разрешенного использования земельного участка - «магазины» (код 4.4.) входит в перечень условно разрешенных видов использования в данной территориальной зоне.

Фасады здания будут выполнены из современных строительных и отделочных материалов. Будет предусмотрена ежедневная и праздничная подсветка фасадов. Проектом будут предусмотрены мероприятия по благоустройству прилегающей территории (озеленение, устройство парковки).

Строительство магазина в границах зоны с особыми условиями использования территорий (зона подтопления. Участок 1.17-1.20. р. Дон (ст. Багаевская, х. Задонский, х. Белянин, х. Краснодонский, п. Голые Бугры), р. Кривая и р. Кадамовская (ст. Кривянская) — 600 кв.м) должно выполняться с учетом мероприятий по инженерной защите территории. Строительство магазина в зоне подтопления не нарушает требования санитарных и экологических норм. Санитарно-защитная зона для здания магазина не предусмотрена.

Запрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (уменьшение расстояний от границ земельного участка - с северной стороны — от 3,0 м до 1,0 м; уменьшение расстояний от границ земельного участка - с западной стороны — от 3,0 м до 1,52 м; уменьшение расстояний от фронтальной границы земельного участка, с южной и восточной сторон – от 5,0 м до 0 м; увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка – от 60% до 86 %; уменьшение минимального процента озеленения — от 15% от площади земельного участка до 0%) необходимые для строительства магазина на земельном участке по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, ст-ца Кривянская, ул. Некрасова, земельный участок №10 А, с учетом дополнительных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, не противоречат нормам и требованиям Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», санитарным и строительным нормам, регламентирующим проектирование и строительство объектов капитального строительства.

Директор

Нурмахомедова Г.Ф.



Инв. №	подл.									
Подп. И дата										
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
					<i>Г.Ф.</i>	2025	010025-ПЗ.3			
	Директор	Нурмахомедова					Заверение проектной организации	Стадия	Лист	Листов
								П	1	1
							ООО «КОРУС»			

	Приложение № 1. Графические материалы.	
	Ситуационный план.	
	Схема планировочной организации земельного участка и прилегающей территории.	
	План на отм. 0.000.	
	Фасады здания.	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ уч.	Подп.	Дата	010025-ТЗ	Лист
							2

государственном политехническом университете (НПИ) им. М.И. Платова, диплом № 106105 0246130 от 18.07.2014 г; стаж работы по специальности — 14 лет; имеет свидетельство о квалификации 10.01500.01.00006275.29 от 26.03.2024 г. главного инженера проекта (специалиста по организации архитектурно-строительного проектирования, 7 уровень квалификации); имеет удостоверение о повышении квалификации № 612413957327 от 30.08.2021 г. по программе «Организация инженерных изысканий», квалификационный аттестат № 1140 от 30.08.2021 г.

2. Характеристики предполагаемого к строительству объекта капитального строительства

Предполагаемый к строительству объект - магазин.

Здание одноэтажное, каркасного типа, в продольном направлении — двух-пролетное, с габаритными размерами 19,0 м x 26,96 м.

Характеристика объекта:

- Класс ответственности — II.
- Степень огнестойкости — II.
- Группа капитальности — 3.
- Класс функциональной пожарной опасности Ф 3.1.

Технико-экономические показатели:

- Общая площадь здания — 503,1 м².
- Общая площадь помещений — 500,5 м².
- Этажность — 1.
- Высота здания — 5,5 м.
- Площадь застройки — 512,2 м².
- Строительный объем (надземный) — 2450,0 м³.

Здание с металлическим каркасом. Фундаменты — столбчатые, железобетонные. Ограждающие конструкции (стены и кровля) — из сэндвич панелей, с дополнительной наружной отделкой элементов фасадов композитными панелями с полимерным покрытием.

Архитектурно-планировочная характеристика здания предполагает размещение в здании двух торговых залов, помещений вспомогательного использования (комната персонала, складское помещение, санузел, помещение для теплового агрегата, подсобное помещение).

Главный фасад магазина, ориентированный в сторону пешеходной и проезжей части ул. Мостовая, предполагается в виде сплошного витражного остекления.

3. Общие характеристики земельного участка

Участок расположен в западной части станицы Кривянская, на пересечении ул. Некрасова и ул. Мостовая (улица общегородского значения, в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 11.4., таблица 11.1а), в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Градостроительные регламенты установлены.

Кадастровый номер земельного участка 61:28:0040103:946. Участок сложной конфигурации.

Категория земель: земли населенных пунктов.

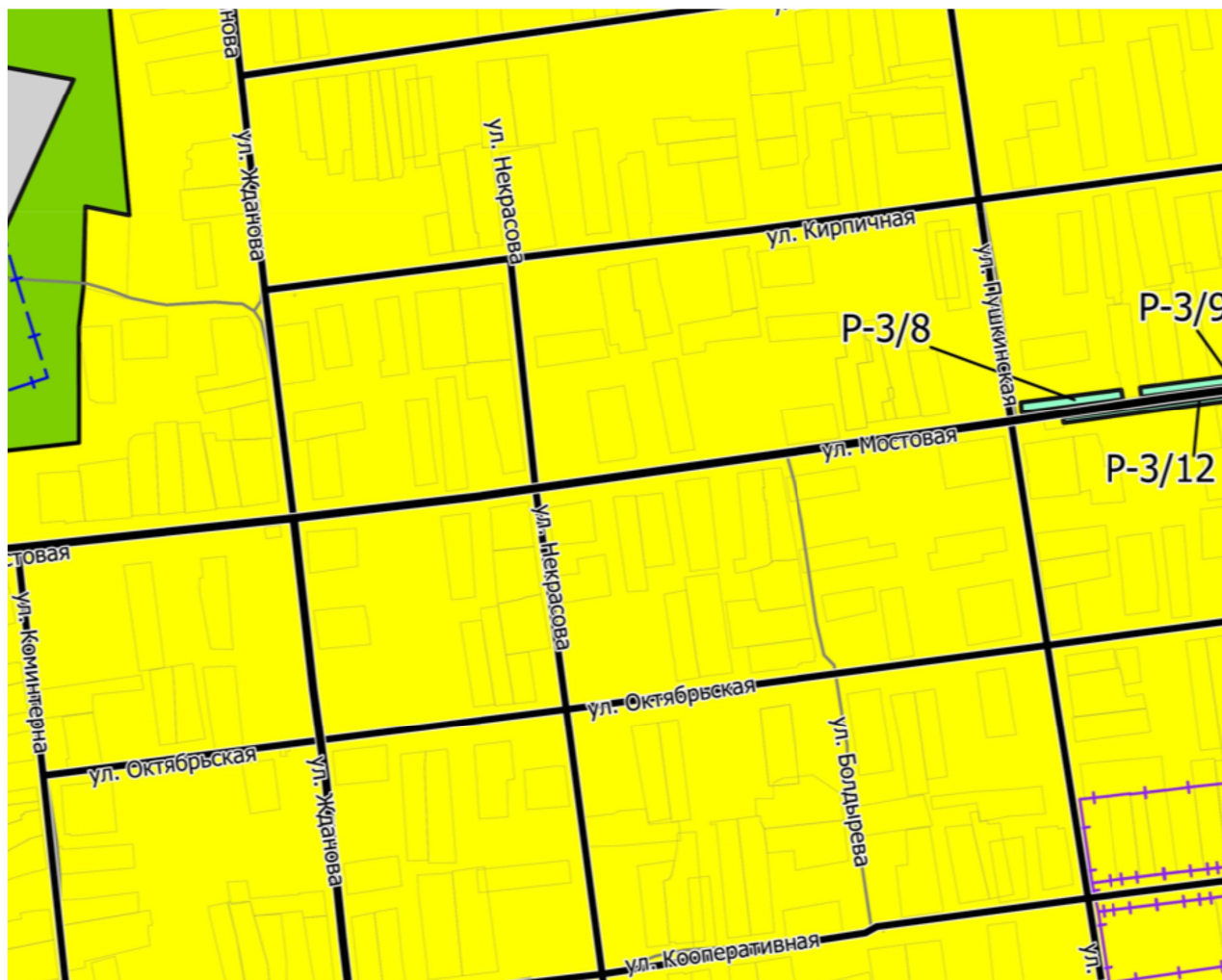
Изм.	Колуч.	Лист	Неуч.	Подп.	Дата	010025	Лист
							2

Разрешенное использование – «Магазины» (код 4.4).
Площадь земельного участка — 600,0 м2.

Земельный участок граничит:

- с южной стороны — пешеходная и проезжая часть ул. Мостовая;
- с восточной стороны — пешеходная и проезжая части ул. Некрасова;
- с западной стороны - соседний участок по ул. Мостовая;
- с северной стороны — земельный участок с КН 61:28:0040103:945 вид разрешенного использования земельного участка — для ведения личного подсобного хозяйства.

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (фрагмент)



Изм.	Колуч.	Лист	Неуч.	Подп.	Дата

010025

Лист

3

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КРАСЮКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ОКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ (фрагмент)**

ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (Ж-1)

1. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (код по классификатору)	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
4.4 Магазины	1) Минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м.; 4) Максимальное количество этажей зданий – 5 этажа; 5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. 7) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка. 8) Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства - не установлены.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

4. Характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки, в связи с которыми запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров (для вида разрешенного использования «магазины», код 4.4.)

Согласно сведений, содержащихся в чертеже градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ № РФ-61-4-28-2-40-2025-0010) земельный участок находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий: - зона подтопления. Участок 1.17-1.20. р. Дон (ст. Багаевская, х. Задонский, х. Белянин, х. Краснодонский, п. Голые Бугры), р. Кривая и р. Кадамовская (ст. Кривянская) — 600 кв.м.

Изм.	Колуч.	Лист	Неуч.	Подп.	Дата

010025

Лист

4

5. Запрашиваемые (фактические) предельные параметры

- 1) Площадь земельного участка – 600,0 кв.м;
- 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;
- 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:
 - от соседнего участка с северной стороны - 1,0 м;
 - от соседнего участка с западной стороны - 1,52 м;
 - от фронтальной границы земельного участка с южной и восточной сторон – 0 м;
- 4) Максимальное количество этажей зданий – 1 этаж;
- 5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 5,5 м;
- 6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 86 %.
- 7) Минимальный процент озеленения - 0% от площади земельного участка.
- 8) Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства - не установлены.

6. Величина отклонений от предельных параметров

Величиной отклонений от предельных параметров является:

- уменьшение расстояний от границ земельного участка - с северной стороны — от 3,0 м до 1,0 м;
- уменьшение расстояний от границ земельного участка - с западной стороны — от 3,0 м до 1,52 м;
- уменьшение расстояний от фронтальной границы земельного участка, с южной и восточной сторон – от 5,0 м до 0 м;
- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка – от 60% до 86 %;
- уменьшение минимального процента озеленения — от 15% от площади земельного участка до 0%.

7. Анализ оценки влияния запрашиваемых отклонений на формирование композиционно - средовых характеристик местной среды

Строительство магазина на земельном участке по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, ст-ца Кривянская, ул. Некрасова, земельный участок №10 А не окажет негативное влияние на облик ул. Мостовая и ул. Некрасова.

Фасады здания будут выполнены из современных строительных и отделочных материалов. Будет предусмотрена ежедневная и праздничная подсветка фасадов.

Проектом будут предусмотрены мероприятия по благоустройству прилегающей территории: тротуары с покрытием из тротуарной плитки, озеленение территории в непосредственной близости от участка строительства площадью 90,0 кв.м (15% от площади земельного участка), организация временной парковки для автотранспорта посетителей (расчетное количество 11 парковочных мест, в том числе 1 место парковки для МГН). Площадка с твердым (асфальтовым) покрытием для разгрузки будет размещена на территории, прилегающей к участку со стороны ул. Некрасова.

Общая площадь прилегающей территории, подлежащей благоустройству, составит 470,0 м².

Изм.	Колуч.	Лист	Неуч.	Подп.	Дата

010025

Лист

5

8. Соответствие объекта противопожарным нормам и правилам (Федеральному закону от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»)

В соответствии с частью 2 статьи 57 «Огнестойкость и пожарная опасность зданий и сооружений» Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» требуемая степень огнестойкости зданий, сооружений и класс их конструктивной пожарной опасности устанавливаются нормативными документами по пожарной безопасности.

Магазин, проектируемый в станице Кривянской по ул. Некрасова, земельный участок №10 А, относится к Ф 3.1 классу по функциональной пожарной опасности. Согласно СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», таблица 6.11, п. 6.7 «Общественные здания», предприятия торговли II степени огнестойкости должны соответствовать: класс конструктивной пожарной опасности С0, класс пожарной опасности конструкций К0 (непожароопасные).

На земельных участках, прилегающих с северной (ул. Некрасова, земельный участок №10) и западной сторон (ул. Мостовая, 152) расположены здания вспомогательного использования (летняя кухня, гараж), III степень огнестойкости, на расстояниях, ориентировочно, 1,0 м от границ участков.

В процессе выполнения предпроектных работ на строительство магазина, с учетом плотной сложившейся застройки, а также, изменения (уменьшения) отступов от границ смежных участков, и соответственно, уменьшения пожарных разрывов между проектируемым зданием магазина и зданиями, строениями, расположенными на смежных участках, принято решение о выполнении необходимых мероприятий по огнезащите, снижающих пожарные риски:

- устройство подъездных путей для пожарной техники;
- оборудование здания автоматической системой пожаротушения;
- применение в процессе строительства негорючих строительных и отделочных материалов;
- нормируемое количество эвакуационных выходов;
- устройство защитного ограждения из негорючего материала, которое будет дополнительно создавать шумоизолирующий экран по границе с земельными участками с северной и западной сторон.

9. Соответствие объекта санитарным и экологическим нормам и правилам

Согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» предполагаемый к строительству магазин на участке по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, ст-ца Кривянская, ул. Некрасова, земельный участок №10 А не имеет санитарно-защитную зону.

С целью соблюдения санитарных норм магазин планируется обеспечить инженерным оборудованием, необходимым для нормального функционирования объекта, для создания оптимальных условий труда персонала. Основные и вспомогательные помещения магазина будут иметь естественное и искусственное освещение и вентиляцию.

Изм.	Колуч.	Лист	Неуч.	Подп.	Дата

010025

Лист

6

С учетом отсутствия возможности подключения здания к системе централизованного водоотведения, размещения в зоне подтопления, на территории земельного участка (в подсобном помещении с обособленным выходом, оборудованном обособленной вентиляцией) будет установлен септик заводского изготовления для сбора бытовых сточных вод.

Планируемая парковка для автотранспорта посетителей, площадка для разгрузки будут выполнены с твердым (асфальтовым) покрытием.

10. Наличие на земельном участке объектов культурного наследия

На рассматриваемом земельном участке объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) отсутствуют.

11. Выводы

1. Предполагаемый к строительству магазин на участке по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, ст-ца Кривянская, ул. Некрасова, земельный участок №10 А, соответствует виду разрешенного использования земельного участка - «магазины» (код 4.4.).
2. Земельный участок, на котором планируется строительство, расположен в территориальной зоне Ж-1 («Зона застройки индивидуальными жилыми домами»). Вид разрешенного использования земельного участка - «магазины» (код 4.4.) входит в перечень условно разрешенных видов использования в данной территориальной зоне.
3. Строительство магазина в границах зоны с особыми условиями использования территорий (зона подтопления. Участок 1.17-1.20. р. Дон (ст. Багаевская, х. Задонский, х. Белянин, х. Краснодонский, п. Голые Бугры), р. Кривая и р. Кадамовская (ст. Кривянская) — 600 кв.м) должно выполняться с учетом защитных мероприятий, предусматриваемых в проектной документации.
4. Запрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (уменьшение расстояний от границ земельного участка - с северной стороны — от 3,0 м до 1,0 м; уменьшение расстояний от границ земельного участка - с западной стороны — от 3,0 м до 1,52 м; уменьшение расстояний от фронтальной границы земельного участка, с южной и восточной сторон – от 5,0 м до 0 м; увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка – от 60% до 86 %; уменьшение минимального процента озеленения — от 15% от площади земельного участка до 0%) необходимые для строительства магазина на земельном участке по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, ст-ца Кривянская, ул. Некрасова, земельный участок №10 А, с учетом дополнительных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, не противоречат нормам и требованиям Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», санитарным и строительным нормам, регламентирующим проектирование и строительство объектов капитального строительства.

Изм.	Колуч.	Лист	Неуч.	Подп.	Дата

010025

Лист

7

Приложение № 1
Графические материалы

**СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
(фрагмент публичной карты Росреестра)**



Земельный участок с КН 61:28:0040103:946

Адрес: Ростовская область, р-н Октябрьский,
сл-ца Кривянская, ул. Некрасова, № 10 А.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – «Магазины» (код 4.4)

Площадь участка – 600.0 м²

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

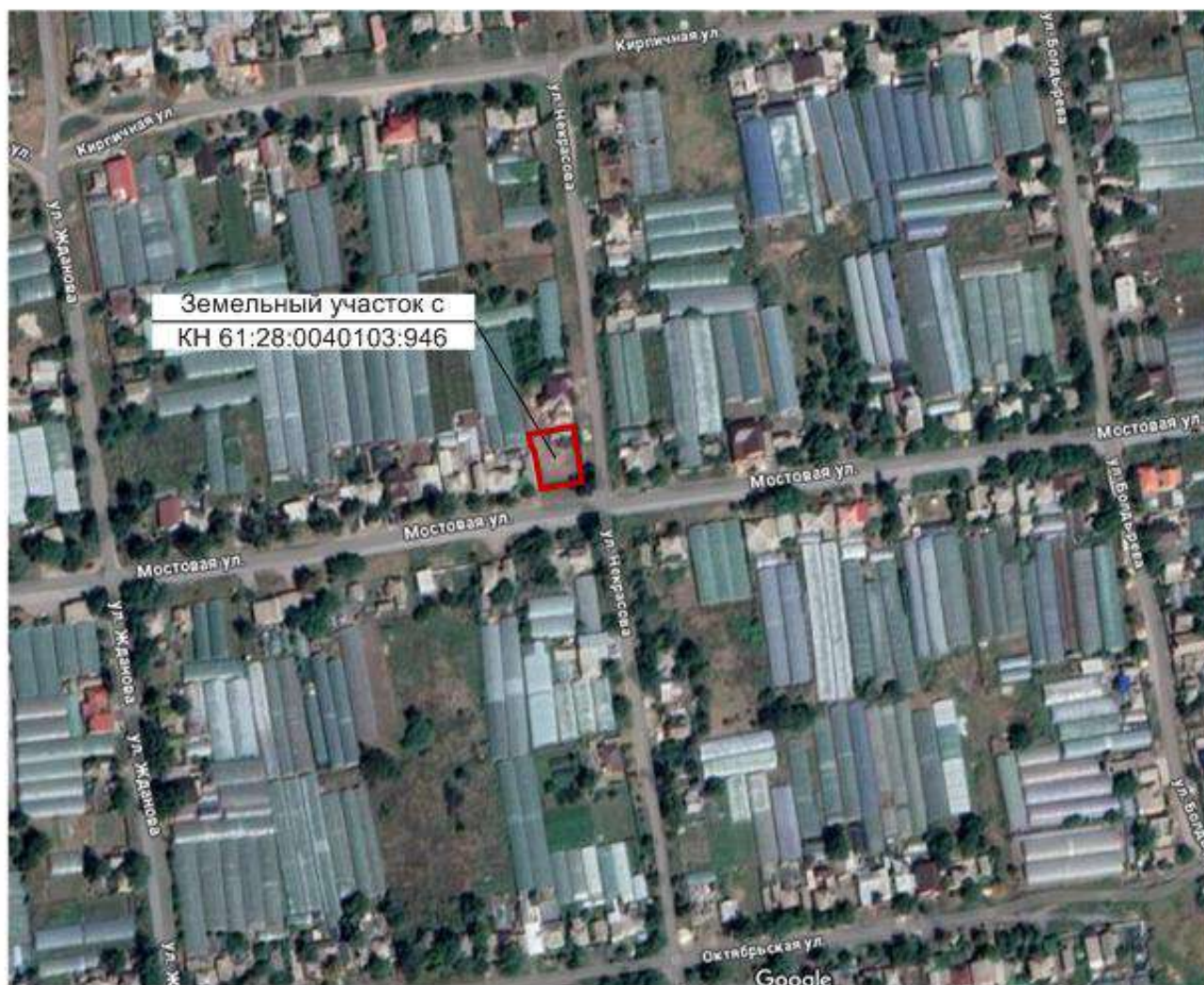
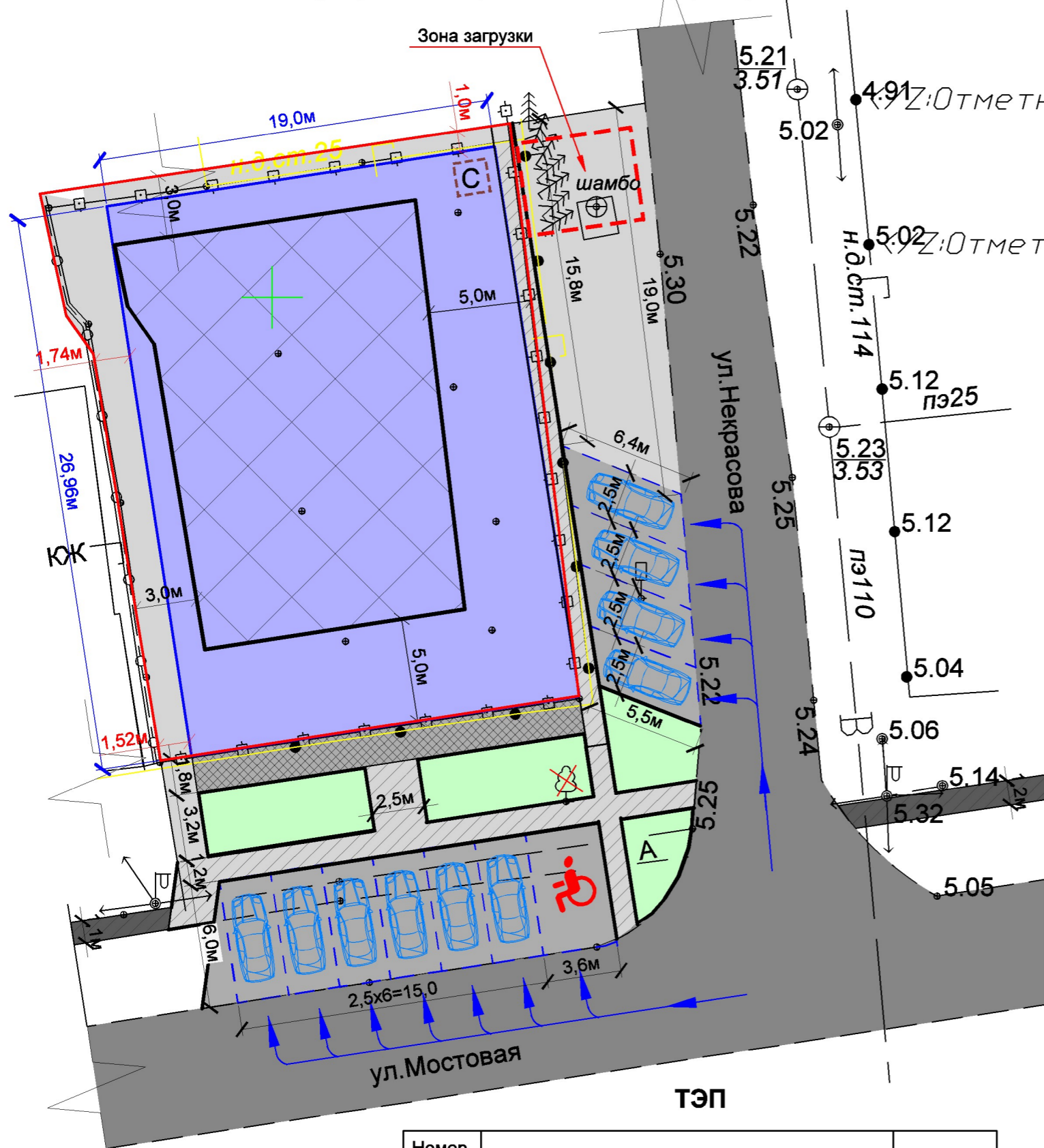


Схема благоустройства прилегающей территории м 1:250

Условные обозначения



- Граница земельного участка
- Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Проектируемое здание магазина
- Существующее асфальтовое покрытие проезжей части по ул. Некрасова и ул. Мостовая
- Проектируемое асфальтовое покрытие отмотки и прилегающей территории
- Проектируемое асфальтовое покрытие парковок
- Проектируемое покрытие из тротуарной плитки площадки перед зданием
- Существующий тротуар с асфальтовым покрытием
- Проектируемый тротуар с асфальтовым покрытием
- Проектируемый газон, клумбы
- Место парковки для МГН
- Парковочное место
- Направление движения
- Сети газопровода
- Проектируемый септик

Примечания:

1. Схема планировочной организации земельного участка выполнена на топосъемке.
2. Данный чертеж выполнен в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.
3. Асфальтовое покрытие проектируемых парковок выполнить с максимальным сопряжением с асфальтовым покрытием проезжих частей ул. Мостовая и ул. Некрасова, с уклоном в сторону дорог.
4. Асфальтовое покрытие парковки обрести бордюрным камнем.
5. Газон, клумбы и тротуар обрести бордюрным камнем.

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
1	Площадь участка	600,0
2	Площадь застройки здания магазина	512,2
3	Площадь благоустройства земельного участка	87,8
4	Площадь озеленения прилегающей территории	90,0
5	Площадь благоустройства прилегающей территории (включая озеленение)	470,0

		2025	010025- СПОЗУ			
		Строительство магазина на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, ст-ца Кривянская, ул. Некрасова, земельный участок №10 А				
Изм.	Кол. уч.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
				П	2	
ГАП	Нурмахомедова		Схема благоустройства прилегающей территории М1:250. Условные обозначения. ТЭП.	ООО "КОРУС"		
Рук. группы	Ревина					
Выполнил	Курбатов					
Проверил	Нурмахомедова					

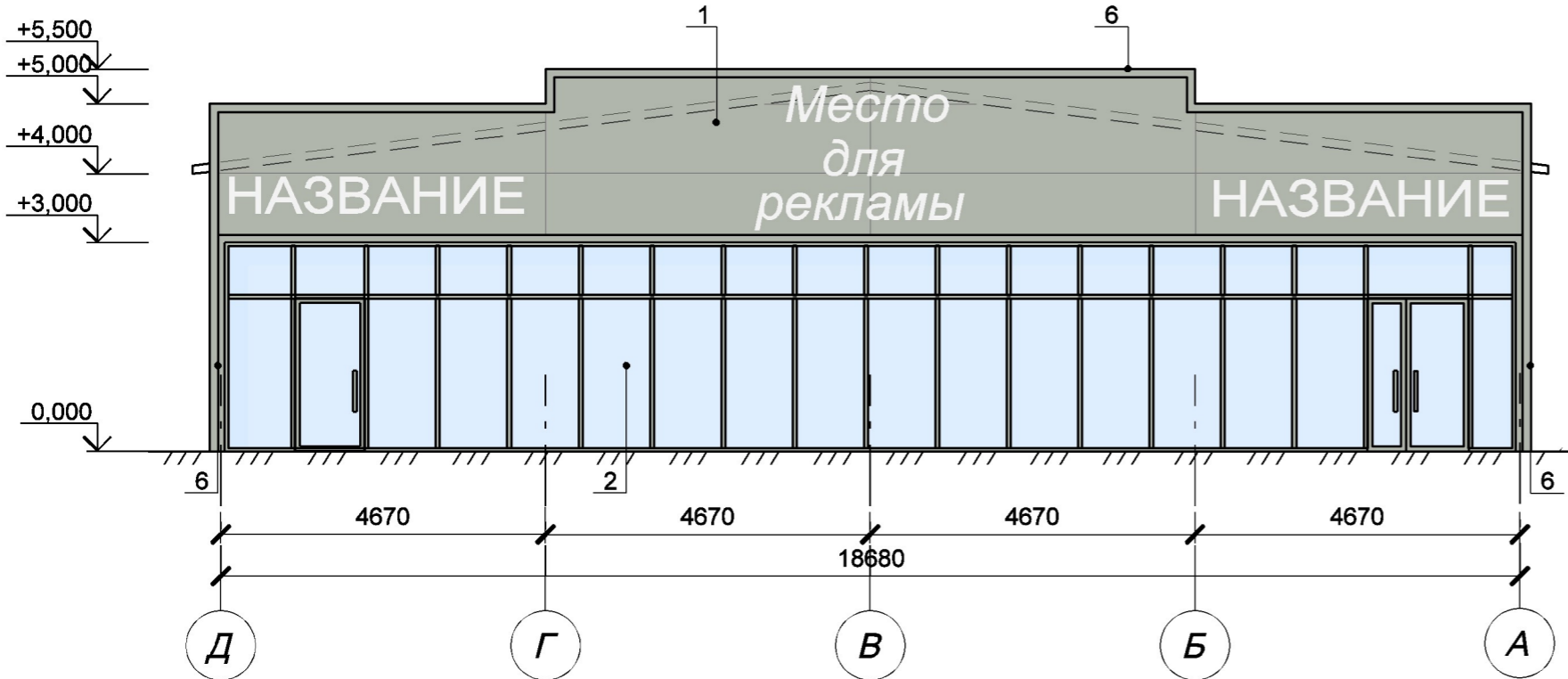
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

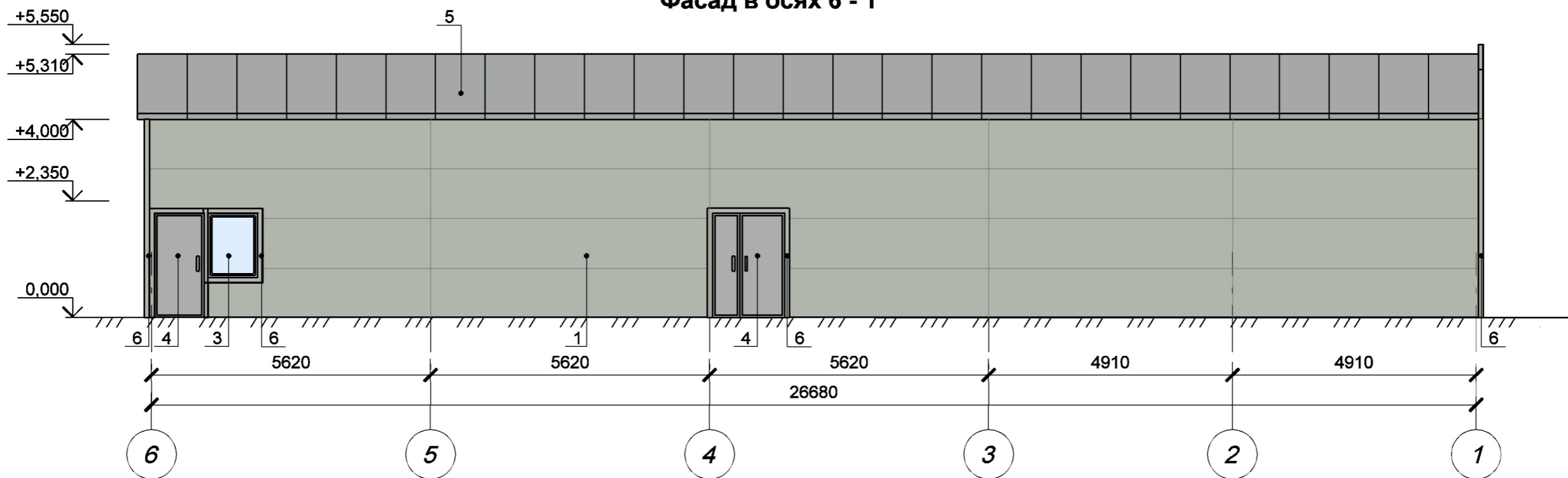
Фасад в осях Д - А



Ведомость наружной отделки

Поз.	Наименование	Колер
1	Стеновые сэндвич-панели	RAL 7038
2	Алюминиевый оконно-дверной блок	RAL 7038
3	Металлопластиковый оконный блок	RAL 7038
4	Металлический дверной блок	серого цвета
5	Кровельные сэндвич-панели	RAL 9006
6	Доборные элементы	RAL 7038

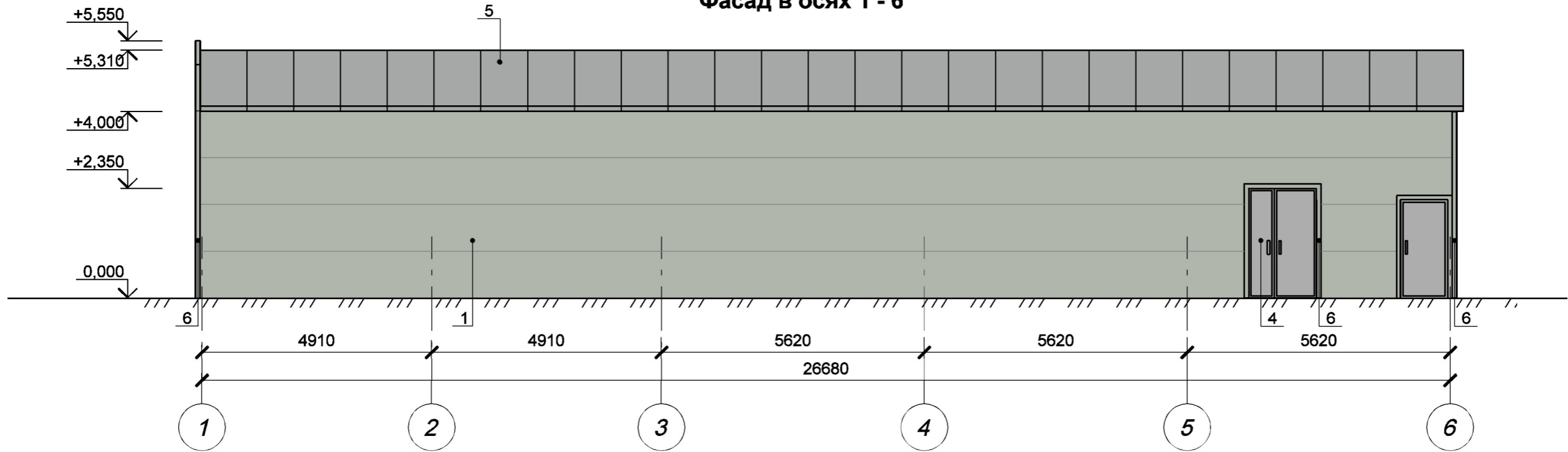
Фасад в осях 6 - 1



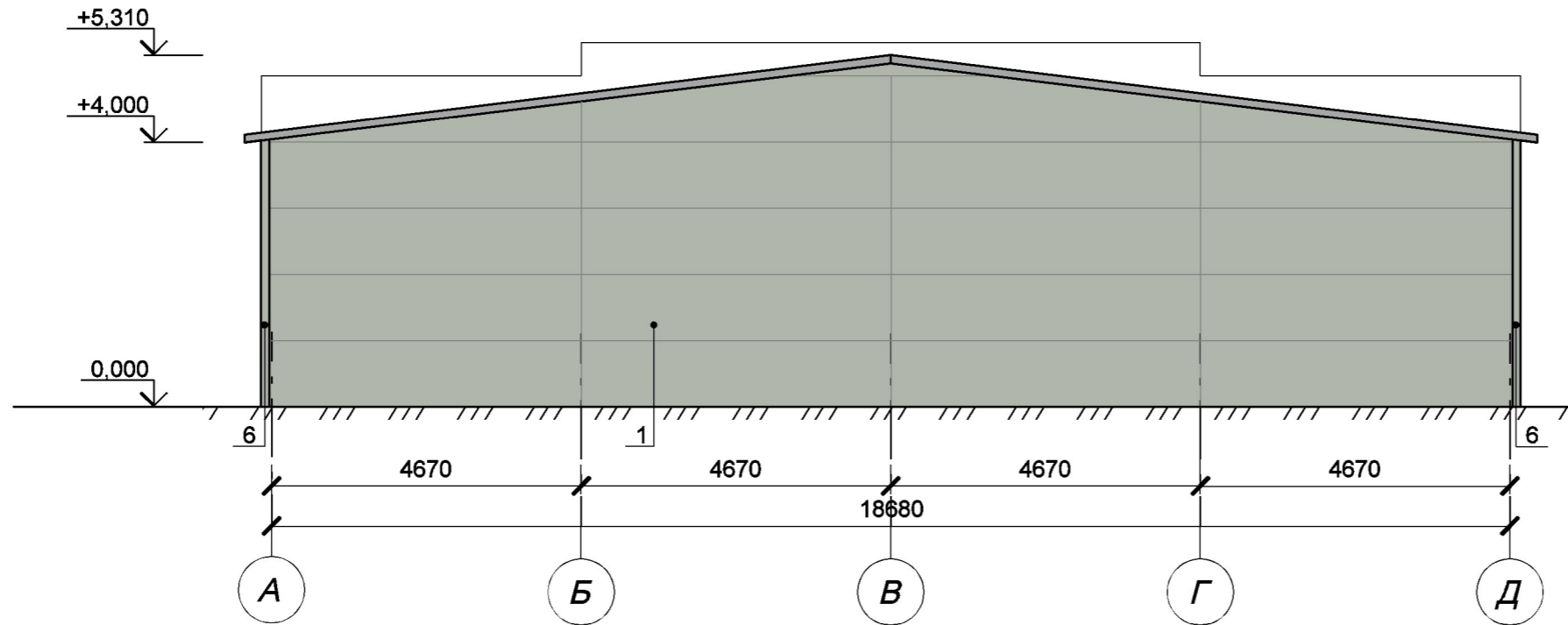
					2025	010025-AP		
						Строительство магазина на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, ст-ца Кривянская, ул. Некрасова, земельный участок №10 А		
						Магазин		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	П	2	
ГАП		Нурмахомедова				Фасад в осях Д - А. Фасад в осях 6 - 1. Ведомость наружной отделки.		
Рук. группы		Ревина						
Выполнил		Курбатов						
Проверил		Нурмахомедова				ООО "КОРУС"		

Взам. инв. №
Подп. и Дата
Инв. № подл.

Фасад в осях 1 - 6



Фасад в осях А - Д



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

					2025	010025-AP		
						Строительство магазина на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Октябрьский район, ст-ца Кривянская, ул. Некрасова, земельный участок №10 А		
						Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата	Магазин	Стадия
ГАП Нурмахоমেдова Рук. группы Ревина Выполнил Курбатов Проверил Нурмахомедова	П	3						
Фасад в осях А - Д. Фасад в осях 1 - 6.						ООО "КОРУС"		