

ПРЕДОСТАВЛЕНИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ  
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения Тебекиной Т.В. в Администрацию Старооскольского городского округа с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Земельный участок с номером 31:06:0113001:9, площадью 8902 кв.м. расположен в границах кадастрового квартала 31:06:0113001, по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., Старооскольский г.о. г. Старый Оскол, тер. Северная промкомзона, № 12.

Градостроительный план земельного участка № RU-31-3-03-0-00-0001-5026 выдан 13.01.2023 г. заместителем начальника Департамента строительства и архитектуры администрации администрации Старооскольского городского округа – Е.И. Сапрыкиной

На участке расположены существующие объекты капитального строительства:

- Нежилое здание, с кадастровым номером 31:06:0113001:337, общей площадью 245,2 кв.м., этажность: 1;

- Нежилое здание, с кадастровым номером 31:06:0108003:184, общей площадью 281,1 кв.м., этажность: 1; год завершения строительства: 2012.

которые предлагается реконструировать путем объединения в одно здание, назначение – нежилое.

Дополнительные участки за пределами отвода по ГПЗУ не предусмотрены.

Согласно правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, земельный участок находится в территориальной зоне – ПЗ - зоны для размещения производственных объектов и коммунально-складских предприятий III класса санитарной классификации предприятий.

#### **Проектируемый объект:**

«Производственное здание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., Старооскольский г.о. г. Старый Оскол, тер. Северная промкомзона, № 12».

Уровень ответственности здания II (нормальный), степень огнестойкости – III, класс конструктивной пожарной опасности здания - С1, класс пожарной опасности строительных конструкций – К1, класс функциональной пожарной опасности здания - Ф3.1.

Проведя градостроительный анализ, было установлено, что реконструируемые объекты капитального строительства были возведены в 2011 году. В тоже время, Правила землепользования и застройки Старооскольского городского округа были утверждены Распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской области от 15.03.2018 г. № 280 (с изменениями).

Таким образом, на момент утверждения градостроительных регламентов, объекты капитального строительства, предполагаемые к реконструкции существовали.

Планируемая реконструкция существующих объектов капитального строительства предполагает их объединение теплым коридором в одно здание. Ограждающие конструкции останутся в существующих границах.

В то же время, реконструируемые объекты капитального строительства будут расположены на расстоянии менее 3,0 м от границ земельного участка, что не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства установленным Правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа для территориальной зоны ПЗ.

#### **Технико-экономические показатели:**

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1	Этажность	эт.	1
2	Площадь застройки реконструируемого здания	м2	610,8
3	Процент застройки	%	24,8
4	Процент озеленения	%	5

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 31:06:0113001:9 относится к землям населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования – для обслуживания производственной базы.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа, для территориальной зоны – ПЗ - зоны для размещения производственных объектов и коммунально-складских предприятий III класса санитарной классификации предприятий установлены следующие параметры разрешенного строительства (реконструкции):

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок: зоны, в которой расположен земельный участок:

1.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не установлены;

1.2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3,0 метра;

1.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;














1.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%.

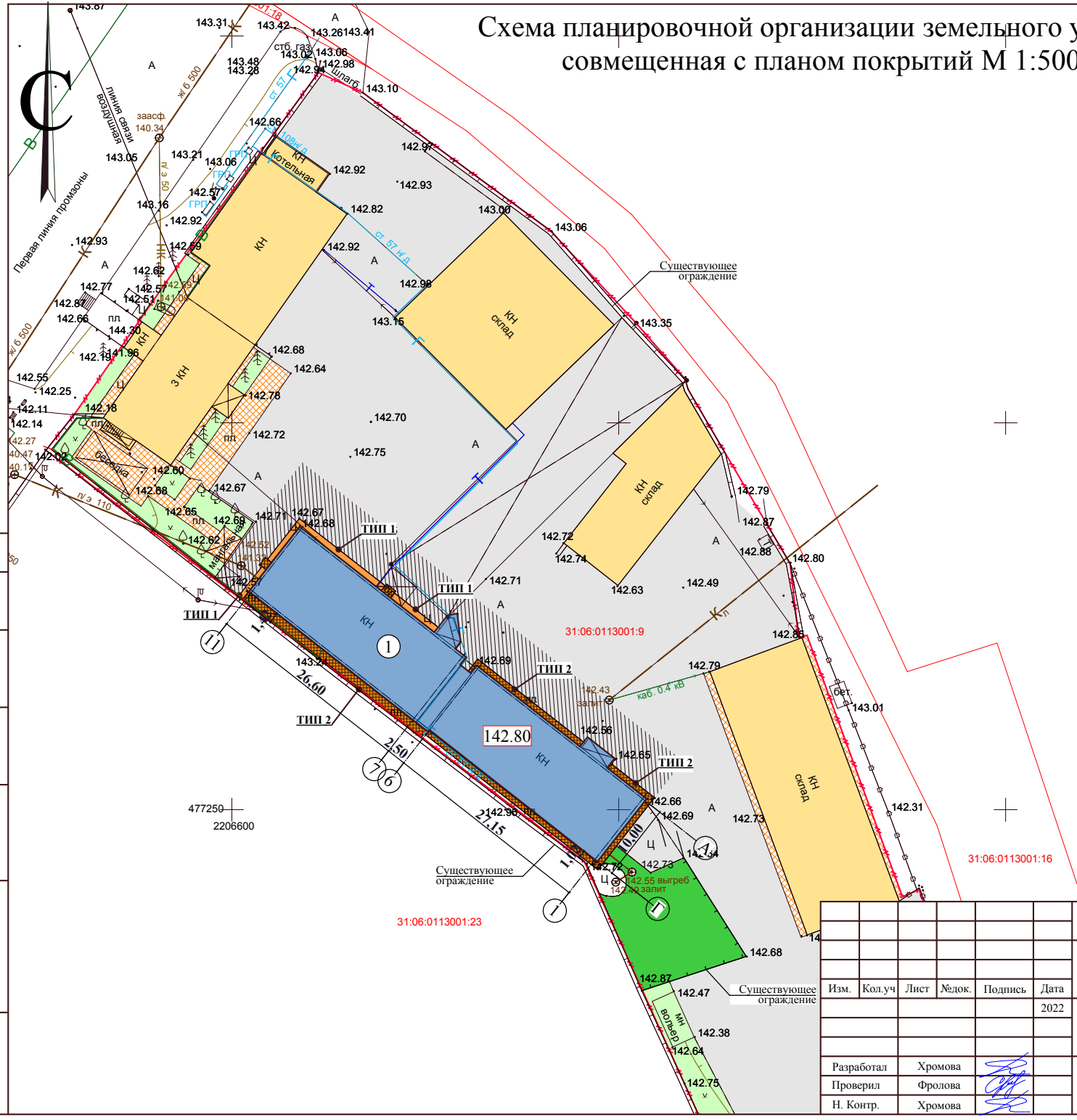
# СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВOM ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ



# Схема планировочной организации земельного участка совмещенная с планом покрытий М 1:500

Условные обозначения:

-  Реконструируемое здание
-  Существующие здания
-  Абсолютная отметка проектного нуля сооружения 142.80
-  Граница участка
-  Существующие проезды
-  Существующие тротуары и отмостка зданий
-  Существующие газоны
-  Существующее бетонное ограждение
-  Существующие деревья
-  Ремонт проезда из асфальтобетона
-  Проектируемая отмостка здания из бетона
-  Проектируемая отмостка здания из тротуарной плитки
-  Зона озеленения  
Посев газона



Согласовано:

Ивл.№ подл.	Подпись, дата	Взам. инв.№
-------------	---------------	-------------

229-01/22-ПЗУ					
Реконструкция нежилого здания, расположенного по адресу: Белгородская обл., Старооскольский г.о., г. Старый Оскол, тер. Северная промкомзона, № 12.					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					2022
Разработал	Хромова				
Проверил	Фролова				
Н. Контр.	Хромова				
Схема планировочной организации земельного участка совмещенная с планом покрытий М 1:500					ООО "СпецПроектРеконструкция"
Стадия			Лист	Листов	
П			4		

## **Основания для изменения разрешенных параметров**

1. В связи с планировкой земельного участка и фактическим расположением реконструируемых объектов капитального строительства невозможно произвести застройку, предусмотренную утвержденной градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами в Правилах землепользования и застройки.

2. Конфигурация земельного участка, с учетом схемы планировочной организации земельного участка неблагоприятная для застройки:

3. Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

## **Обоснование соблюдения требований технических регламентов**

Согласно п. 2 ст. 40 градостроительного кодекса РФ «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешения разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов». Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения предельного количества этажей, был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требованиям технических регламентов. В рамках подготовки настоящего заключения была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям 22.07.2008 No 123- «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»,

30.12.2009 No 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным нормативно-правовым актам.

## **Соответствие требованиям Федерального закона No 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»**

Согласно ч. 1 ст. 6 22.07.2008 No 123-ФЗ пожарная безопасность объекта обеспечена, если:

1) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом 27.12.2002 No 184-ФЗ, и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом;

2) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом 27.12.2002 No 184-ФЗ, и нормативными документами по пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты в обязательном содержит комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного Федеральным законом 22.07.2008 No 123-ФЗ и направленных на

предотвращения опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара (ч. 4 ст. 5 Федерального закона 22.07.2008 № 123-ФЗ).

На основании требований ст. 5 22.07.2008 № 123-ФЗ каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

- систему предотвращения пожара;
- систему противопожарной защиты;
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Система предотвращения пожара обеспечивается исключением условий возникновения пожаров, что достигается исключением условий образования горючей среды и (или) исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и (или) объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов, а также материалов, взаимодействие которых друг с другом приводит к образованию горючей среды;
- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях или на открытых площадках;

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и (или) взрывоопасной зоны;
- применением в конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок или других устройств, исключающих появление источников зажигания;
- применением оборудования и режимов проведения технологического процесса, исключающих образование статического электричества;
- устройством молниезащиты;
- применением искробезопасного инструмента при работе с легковоспламеняющимися жидкостями и горючими газами;
- применением устройств, исключающих возможность распространения пламени из одного объема в смежный.

Системы противопожарной защиты обеспечивают защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия, обладают надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.



Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;

- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

- устройством систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

- применением систем коллективной защиты - противодымной и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;

- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемому уровню огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;

- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;

- применением первичных средств пожаротушения;

- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В процессе строительства и эксплуатации, организационно-технические мероприятия обеспечивают:

- соблюдение требований пожарной безопасности, предусмотренных нормативными документами и противопожарными мероприятиями, пожаробезопасное проведение строительных и монтажных работ;

- наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;

- возможность безопасной эвакуации и спасения людей на объекте и на строительной площадке.

В соответствии с требованиями ст. 80 Федерального закона № 123-ФЗ конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения объекта защиты обеспечивают в случае пожара:

- эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;

- возможность проведения мероприятий по спасению людей;

- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение объекта;

- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;

- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.

Для обеспечения эвакуации предусматривается:

- достаточное количество, соответствующие размеры и конструктивное исполнение эвакуационных путей и выходов,

обеспечение беспрепятственного движения людей, организация и управление движением людей по эвакуационным путям; - применение противопожарных преград, ограничивающих распространение пожара за пределы пожароопасного помещения;

- применение конструктивных и отделочных материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности.

Здание оборудовано следующими системами противопожарной защиты:

- наружный противопожарный водопровод;

- автоматическая пожарная сигнализация;

К мероприятиям организационно-технического характера относятся:

- организация технического обслуживания средств противопожарной защиты;

- обучение правилам пожарной безопасности обслуживающего персонала;

- разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, соблюдении противопожарного режима, действиях в случае возникновения пожара, ответственных лицах;

- разработка и отработка планов эвакуации людей на случай пожара;

- отработка взаимодействия обслуживающего персонала и пожарной охраны при тушении пожаров и т. п.

Согласно ст. 32

22.07.2008 №123

«Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемое здание организаций торговли имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.1. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», составлена таблица 2, в которой отображены фактические и нормативные параметры противопожарных норм и требований.

**Таблица - Требования к пожарным проездам и противопожарным разрывам**

Требование по нормам	Фактическое положение	Примечание
<p>СП 4.13130.2013 п.8.3 Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям и сооружениям в случае меньшей высоты, чем указано в п.8.1 (18 м)</p>	<p>Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.2. Высота здания – 3,5 м. Проезд пожарных автомобилей предусмотрен с одной стороны.</p>	<p>Соответствует требованиям</p>
<p>СП 4.13130.2013 п.8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.</p>	<p>Высота здания – 3,5 м. Ширина проезда для пожарной техники – 7,0 м.</p>	<p>Соответствует требованиям</p>
<p>СП 4.13130.2013 п.8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 м включительно - 5-8 метров.</p>	<p>Высота здания -3,5 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания - 7 м.</p>	<p>Соответствует требованиям</p>
<p>СП 4.13130.2013 п.8.9 Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.</p>	<p>Покрытия проездов для пожарной техники рассчитаны на нагрузку от пожарной техники (не менее 16 т/ось). Ширина автомобильного въезда на территорию обеспечивает беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.</p>	<p>Соответствует требованиям</p>

**Соответствие требованиям Федерального закона 30.12.2009  
№ 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 - 6 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 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 противоподымной 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 противоподымной 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 8.13130.2009.

3) 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-мест 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 6,0х3,6 м, оборудован пандус для заезда инвалида на тротуары.

- 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.

По нормам инсоляции планируемый объект капитального строительства не затеняет другие объекты капитального строительства.

Проектируемый объект - здание объекта общественного питания размещается на земельном участке, который с одной стороны граничит с существующими автомобильными дорогами. Размещение проектируемого здания не нарушает сложившуюся транспортную структуру и не изменяет направление движения автомобильного транспорта.

Согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», проектируемый объект относится к III степени огнестойкости и С1 класса пожарной опасности.

Положениями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» определены случаи, при которых проект санитарно-защитной зоны не разрабатывается:

- предприятие не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, т.е. уровни создаваемого предприятием загрязнения за пределами промышленной площадки которых не превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ физического воздействия на атмосферный воздух (см. пункт 1.2), то есть санитарно-защитная зона не устанавливается;

- предприятие является микропредприятием малого бизнеса с количеством работающих не более 15 человек (см. пункт 3.17).

При наличии обоснования, что планируемый объект капитального строительства соответствует требованиям одного из вышеперечисленных пунктов, проект санитарно-защитной зоны разрабатывать не требуется и натурные исследования и измерения атмосферного воздуха в производить не нужно. При застройке такого объекта разрешение на строительство будет выдано без сведений об установлении санитарно-защитной зоны.

Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки будут являться результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физических воздействий на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий в установленном законом порядке. (п.3.17 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

## 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 (существующие объекты капитального строительства и местоположение границ земельного участка).

2. Реконструкция объектов капитального строительства:

- Нежилое здание, с кадастровым номером 31:06:0113001:337, общей площадью 245,2 кв.м., этажность: 1;

- Нежилое здание, с кадастровым номером 31:06:0108003:184, общей площадью 281,1 кв.м., этажность: год завершения строительства: 2012.

на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0113001:9, площадью 8902 кв.м., не будет предоставлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды. Все требования технических регламентов при реализации проектных предложений соблюдаются.

3.

31:06:0113001:9, 8 902 . ,  
III  
( 3), : ,  
, 12, :  
6 0 ;  
3 0 ;  
3 0 .

## Приложение:

- выписка из ЕГРН на земельный участок;
- выписка из ЕГРН на нежилое здание 31:06:0113001:337;
- выписка из ЕГРН на нежилое здание 31:06:0108003:184;

Тех. директор  
ООО «СпецПроектРеконструкция»



А.И. Демьянов