



САРАПУЛ

Контакты в Сарапуле
Адрес: г. Сарапул, ул. Советская,
д.3а, ТЦ "Корона" 2эт.
телефон: 8(34147) 4-70-78,
е-mail: srb_lib@mail.ru
сайт: www.srb18.ru

Контакты в Ижевске
Адрес: г. Ижевск, ул. Школьная, д.3
1006,
телефон: 8(3412) 23-24-66,
е-mail: строупроект_бюро@mail.ru
сайт: www.srb18.ru

ООО "СтройПроект-Бюро"

Саморегулируемая организация ассоциация
МЕХРЕГИОНПРОЕКТ
Регистрационный номер
№СРО-П-103-001827010656-0017

Эскизный проект

на отклонение предельных параметров
при реконструкции нежилого здания по адресу:
г.Сарапул, ул.Дубровская, 15А/1.

Саморегулируемая организация ассоциация
МЕЖРЕГИОНПРОЕКТ
Регистрационный номер
№СРО-П-103-001827010656-0017
ООО "СтройПроект-Бюро"

Заказчик: ООО РА "Грин Медиа"

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

на отклонение предельных параметров
при реконструкции нежилого здания по адресу:
г.Сарапул, ул.Дубровская, 15А/1.

Главный инженер проекта

Лошкарев И.Б.



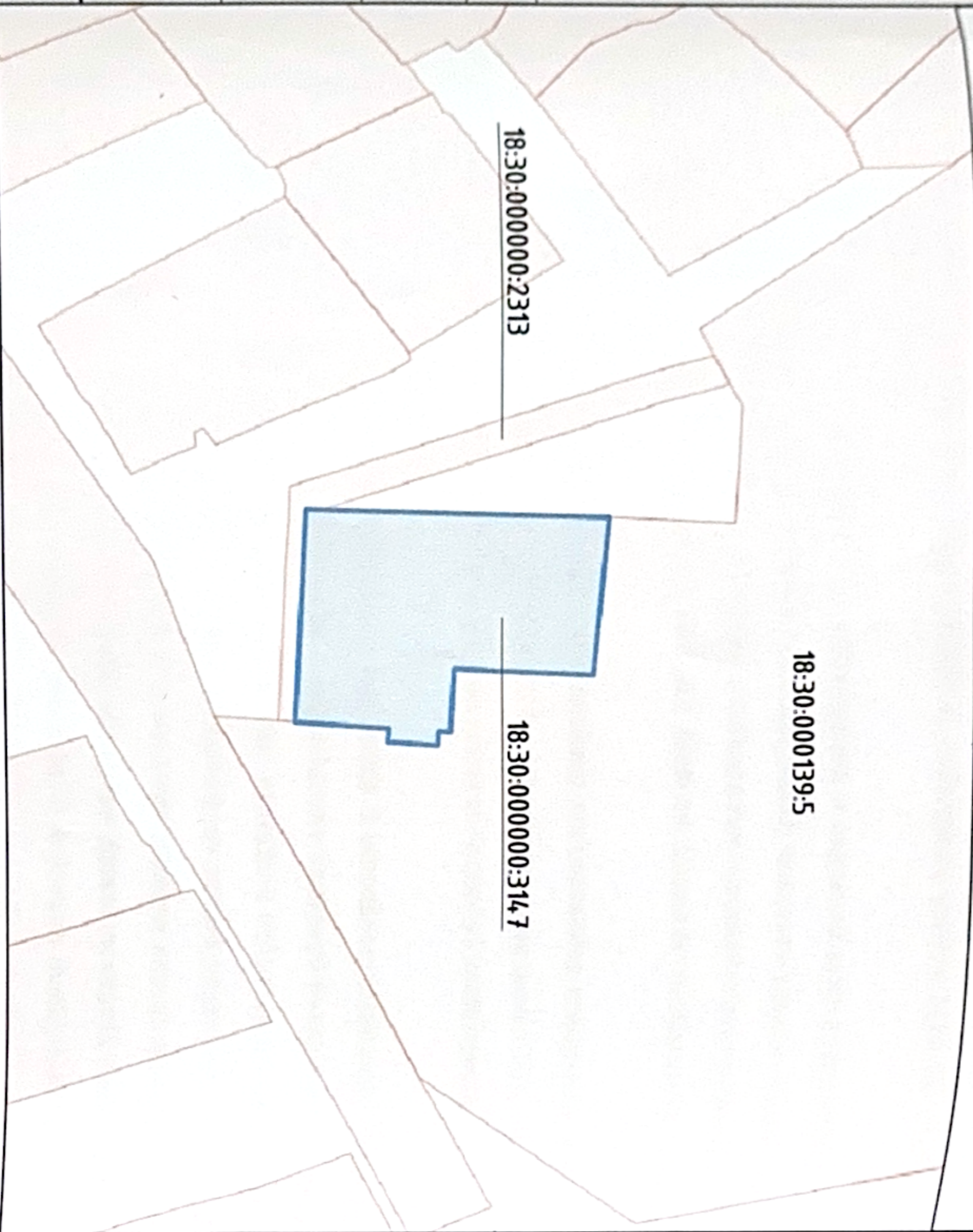
2025

Ведомость чертежей основного комплекта

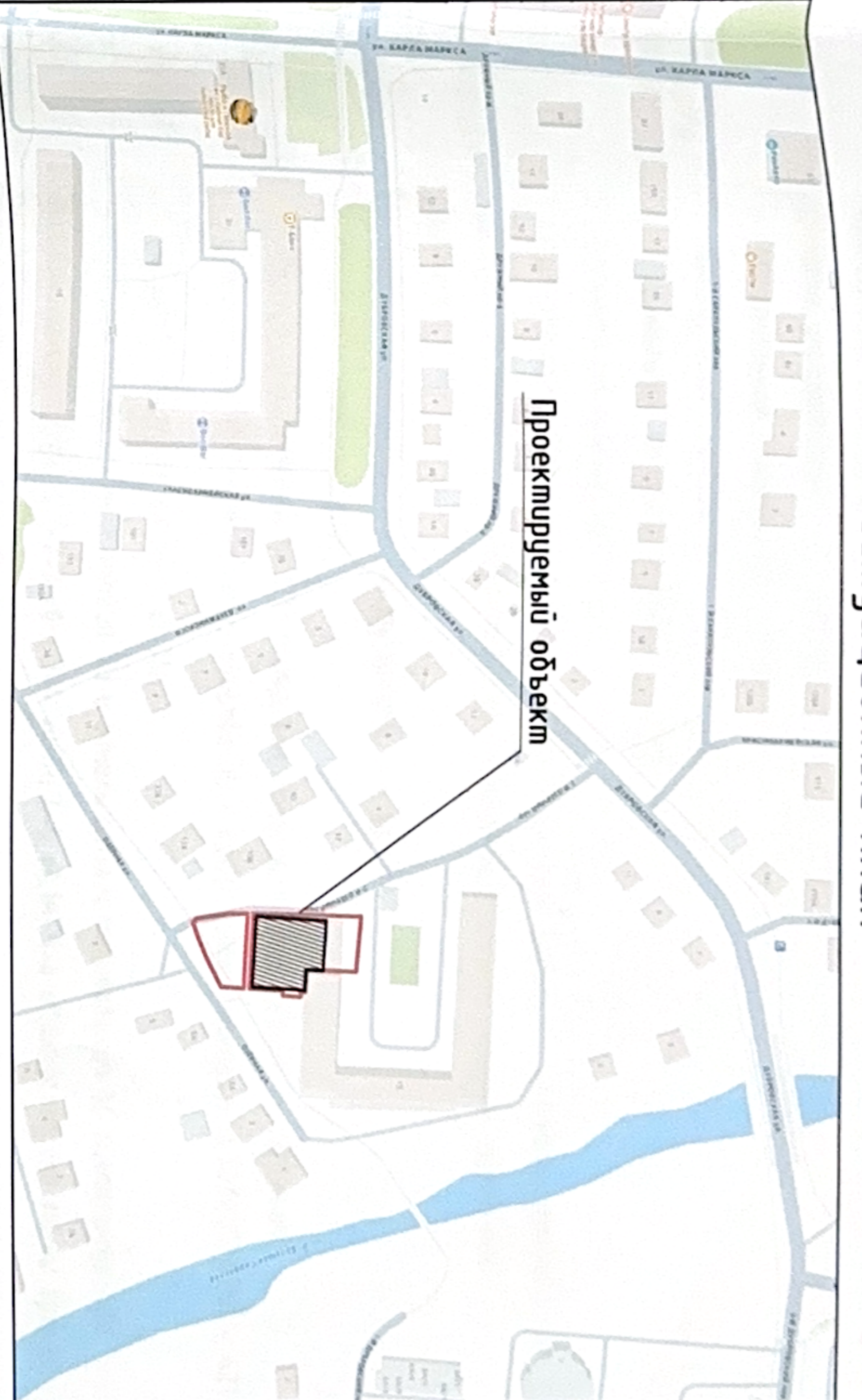
Наименование

Номер листа	Наименование
1	Ситуационный план. Кадастровая схема ЗУ.
2	Пояснительная записка.
3	Схема границ земельного участка М:500.

Кадастровая схема ЗУ



Ситуационный план



СПБС 25.007-ЭП					
Заказчик: 000 "ГРИН МЕДИА".					
Реконструкция нежилого здания по адресу: г.Саранг, ул.Дубровская, 15А/1.					
Изм	Кодч	Лист	№ док	Подпись	Дата
ГАП		Клобзник		<i>[Signature]</i>	
Н.Контроль		Клобзник		<i>[Signature]</i>	
Проверил		Лошкарев		<i>[Signature]</i>	
Выполнил		Бурганов		<i>[Signature]</i>	
Общие данные		Студия	Лист	Листов	
		П	1		000 "СтройПроект-Бюро"

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

В административном отношении площадь проектирования находится в Удмуртской Республике, в г. Сарапул, по ул. Дубровская.

Зоны с особыми условиями использования территории
Водоохранная зона.

часть земельного участка площадью 498 кв.м расположена в водоохранной зоне р. Большая Сарапулка.

Весь участок расположен в водоохранной зоне р. Кама.

Ограничения в соответствии со статьёй 65 частью 15 Водного кодекса РФ.

Зона подтопления.

Весь участок расположен на территории прилегающей в Нижнекамскому водохранилищу, затопливаемой при урбных водах, соответствующих фиксированному подпорному уровню воды 1% обеспеченности.

Охранная зона газопровода.

часть земельного участка площадью 2 кв.м расположена в охранной зоне газопровода
Проектом предусматривается реконструкция существующего нежилого здания торгового назначения под офисное здание. Существующее здание является одноэтажным. Проектом реконструкции предусмотрена надстройка второго этажа над зданием. Площадь застройки в ходе реконструкции не изменятся.

К северу от реконструируемого объекта расположена пристроенная котельная. К востоку от реконструируемого здания расположен пристроенный многоквартирный жилой дом. Реконструируемый объект является отдельным независимым пожарным отсеком, который отделяется от пристроенных зданий противопожарными стенами.

Подъездные пути к зданию существующие и находятся в исправном состоянии. Согласно ст. 90 Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ на земельном участке должны быть обеспечены проезды и подъездные пути к зданию для пожарной техники. К зданию по длинной стороне предусмотрен проезд пригодный для проезда пожарных автомобилей. Согласно п 8.1.1 СП 4.13130.2013 к одноэтажным зданиям класса функциональной пожарной опасности Ф4.3 высотой менее 18 м должны быть обеспечен проезд пожарной техники вдоль одной длинной стороны. Ширина проезда для здания высотой до 13 м должна быть не менее 3,5 м. Расстояние от края проезда до здания должна быть не более 8 м и не менее 5 м. Проезд расположен вдоль западного фасада здания. Расстояние от края проезда до здания 5 м. Ширина проезда 3,5 м. Проезд запроектирован кольцевой вокруг здания и не требует разворотной площадки. Покрытие проезда существующее асфальтовое, пригодное для проезда пожарной техники.

Основной заезд предусмотрен через землю общего пользования

Земельные участки расположены в территориальной зоне ЖД1 - Зона многофункциональной общественно-деловой и среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. Установлен

градостроительный регламент. Один из основных видов разрешенного использования согласно ПЗЗ: Деловое управление (4.1)

ПЗЗ МО «Город Сарапул» от 22.12.2011 установлены предельные параметры разрешенного строительства для данной территориальной зоны для вида использования «Деловое управление»:

- Максимальная площадь ЗУ - 1 га;
- Минимальная площадь ЗУ - 0,03 га (300 кв.м.);
- Максимальный процент застройки - 80%;
- Отступы от границ ЗУ - 3м;

При строительстве объекта на нескольких смежных земельных участках требования минимальных отступов применяются лишь к внешним границам смежных земельных участков.

Предельная высота/этажность здания - 5 этажей;

Проектом предусмотрено:
Площадь отведенного ЗУ с кадастровым номером 18:30:000000:3147 - 881 кв.м;

Площадь участка под благоустройство ЗУ с кадастровым номером 18:30:000139:391 - 421 кв.м;

Процент застройки на ЗУ - 80,0%;

Отступы от ближайших границ ЗУ и земель общего пользования до проектируемого объекта между точками 1-2-3 = 0м; 3-4 = 0,7м; 4-5 = 0,1м; 5-6 = 0,6м (согласно схеме границ земельного участка - лист Э).

Высота/этажность здания - 9,0 м/2эт.

Реконструируемое здание 1991 года постройки. В ходе реконструкции границы наружных стен и контур застройки не изменяются. При реконструкции здания отсутствием возможности выдерживать требования по отступам установленными ПЗЗ 2011 года.

Согласно статье 4.0 ГК РФ Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для земельного участка при соблюдении требований технических регламентов и не должно приводить к изменению установленных вида или видов разрешенного использования земельного участка.

Требуется сокращение отступов от границ ЗУ согласно схеме границ земельного участка (л.Э).

СПБС 25.007-ЭП			
Изм	Кол.	Лист	Подпись
ГАП		Кловзник	
Н.Контроль		Кловзник	
Проберил		Ложкарев	
Выполнил		Бурзанов	
Заказчик: 000 "ГРИН МЕДИА".			
Реконструкция нежилого здания по адресу: г.Сарапул, ул.Дубровская,15А/1.			
Стадия		Лист	Листов
П		2	
Общие данные			000 "СтройПроект-Бюро"

