



ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПЕРВОУРАЛЬСК П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

27.08.2025

№ 105

г. Первоуральск

О назначении общественных обсуждений по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Руководствуясь статьями 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Уставом муниципального округа Первоуральск, Положением о порядке организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа Первоуральск, утвержденным решением Первоуральской городской Думы от 27 февраля 2020 года № 267 (в действующей редакции), Правилами землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск Свердловской области, утвержденными решением Первоуральской городской Думы от 26 августа 2010 года № 241 (в действующей редакции)

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Назначить проведение общественных обсуждений по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:12557, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, улица Береговая, находящегося в территориальной зоне ОД(К) – «Комплексная общественно-деловая зона» (далее - проект) с 02 сентября 2025 года по 30 сентября 2025 года.

2. Управлению архитектуры и градостроительства Администрации муниципального округа Первоуральск подготовить и провести в установленный срок общественные обсуждения по проекту с участием постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого подготовлен данный проект, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен данный проект, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов, в том числе:

2.1 разместить оповещение о начале общественных обсуждений на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» и на оборудованных информационных стендах 02 сентября 2025 года;

2.2 разместить проект и прилагаемые к нему информационные материалы, подлежащие рассмотрению на общественных обсуждениях, на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 03 сентября 2025;

2.3 организовать экспозицию проектов: в холле 1-го этажа здания Администрации муниципального округа Первоуральск по адресу: 623100, город Первоуральск, улица Ватутина, 41 с 03 сентября 2025 года по 25 сентября 2025 года (время работы экспозиции: с понедельника по пятницу (рабочие дни с 09:00 до 17:00));

2.4 осуществлять идентификацию участников общественных обсуждений;

2.5 осуществлять от физических и юридических лиц прием, предложений и замечаний по проекту с 03 сентября 2025 года по 25 сентября 2025 года;

2.6 рассмотреть поступившие предложения и замечания по проекту, подготовить протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений до 30 сентября 2025 года;

2.7 разместить заключение о результатах общественных обсуждений на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» 30 сентября 2025 года.

3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вечерний Первоуральск» и разместить на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 02 сентября 2025 года.

4. Настоящее постановление вступает в действие со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы муниципального округа Первоуральск по муниципальному управлению Д.М. Крючкова.

Глава муниципального округа Первоуральск

И.В. Кабец



Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«АРХИТЕКТОР»
СРО-П-028-24092009
№ 295 от 18.11.2019 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ,
ПОДТВЕРЖДАЮЩЕЕ СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ
РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ПЛАНИРУЕМОГО К
СТРОИТЕЛЬСТВУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**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
В ЧАСТИ МИНИМАЛЬНОГО ОТСТУПА ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ДО ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, МАКСИМАЛЬНОГО
КОЭФФИЦИЕНТА ЗАСТРОЙКИ**

**ОБЪЕКТ: «Торгово-офисное здание, расположенное по адресу:
Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Береговая»
на земельном участке с кадастровым номером 66:58:0106001:12557**

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«АРХИТЕКТОР»
СРО-П-028-24092009
№ 295 от 18.11.2019 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ,
ПОДТВЕРЖДАЮЩЕЕ СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ
РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ПЛАНИРУЕМОГО К
СТРОИТЕЛЬСТВУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**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
В ЧАСТИ МИНИМАЛЬНОГО ОТСТУПА ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ДО ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, МАКСИМАЛЬНОГО
КОЭФФИЦИЕНТА ЗАСТРОЙКИ**

**ОБЪЕКТ: «Торгово-офисное здание, расположенное по адресу:
Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Береговая»
на земельном участке с кадастровым номером 66:58:0106001:12557**

Директор ООО «Архитектор»



Миронова В.А.

г. Первоуральск
2025г.

Оглавление

1. Общие сведения
2. Характеристика земельного участка
3. Градостроительная ситуация
4. Обоснование планировочной организации земельного участка
5. Обоснование соблюдения требований технических регламентов
6. Выводы

Приложение А. Графическая часть

Приложение Б. Свидетельство СРО

Приложение В. Выписка СРО

1. Общие сведения

Заключение выполнено с целью получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимального отступа от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений и максимального коэффициента застройки.

Настоящее Заключение разработано с учетом действующих нормативов и правил в области разработки градостроительной документации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- Свод правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
- Генерального плана муниципального округа Первоуральск Свердловской области, утвержденный решением Первоуральской городской Думы от 29 марта 2012 года № 482 (в действующей редакции)
- Правил землепользования и застройки территории муниципального округа Первоуральск, утвержденный решением Первоуральской городской Думы от 26 августа 2010 года № 241 (в действующей редакции)
- Местные нормативы градостроительного проектирования утвержденный решением Первоуральской городской Думы от 19.12.2024 №256 (в действующей редакции).
- Градостроительный план земельного участка № РФ-66-5-36-0-00-2025-0062-0 от 26.02.2025 г.

Согласно статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:0106001:12557 расположен по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Береговая.

На рассматриваемой территории в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка («Деловое управление») предусматривается строительство проектируемого объекта - «Торгово-офисное здание».

Земельный участок согласно Правил землепользования и застройки территории муниципального округа Первоуральск расположен в территориальной зоне ОД(К). Комплексная общественно-деловая зона.

Минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства согласно действующих Правил землепользования и застройки:

- 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м.

Максимальный коэффициент застройки согласно действующих Правил землепользования и застройки:

- Не более 0,5.

Необходимый минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства в представленном Заключении:

- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны северной границы – не менее чем 0 м.;
- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны западной границы – не менее чем 0 м.;
- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны южной границы – не менее чем 0 м.;
- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны восточной границы – не менее чем 0 м.

Необходимый максимальный коэффициент застройки в представленном Заключении:

- Не более 0,7.

Данное Заключение является приложением к заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Характеристика земельного участка.

Кадастровый номер: 66:58:0106001:12557.

Адрес: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Береговая.

Площадь: 3 623 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: Деловое управление.

Вид права: Частная собственность.

Номер и дата государственной регистрации права, собственность:

66:58:0106001:12557-66/129/2025-1 от 10.02.2025 г.

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территорий.

(Источник Официальный сайт Росреестра
<https://pkk.rosreestr.ru>)



- Граница земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:12557



- Границы смежных земельных участков

Характеристики участка согласно данным Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации (шифр 13-И/24-ИГДИ) выполненного ООО «Вест Уралгео» в 2024г.

Участок расположен в северной части г. Первоуральска Свердловской области по ул. Береговая, на юго-восток от здания 36А.

Климат района умеренно-континентальный, с долгой холодной зимой и умеренно теплым летом.

Число дней со снежным покровом составляет 200 – 210. Снежный покров толщиной 50–70 см препятствует глубокому промерзанию грунта, которое не превышает 1,7 м.

Продолжительность неблагоприятного периода составляет 6,5 месяцев (с 25 октября по 10 мая).

Рельеф на участке работ представляет собой частично спланированный откосами склон возвышенности с колебаниями отметок от 296.2 м до 304 м с преобладающим уклоном в северном направлении. Углы наклона естественной земной поверхности не превышают 5°

В пределах рассматриваемой территории гидрографическая сеть развита достаточно хорошо. Главной водной артерией является р. Чусовая (левый приток реки Кама), которая протекает в 2,4 км. юго-западнее района изысканий. По северной границе участка протекает р. Шайтанка (правый приток р. Чусовая). В 0.1 км к востоку протекает р. Ельничная (левый приток р. Шайтанка). Других водотоков нет.

Характеристики участка согласно данным Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации (шифр 13-И/24-ИГИ) выполненного ООО «Вест Уралгео» в 2024г.

Район расположен в зоне континентального климата с продолжительной зимой и коротким, но жарким летом. Зима суровая, холодная, продолжительная, с сильными ветрами и метелями, весенними возвратами холодов, поздними весенними и ранними осенними заморозками. Лето сравнительно короткое, но довольно теплое, с непродолжительным безморозным периодом. Переходные периоды очень короткие, особенно весна. Климатическая характеристика района изысканий основана на данных многолетних наблюдений ближайшей МС Ревда.

Основные климатические характеристики:

- самый холодный месяц – январь, самый теплый – июль;
- среднегодовая температура воздуха – (+)1.6°C;
- среднемесячная температура января – (-)15.0°C;
- среднемесячная температура июля – (+)17.6°C;
- средняя температура воздуха наиболее холодного месяца – (-)17.0°C;
- средняя температура воздуха наиболее теплого месяца – (+)18.0°C;
- средняя минимальная температура воздуха наиболее холодного месяца – (-)21.2°C;
- средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца – (+)24.1°C;
- количество осадков за ноябрь-март – 128,3 мм, апрель-октябрь – 407,1 мм;
- средняя скорость ветра за год 2,5 м/с;
- преобладающее направление ветра за декабрь-февраль – юго-западное и западное, июнь-август – юго-западное.

Согласно схематическим картам районирования СП 131.13330.2018 рассматриваемый район относится:

- к 1В – по климатическому районированию для строительства.

Согласно схематической карте зоны влажности СП 50.13330-2012 рассматриваемый район относится:

- к 1 (сухой) зоне влажности.

В соответствии с СП 20.13330.2016, приложение Е, карта 1, по весу снегового покрова участок изысканий относится к III району.

В соответствии с СП 20.13330.2016, приложение Е, карта 2, по давлению ветра участок изысканий относится к I району.

В соответствии с СП 20.13330.2016, приложение Е, карта 3, по толщине стенки гололеда участок изысканий относится к IV району.

Нормативная глубина промерзания, составляет для суглинков и глин – 1,66 м.; для супесей, песков мелких и пылеватых – 2,02 м.; для песков гравелистых, крупных и средней крупности – 2,16 м.; крупнообломочных грунтов – 2,45 м.; для насыпных грунтов, в зависимости от гранулометрического состава – 1,66-2,45 м.

В геоморфологическом отношении территория г. Первоуральска расположена в бассейне р. Чусовой, в низовьях р. Большая Шайтанка (правый приток р. Чусовой). На сегодняшний день река перегорожена двумя плотинами, на реке образовались два пруда — Верхний и Нижний. Перепад высот между водоёмами около 6 метров. Площадка находится на левом берегу Нижнего пруда, в 50 м от уреза воды в южном направлении.

Участок работ свободен от застройки, представляет собой спланированную и частично заасфальтированную площадку, испытывает антропогенную нагрузку, вызванную влиянием окружающей застройки, транспортной инфраструктуры, наличием сети надземных и подземных коммуникаций как непосредственно на участке, так и на прилегающей территории. Естественный рельеф площадки нарушен при строительном освоении территории и скрыт под мощным слоем насыпных грунтов. Абсолютные высотные отметки поверхности колеблются в пределах 304,00-304,35 м.

По результатам изысканий инженерно-геологический разрез представлен четвертичным аллювиальным суглинком тугопластичной и, в меньшей степени, мягкопластичной консистенции с прослойками и присыпками песка, иногда с включениями гравия и гальки до 35%. В кровле аллювиальных суглинков вскрыт мощный слой насыпных грунтов, представленных суглинком, щебнем, и в ограниченном количестве строительным мусором. Коренные породы скважинами, пройденными до глубины 10,0-13,0 м, не вскрыты.

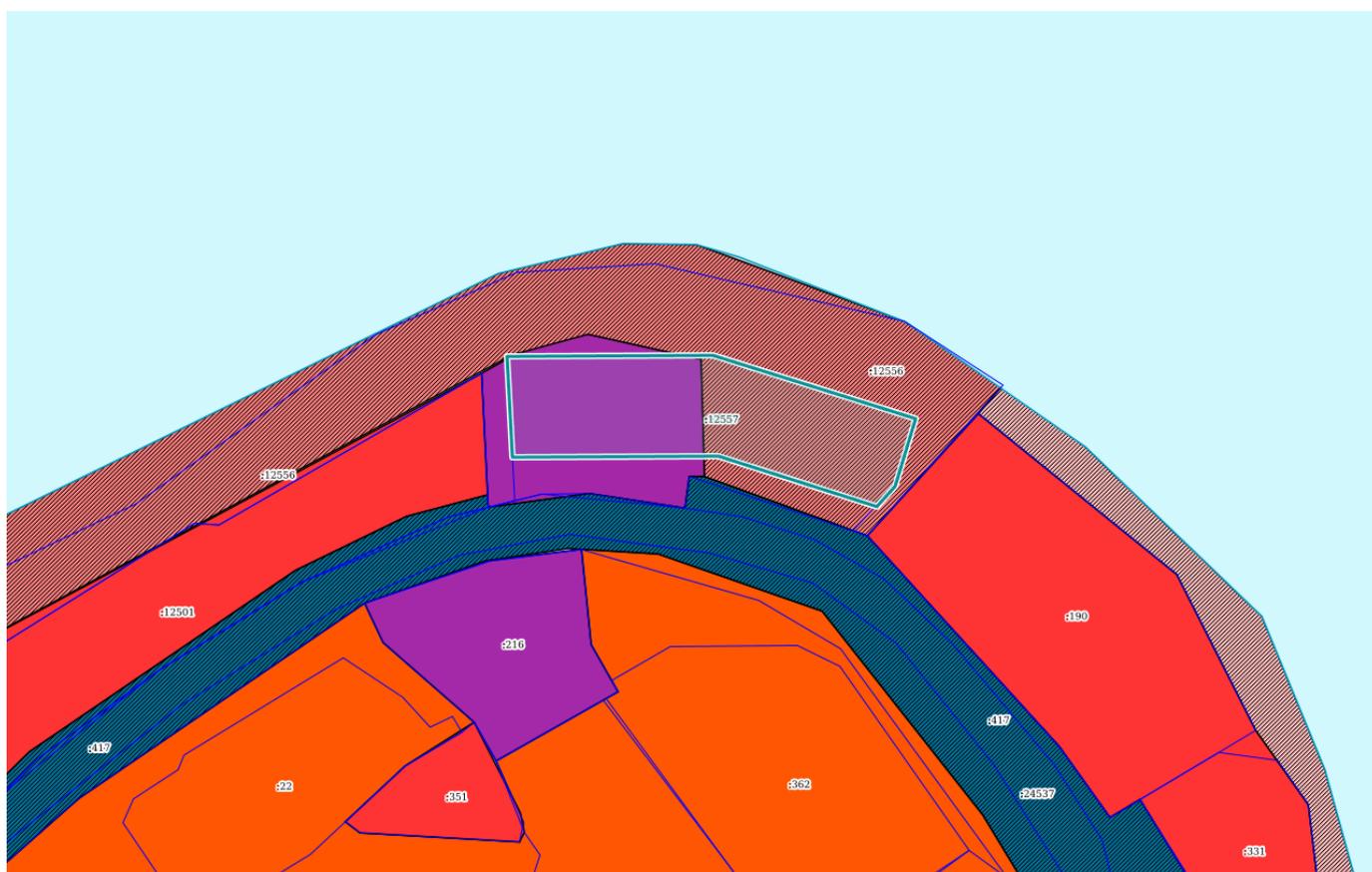
На момент изысканий в феврале 2024 года подземные воды не зафиксированы. Следует иметь в виду, что в период снеготаяния и обильных дождей, а также вследствие утечек при авариях водонесущих подземных инженерных коммуникаций, возможно образование временных линз «верховодки» на различной глубине от поверхности в насыпных и суглинистых грунтах, особенно в присыпках песчаного и обломочного материала. В период снеготаяния и интенсивных дождей «верховодка» может иметь более широкое распространение. Дополнительным источником формирования временного водоносного горизонта являются утечки и аварии на подземных водонесущих коммуникациях.

3. Градостроительная ситуация.

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:0106001:12557 по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Береговая, согласно Генеральному плану муниципального округа Первоуральск Свердловской области, утвержденный решением Первоуральской городской Думы от 29 марта 2012 года № 482 (в действующей редакции) расположен в функциональной зоне – Многофункциональная общественно-деловая зона.

Схема расположения земельного участка на фрагменте карты генерального плана (Основной чертеж).

(Источник Официальный сайт Муниципального округа Первоуральск
<https://prvadm.ru/struktura-administracii/upravlenie-arhitektury-i-gradostroitelstva/p-bilimbaj/>)

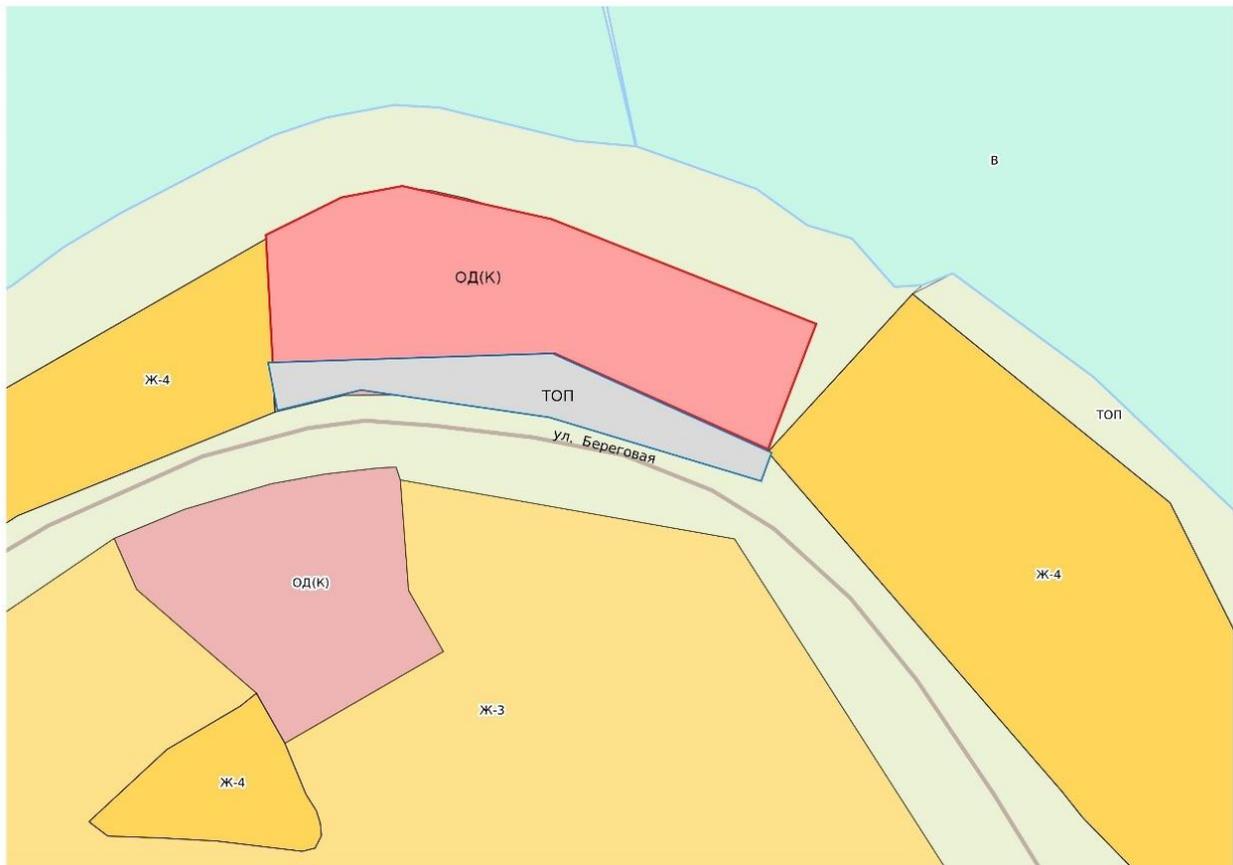


- Граница земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:12557

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:0106001:12557 по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Береговая, согласно Правил землепользования и застройки территории муниципального округа Первоуральск утвержденные решением Первоуральской городской Думы от 26 августа 2010 г. № 241 (в действующей редакции) расположен в территориальной зоне ОД(К). Комплексная общественно-деловая зона.

Решение Первоуральской городской Думы Свердловской области от 19 декабря 2024 г. №257 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск Свердловской области, утверждённые решением Первоуральской городской Думы от 26 августа 2010 года №241»

Приложение 5 к решению Первоуральской городской Думы от 19.12. 2024 г. № 257



Градостроительные регламенты.

(Источник Градостроительный план земельного участка № РФ-66-5-36-0-00-2025-0062-0 от 26.02.2025г.)

Земельный участок расположен в территориальной зоне ОД(К) - Комплексная общественно-деловая зона.

Комплексная общественно-деловая зона – территории, застроенные или планируемые к застройке объектами социального обслуживания, бытового обслуживания, здравоохранения, образования и просвещения, культурного развития, религиозного использования, общественного управления, обеспечения научной деятельности, ветеринарного обслуживания, рынков, магазинов, общественного питания, гостиничного обслуживания.

Зона сосредоточенных на относительно небольшой территории объектов используемых:

- в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека;
- в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Основные виды разрешенные использования:

| | | |
|--|---|--------|
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Бытовое обслуживание | Бытовое обслуживание; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| Земельные участки (территории) | Земельные участки общего пользования. | 12.0 |

| | | |
|-----------------------------------|---|--------|
| общего пользования | | |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 |

Вспомогательные виды использования:

| | | |
|---|---|-------|
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. | 3.1 |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видами разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 |

Условно-разрешенные виды использования:

| | | |
|--------------------------------------|---|-------|
| Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. | 3.2 |
| Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | 3.2.1 |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | 3.2.4 |
| Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. | 3.6 |

| | | |
|--|---|--------|
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 |
| Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. | 3.8 |
| Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 |
| Развлечения | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. | 4.8 |
| Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 4.8.1 |
| Проведение азартных игр | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон | 4.8.2 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. | 12.0 |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру | 6.8 |

| | | |
|--|--|--|
| | спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | |
|--|--|--|

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

| № п/п | Наименование вида разрешённого использования | Параметры земельного участка | | | Параметры объекта капитального строительства | | |
|---|--|------------------------------|--------------------------|--------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | | размер | | коэфф. застройки и | Отступы от границ | Кол-во этажей | высота |
| | | мин. | макс. | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | | | |
| 1 | Оказание услуг связи | 0,1 га | Не подлежит установлению | Не более 0.7 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не более 5-х этажей | Не подлежит установлению |
| 2 | Бытовое обслуживание | 0,05 га | 0,15 га | Не более 0.7 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не более 3-х этажей | Не подлежит установлению |
| 3 | Государственное управление | 0,05 га | Не подлежит установлению | Не более 0.7 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не более 5-ти этажей | Не подлежит установлению |
| 4 | Деловое управление | 0,05 га | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению | |
| 5 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | 0,1 га | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению | |
| 6 | Рынки | 0,1 га | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению | |

| | | | | | | | |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| 7 | Магазины | 0,06 га | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению | |
| 8 | Банковская и страховая деятельность | 0,06 га | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению | |
| 9 | Общественное питание | 0,05 | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению | |
| 10 | Благоустройство территории | Не подлежит установлению | | | | | |
| 11 | Улично-дорожная сеть | Не подлежит установлению | | | | | |
| 12 | Земельные участки (территории) общего пользования | Не подлежит установлению | | | | | |
| 13 | Предоставление коммунальных услуг | Не подлежит установлению | | | | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | | | | | | |
| 1. | Коммунальное обслуживание | Не подлежит установлению | | | | | |
| 2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Не подлежит установлению | Не более 0.7 | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | |
| 3 | Хранение автотранспорта | 0,1 га | Не подлежит установлению | Не более 0.7 | Не подлежит установлению | Не более 2-х этажей | Не подлежит установлению |
| Условно-разрешенные виды использования | | | | | | | |
| 1 | Социальное обслуживание | 0,1 га | Не подлежит установлению | Не более 0.7 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не более 5-х этажей | Не подлежит установлению |
| 2 | Культурное развитие | 0,06 га | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению | |

| | | | | | | |
|---|--|--------------|--------------------------|--------------|--|--------------------------|
| 3 | Объекты культурно досуговой деятельности | - 0,06 га | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению |
| 4 | Общественное управление | 0,05 га | Не подлежит установлению | Не более 0.7 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению |
| 5 | Гостиничное обслуживание | 0,06 га | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению |
| 6 | Развлечения | 0,1 га | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению |
| 7 | Развлекательные мероприятия | 0,1 га | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению |
| 8 | Проведение азартных игр | 0,1 га | Не подлежит установлению | Не более 0.5 | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка 3 м. | Не подлежит установлению |
| 9 | Связь | 0,03 га | Не подлежит установлению | | | Не более 49 м |

4. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:0106001:12557 расположен по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Береговая.

На рассматриваемой территории в соответствии с видом разрешенного использования «Деловое управление» предусматривается проект нежилого здания.

Площадь земельного участка - 3 623 кв.м.

На земельном участке транзитом проходит сооружение инженерных сетей (магистральный канализационный коллектор Ду-700-800 мм.):

- Сооружение с кадастровым номером 66:58:0106001:12453.

Наименование - Самотечный и напорный канализационный коллектор канализации.

Назначение - 10.3. Сооружения канализации

На земельном участке расположены существующие объекты капитального строительства:

- Здание с кадастровым номером 66:58:0106001:12526.

Адрес - Российская Федерация, Свердловская область, городской округ Первоуральск, г. Первоуральск, ул. Береговая, земельный участок 36В.

Наименование - Сервисный центр. Мастерские мелкого ремонта бытовой техники и инструмента: по адресу, Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Береговая, в 60 метрах на север от дома 76. Этап 1, здание №1.

Назначение – Нежилое.

Площадь общая - 1 489,5 кв.м.

Количество этажей – 2.

Материал стен – Кирпичные.

Завершение строительства - 2023 г.

- Здание с кадастровым номером 66:58:0106001: 12541.

Адрес - Свердловская область, городской округ Первоуральск, г. Первоуральск, ул. Береговая, земельный участок 36В.

Наименование - Сервисный центр. Мастерские мелкого ремонта бытовой техники и инструмента Этап 2, здание №2.

Назначение – Нежилое.

Площадь общая - 680,9 кв.м.

Количество этажей – 2.

Материал стен – Железобетонные.

Завершение строительства – 2024г.

В границах земельного участка установлена зона с особыми условиями использования территории 66:58-6.384.

Наименование: Прибрежная защитная полоса водохранилища Нижне-Шайтанское и его притоков.

Тип: Прибрежная защитная полоса.

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Ограничение: В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах");

9) распашка земель;

10) размещение отвалов размываемых грунтов;

11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3052,01 м².

В границах земельного участка установлена зона с особыми условиями использования территории 66:58-6.490.

Наименование: Водоохранная зона водохранилища Нижне-Шайтанское и его притоков.

Тип: Водоохранная зона.

Вид: Граница зоны с особыми условиями использования территории.

Ограничение: В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3622,73 м².

В границах земельного участка установлена зона с особыми условиями использования территории 66:58-6.607.

Наименование: Зона слабого подтопления территории городского округа Первоуральск Свердловской области р. Ельничная.

Тип: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Ограничение: В соответствии с п.6 ст.67.1 №74-ФЗ от 03.06.2006г. "Водный кодекс РФ" в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 93,14 м².

В границах земельного участка установлена зона с особыми условиями использования территории 66:58-6.635.

Наименование: Зона слабого подтопления территории городского округа Первоуральск Свердловской области вдхр. Нижне-Шайтанское.

Тип: Иная зона с особыми условиями использования территории

Вид: Граница зоны с особыми условиями использования территории.

Ограничение: В соответствии с п.6 ст.67.1 №74-ФЗ от 03.06.2006г. "Водный кодекс РФ" в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12,95 м².

В границах земельного участка установлена зона с особыми условиями использования территории 66:58-6.605.

Наименование: Зона умеренного подтопления территории городского округа Первоуральск Свердловской области р. Ельничная.

Тип: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Ограничение: В соответствии с п.6 ст.67.1 №74-ФЗ от 03.06.2006г. "Водный кодекс РФ" в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2,41 м².

Планируема общая площадь проектируемого объекта капитального строительства – 1482,89 кв.м. (2 этажа).

Площадь застройки проектируемого объекта капитального строительства – 830,45 кв.м.

Площадь застройки с учетом существующих зданий составит – 2039,4 кв.м.

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка и предусматривает строительство Торгово-офисного здания.

Территории смежные с границами земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:12557:

- С северной, западной и восточной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 66:58:0106001:12556 с видом разрешенного использования - благоустройство территории.
- С южной стороны граничит с неразграниченными землями кадастрового квартала 66:58:0106001.

В связи с невозможностью экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов и неблагоприятной конфигурация участка, а также наличие инженерных коммуникаций, не позволяющей выполнить застройку по всей площади, требуется изменение отступов от границ земельного участка до объекта капитального строительства и максимального коэффициента застройки.

Данные изменения параметра отступа и максимального коэффициента застройки не нарушает права владельцев соседних земельных участков, поскольку виды разрешенного использования смежных земельных участков не предусматривают размещение объектов капитального строительства общественного и жилого назначения.

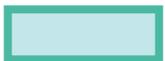
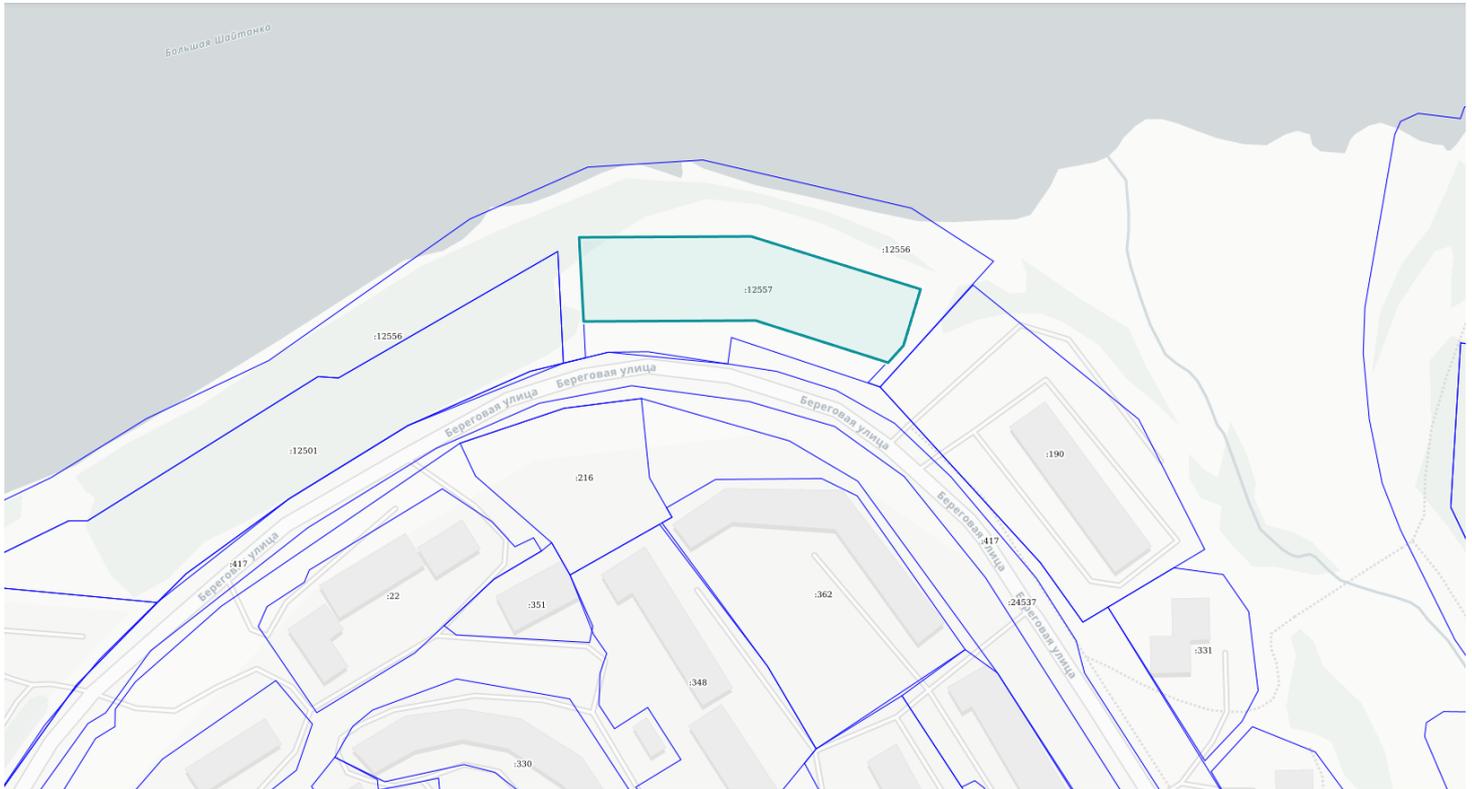
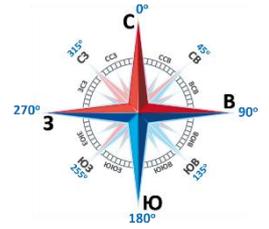
Необходимый минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства:

- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны северной границы – не менее чем 0 м.;
- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны западной границы – не менее чем 0 м.;
- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны южной границы – не менее чем 0 м.;
- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны восточной границы – не менее чем 0 м.

Необходимый максимальный коэффициент застройки:

- Не более 0,7.

Ситуационный план.



- Граница земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:12557



- Границы смежных земельных участков

5. Обоснование соблюдения требований технических регламентов.

Согласно п. 2 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. ...». Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требованиям технических регламентов.

В рамках подготовки настоящего заключения была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным нормативно-правовым актам.

В соответствии с ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 4.13130.2013 рассматриваемый объект имеет доступ для пожарной техники с двух сторон.

Ширина проездов составляет 3,5 м и более, что соответствует требованиям пп. 8.1.4 п. 8.1 раздел 8 СП 4.13130.2013 «Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее: 3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно ...»

При высоте здания в пределах 12,2 м. расстояние от внутреннего края проезда до стены здания составит 5-8 м., что соответствует требованиям п. 8.1.6 п. 8.1 раздел 8 СП 4.13130.2013 «Расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять: для зданий, сооружений высотой до 28 м включительно - 5 - 8 м; ...»

Расстояние до ближайшего объекта капитального строения составляет не менее 20 м., что соответствует требованиям п. 4.3 раздел 4 СП 4.13130.2013 «Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом пунктов 4.4-4.13 ...»

Таблица 1

| Степень огнестойкости здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м | | | |
|-------------------------------------|---|--|---------------|--------------|-----------------|
| | | I, II, III C0 | II, III C1 | IV C0, C1 | IV, V C2, C3 |
| <i>Жилые и общественные</i> | | | | | |
| I, II, III | C0 | 6 | 8 | 8 | 10 |
| II, III | C1 | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV | C0, C1 | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV, V | C2, C3 | 10 | 12 | 12 | 15 |
| <i>Производственные и складские</i> | | | | | |
| I, II, III | C0 | 10 | 12 | 12 | 12 |
| II, III | C1 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| IV | C0, C1 | 12 | 12 | 12 | 15 |
| IV, V | C2, C3 | 15 | 15 | 15 | 18 |

...»

Противопожарные требования по планировочной организации земельного участка в рамках предложенных отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соблюдаются.

В соответствии с ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», проектное здание должно соответствовать: механической безопасности, пожарной безопасности, безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях, безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях, безопасности для пользователей зданиями и сооружениями, доступности здания

для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения, энергетической эффективности зданий и сооружений, безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду. В целях обеспечения соблюдения настоящих требований предполагается подготовка Проектной и Рабочей документации рассматриваемого объекта. Градостроительная ситуация и планировочная структура территории позволяет обеспечить соблюдение требований ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» при строительстве объекта с учетом предложенных отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

На прилегающей к зданию территории отсутствуют объекты, для которых необходимы особые требования инсоляции.

Согласно сведениям Градостроительного плана земельного участка № РФ-66-5-36-0-00-2025-0062-0 от 26.02.2025г. рассматриваемый земельный участок частично располагается в Зоне с особыми условиями использования территории:

Зона с особыми условиями использования территории 66:58-6.384.

Прибрежная защитная полоса водохранилища Нижне-Шайтанское и его притоков.

Ограничения: В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ В границах прибрежных защитных полос запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"); 9) распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3052,01 м².

Зона с особыми условиями использования территории 66:58-6.490.

Водоохранная зона водохранилища Нижне-Шайтанское и его притоков. Ограничения: В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранной зоны запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на

дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3622,73 м².

Зона с особыми условиями использования территории 66:58-6.607.

Зона слабого подтопления территории городского округа Первоуральск Свердловской области р. Ельничная. Ограничения: В соответствии с п.6 ст.67.1 №74-ФЗ от 03.06.2006г. "Водный кодекс РФ" в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 93,14 м².

Зона с особыми условиями использования территории 66:58-6.635.

Зона слабого подтопления территории городского округа Первоуральск Свердловской области вдхр. НижнеШайтанское. Ограничения: В соответствии с п.6 ст.67.1 №74-ФЗ от 03.06.2006г. "Водный кодекс РФ" в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12,95 м².

Зона с особыми условиями использования территории 66:58-6.605.

Зона умеренного подтопления территории городского округа Первоуральск Свердловской области р. Ельничная. Ограничения: В соответствии с п.6 ст.67.1 №74-ФЗ от 03.06.2006г. "Водный кодекс РФ" в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых

населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2,41 м².

Согласно камеральных работ, через испрашиваемый земельный участок проходит магистральный канализационный коллектор Ду-700-800 мм (кадастровый номер 66:58:0106001:12453).

В целях обеспечения соблюдения настоящих требований предполагается подготовка Проектной и Рабочей документации планируемого торгово-офисного объекта капитального строительства. Градостроительная ситуация и планировочная структура территории позволяет обеспечить соблюдение требований законодательства Российской Федерации при строительстве объекта с учетом предложенных отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

6. Вывод

Согласно статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Земельный участок с кадастровым номером 66:58:0106001:12557 расположен по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Береговая.

На рассматриваемой территории в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка - Деловое управление, предусматривается строительство Торгово-офисного здания.

В связи с невозможностью экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов и неблагоприятной конфигурация участка, а также наличие инженерных коммуникаций, не позволяющей выполнить застройку по всей площади, требуется изменение отступов от границ земельного участка до объекта капитального строительства и максимального коэффициента застройки.

Учитывая, что данный земельный участок расположен в границах территории сложившейся застройки, в целях рационального использования данной территории с учётом существующих объектов и градостроительных, технических норм, считаем возможным отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка в границах земельного участка, максимального коэффициента застройки с целью строительства объекта капитального строительства и установить:

Минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства:

- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны северной границы – не менее чем 0 м.;
- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны западной границы – не менее чем 0 м.;
- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны южной границы – не менее чем 0 м.;
- минимальные отступы от границы земельного участка до объекта капитального строительства должны составлять со стороны восточной границы – не менее чем 0 м.

Максимальный коэффициент застройки:

- Не более 0,7.

При установлении указанных параметров отступов от границ земельного участка до объектов капитального строительства в границах земельного участка, максимального коэффициента застройки в результате строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 66:58:0106001:12557 обеспечивается соблюдение требований технических регламентов, исключается опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды.

ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЧАСТИ
МИНИМАЛЬНОГО ОТСТУПА ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДО ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, МАКСИМАЛЬНОГО КОЭФФИЦИЕНТА ЗАСТРОЙКИ

Объект: «Торгово-офисное здание, расположенное по адресу:
Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Береговая»
на земельном участке с кадастровым номером 66:58:0106001:12557

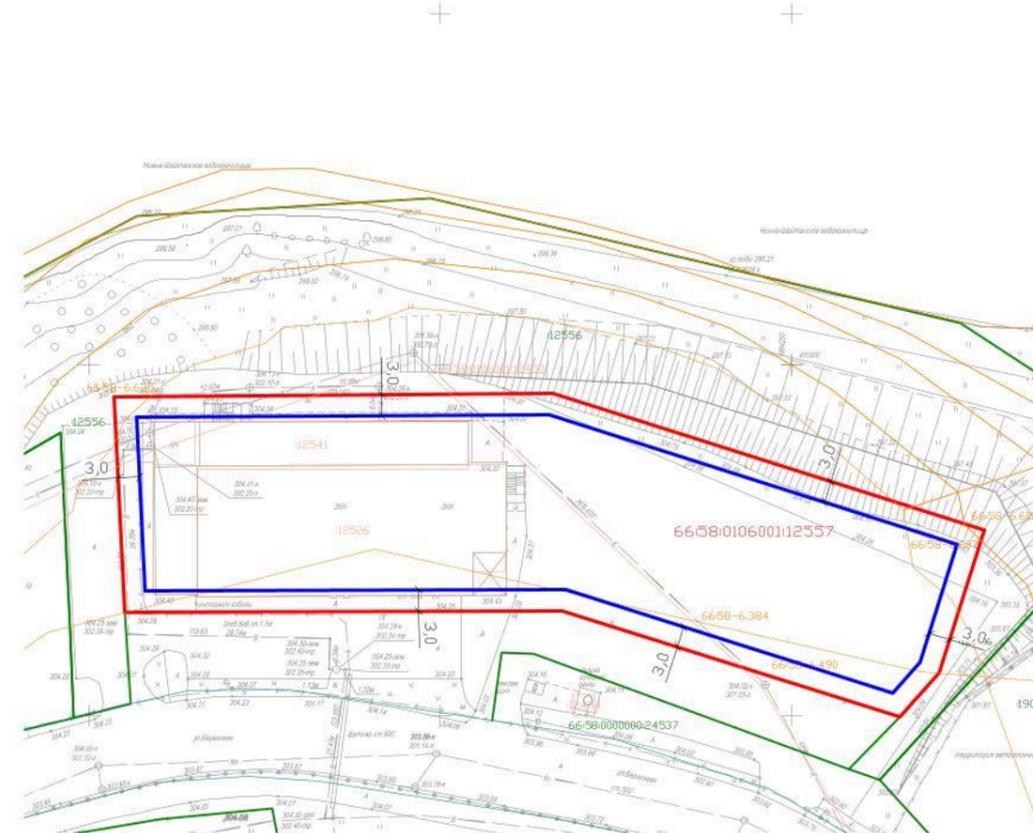


Ситуационный план



Условные обозначения
 - Граница земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:12557
 - Границы смежных земельных участков

Ситуация до принятия решения об отклонении от предельных параметров



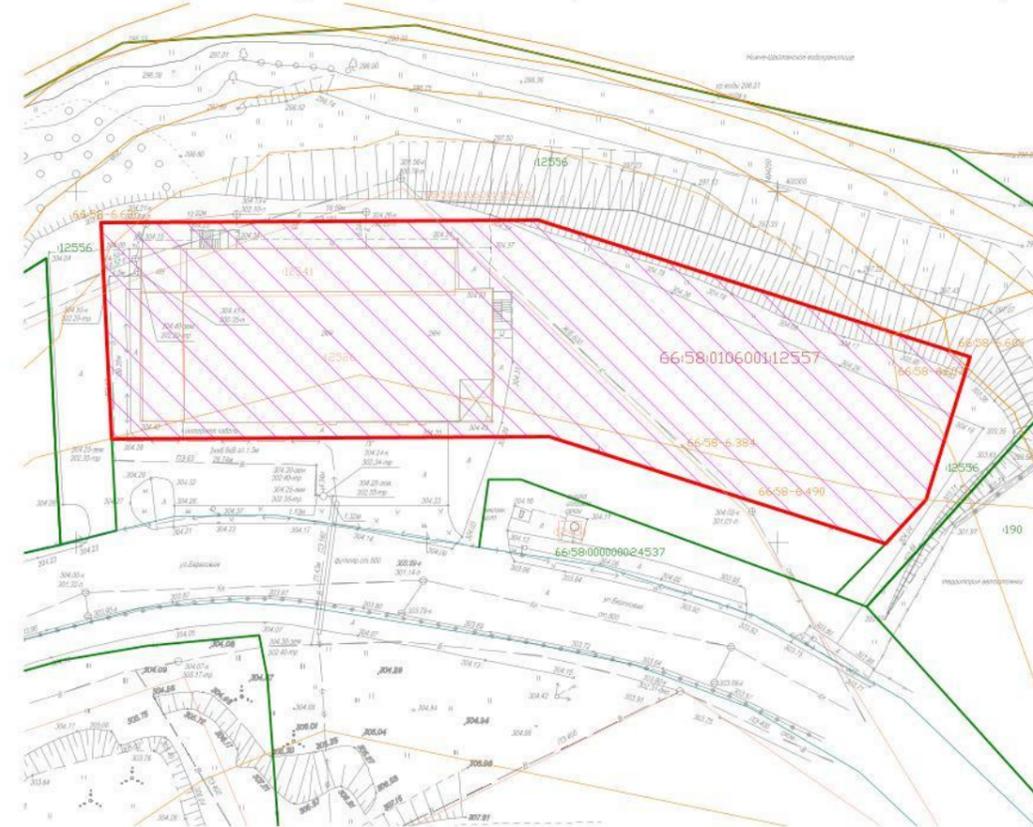
Условные обозначения
 - Граница земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:12557
 - Место допустимого размещения ОКС по данным ГПЗУ № РФ-66-5-36-0-00-2025-0062-0 от 26.02.2025г.

Схема расположения земельного участка на фрагменте карты правил землепользования и застройки.



Условные обозначения
 - Граница земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:12557
 - Границы смежных земельных участков

Ситуация с учетом принятого решения об отклонении от предельных параметров



Условные обозначения
 - Граница земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:12557
 - Место допустимого размещения ОКС с учетом принятого решения об отклонении от предельных параметров

Примечания:
 Инженерно-топографический план М 1500 выполнен 2025г.
 Система координат МСК-66 Зона 1
 Система высот Балтийская 1977 г.

СРО АП УралАСП

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации,
Ассоциация проектировщиков "Уральское общество архитектурно-строительного проектирования"
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-П-028-24092009
620075 г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 22, оф. 408 www.nrasp-sro.ru

г. Екатеринбург

18 ноября 2019г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ

АСП № 0295 - 2019 - С.1 - 6684032129

ВЫДАНО

Обществу с ограниченной ответственностью

«АРХИТЕКТОР»

ИНН 6684032129 ОГРН 1186658049500 623102 г. Первоуральск, ул. Вайнера, д. 20, оф. №86, №87

Решение Коллегии о приеме в члены:

протокол № 253 от 18.11.2019г.

Имеет право осуществлять подготовку проектной документации в отношении объектов
капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных объектов, объектов
использования атомной энергии) **Нормальный уровень**

Стоимость работ по подготовке проектной документации по одному договору подряда не превышает:
25 000 000 рублей (первый уровень ответственности)

Отсутствует право заключать договоры подряда на подготовку проектной документации с
использованием конкурентных способов заключения договоров.

Основание выдачи Свидетельства:

Решение Коллегии,
протокол № 253 от 18.11.2019г.Председатель Коллегии СРО АП УралАСП
М.А. ПроскурнинИсполнительный директор СРО АП УралАСП
М.Н. Лютова

 Общероссийская негосударственная
некоммерческая организация -
общероссийское межотраслевое
объединение работодателей
НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ



Саморегулируемая организация

АП УралАСП

Данное свидетельство не заменяет предусмотренную ч.5 ст. 55.17 Градостроительного Кодекса РФ Выписку из реестра членов СРО АП УралАСП





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

6684032129-20250609-1012

(регистрационный номер выписки)

09.06.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью "АРХИТЕКТОР"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1186658049500

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

| | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Идентификационный номер налогоплательщика | 6684032129 |
| 1.2 | Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) | Общество с ограниченной ответственностью "АРХИТЕКТОР" |
| 1.3 | Сокращенное наименование юридического лица | ООО "АРХИТЕКТОР" |
| 1.4 | Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя) | 623102, Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, Вайнера, 20, 86-87 |
| 1.5 | Является членом саморегулируемой организации | Саморегулируемая организация Ассоциация Проектировщиков «Уральское общество архитектурно-строительного проектирования» (СРО-П-028-24092009) |
| 1.6 | Регистрационный номер члена саморегулируемой организации | П-028-006684032129-0295 |
| 1.7 | Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации | 18.11.2019 |
| 1.8 | Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения | |

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

| | | |
|---|---|--|
| 2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права) | 2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права) | 2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права) |
| Да, 18.11.2019 | Нет | Нет |



| 3. Компенсационный фонд возмещения вреда | | |
|--|--|---|
| 3.1 | Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда | Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей) |
| 3.2 | Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства | |
| 4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств | | |
| 4.1 | Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств | |
| 4.2 | Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств | Нет |
| 4.3 | Дата уплаты дополнительного взноса | Нет |
| 4.4 | Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров | |
| 5. Фактический совокупный размер обязательств | | |
| 5.1 | Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки | Нет |

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский

