

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ
«АЛТАЙ»**

656055, Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, проспект Ленина, 203, оф. 18, 20
тел. (3852) 25-11-61, 25-10-62, 56-09-15
E-mail: PM_ALTAI@mail.ru
ИНН/КПП 2223964355/222301001

**Свидетельство о допуске к видам работ по подготовке проектной документации,
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строи-
тельства**

**№П-022-2223964355-19052010-211/5
Регистрационный номер СРО-П-045-09112009**

Заказчик – Шульга Василий Васильевич

**Проектное обоснование
на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства (реконструкции), магазина «Спектр» по адре-
су: Российская Федерация, Алтайский край, район Курьин-
ский, с. Курья, ул. Центральная, дом 91а**

Проектная документация

Раздел 1 «Пояснительная записка»

Шифр 267834/1 – ПЗ

г. Барнаул 2026 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ
«АЛТАЙ»**

656055, Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, проспект Ленина, 203, оф. 18, 20
тел. (3852) 25-11-61, 25-10-62, 56-09-15
E-mail: PM_ALTAI@mail.ru
ИНН/КПП 2223964355/222301001

**Свидетельство о допуске к видам работ по подготовке проектной документации,
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строи-
тельства**

**№П-022-2223964355-19052010-211/5
Регистрационный номер СРО-П-045-09112009**

Заказчик – Шульга Василий Васильевич

**Проектное обоснование
на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства (реконструкции), магазина «Спектр» по адре-
су: Российская Федерация, Алтайский край, район Курьин-
ский, с. Курья, ул. Центральная, дом 91а**

Проектная документация

Раздел 1 «Пояснительная записка»

Шифр 267834/1 – ПЗ

Директор

ГИП



Румянцева С.Е.

Кононова И.В.

г. Барнаул 2026 г.

«Пояснительная записка»
(Текстовая часть)

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

						267834/1-ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Текстовая часть			
ГИП		Кононова.			06.26				
Проектиров		Кузнецов			06.26				
Н.контр.		Берёзкина			06.26				
						Стадия	Лист	Листов	
						ПД	1		
						ООО Проектная мастерская «Алтай»			

1.1. Наличие характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Земельные участки с кадастровыми номерами 22:24:020404:35, 22:24:020404:1344 расположены в центральной части с. Курья по адресам: 22:24:020404:35 - Российская Федерация, Алтайский край, район Курьинский, с. Курья, ул. Центральная, дом 91а, 22:24:020404:1344 - Российская Федерация, Алтайский край, муниципальный район Курьинский, сельское поселение Курьинский сельсовет, село Курья, улица Центральная, земельный участок 91Е, в границах территории, в отношении которой имеются Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Курьинский сельсовет, Курьинского района, Алтайского края, утвержденные решением Курьинского сельского Совета народных депутатов № 10 от 14.05.2024 г.

Земельные участки расположены в общественно-деловой зоне (О)– общественно-деловая зона. Один из основных видов использования земельного участка: - Рынки (код 4.3)

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, согласно Правилам землепользования и застройки: - не устанавливается.

На земельном участке с кадастровым номером 22:24:020404:35 расположен: – магазин «Спектр» подлежащий реконструкции под здание рынка.

На земельном участке с кадастровым номером 22:24:020404:1344 – капитальные строения отсутствуют.

Предусматривается реконструкция здания магазина «Спектр» под здание рынка путём пристроя к существующему зданию новых площадей с западной стороны на земельном участке с кадастровым номером 22:24:020404:1344.

Размещение предусмотренного пристроя к планируемому к реконструкции зданию магазина с нарушением отступов от границ земельного участка с северной, южной и западной сторон, а именно, пристроя за линию зоны допустимого размещения зданий, строений и сооружений (см. лист №3), обусловлен существующей планировкой магазина, его конструктивной особенностью, нормативными требованиями размещений, площадью, планировкой и состава помещений для такого типа зданий. Реконструкция здания магазина под рынок выполняется с целью увеличения торговой, складской и вспомогательной площадей с соблюдением требованиями СП 118.13330.2012 к составу и площадям помещений, конфигурацией участка и параметрами конструктивных особенностей для обеспечения жёсткости каркаса проектируемого объекта капитального строительства, его функциональным назначением и параметрами действующих нормативных документов СП, СНиП.

Участки, подлежащие рассмотрению на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены:

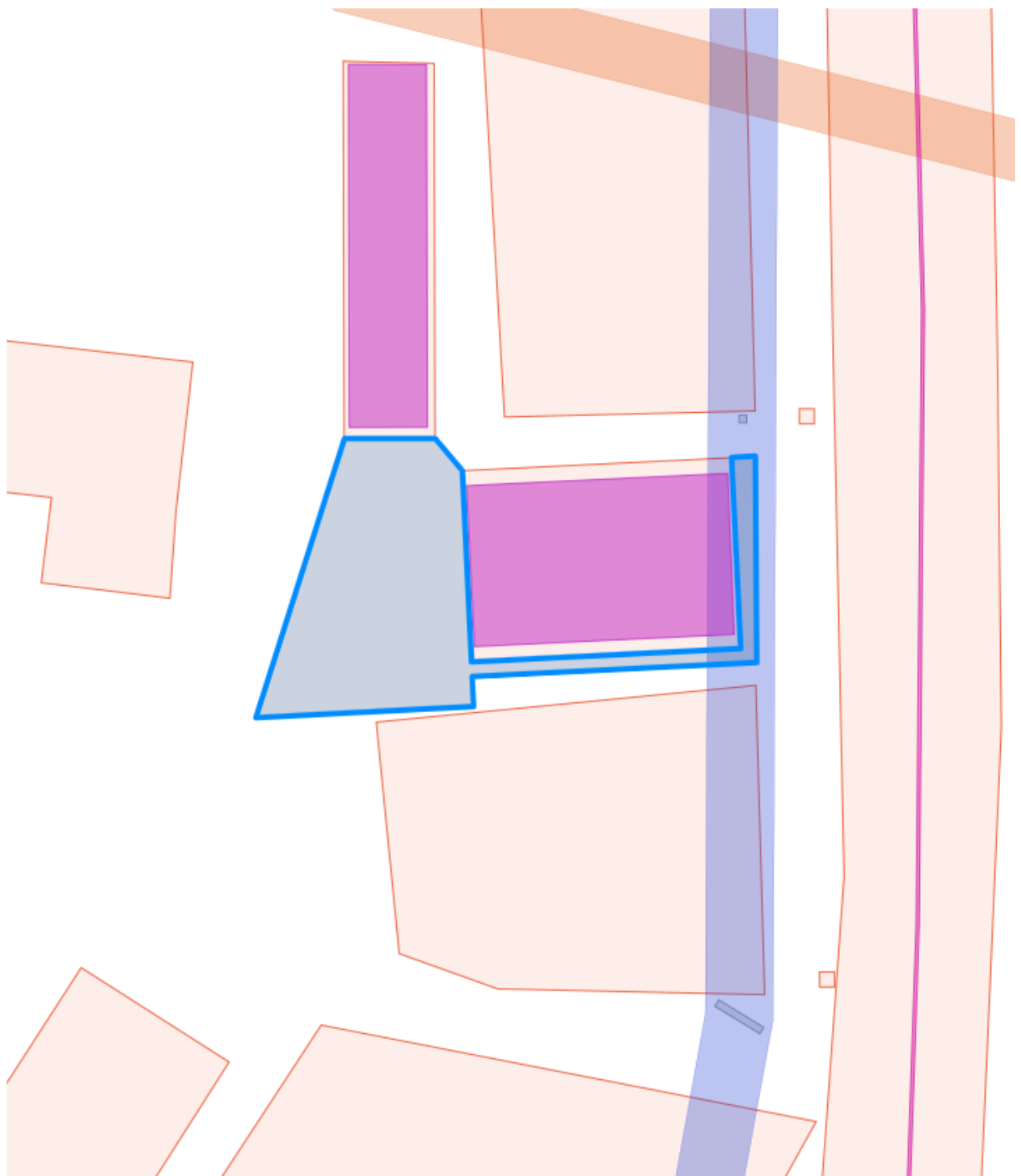
- с северо-восточной стороны – проезжей частью ул. Центральная, хозяйственным проездом между участками с кадастровыми номерами: 22:24:020404:949, 22:24:020404:35;

Взаим. инв. №		площадей с соблюдением требованиями СП 118.13330.2012 к составу и площадям помещений, конфигурацией участка и параметрами конструктивных особенностей для обеспечения жёсткости каркаса проектируемого объекта капитального строительства, его функциональным назначением и параметрами действующих нормативных документов СП, СНиП.							
		Участки, подлежащие рассмотрению на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены:							
		- с северо-восточной стороны – проезжей частью ул. Центральная, хозяйственным проездом между участками с кадастровыми номерами: 22:24:020404:949, 22:24:020404:35;							
Подп. и дата									
Инв. № подл.									
Изм.		Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	267834/1-ПЗ		Лист
									2

Конфигурация земельных участков – 22:24:020404:35 - прямоугольник, вытянутый с запада на восток, 22:24:020404:1344 – многоугольник сложной формы примыкающий к участку 22:24:020404:35 с западной, восточной и южных сторон. Подъезд к участкам осуществляется с ул. Центральная.

На участке с кадастровым номером 22:24:020404:35 присутствует существующая застройка – здание магазина «Спектр» подлежащее реконструкции под здание рынка.

Схема конфигурации земельных участков с кадастровыми номерами: 22:24:020404:35, 22:24:020404:1344



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

267834/1-ПЗ

Лист
4

1.2. Функциональное назначение существующих, реконструируемых и/или планируемых объектов капитального строительства.

По функциональному назначению здания подразделяют на:

- гражданские (жилые и общественные);
- промышленные
- сельскохозяйственные.

Помещения гражданских зданий по их роли в функциональном процессе подразделяют на:

- основные – соответствуют основным функциям здания (жилые комнаты жилых домов, торговые залы магазинов и т.п.);
- вспомогательные – предназначены для обеспечения основных функций здания, но не определяют их (подсобные помещения магазинов, архивы, фойе, конференц-залы театров;
- обслуживающие – повышают комфорт и санитарно-гигиенические условия, но не имеют прямого отношения к основной функции здания (вестибюли, холлы, санитарные узлы, буфеты);
- коммуникационные – обеспечивающие сообщение между помещениями (лестничные клетки, лифтовые шахты, коридоры, галереи).

По функциональным признакам согласно СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с изменением № 1), общественные здания и сооружения делятся на группы и типы:

- здания и помещения учебно-воспитательного назначения;
- здания и помещения здравоохранения и социального обслуживания населения;
- здания и помещения сервисного обслуживания населения, в том числе предприятия розничной и мелкооптовой торговли.

Реконструируемое здание магазина по своему функциональному назначению относится к зданиям сервисного обслуживания населения и предназначено для снабжения населения и организаций смешанными товарами повседневного спроса.

Здание магазина подлежащее реконструкции под здание рынка представляет собой сложной формы в плане, одноэтажное здание с размерами по наружному контуру 10.7х30,2 м. Высота этажа – 2.7 м.

В здании предусматриваются следующие помещения – торговый зал, санитарно-бытовое помещение, туалет, склад.

Здание отвечает действующим требованиям, установленным нормативными правовыми актами РФ и нормативными техническими документами: СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» и СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах, актуализированная редакция СНиП II-7-81*».

Расчетные параметры существующих, реконструируемых и/или планируемых объектов капитального строительства.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взаим. инв. №		Подп. и дата		Инов. № подл.		10.7х30,2 м. Высота этажа – 2.7 м.
												В здании предусматриваются следующие помещения – торговый зал, санитарно-бытовое помещение, туалет, склад.
												Здание отвечает действующим требованиям, установленным нормативными правовыми актами РФ и нормативными техническими документами: СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» и СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах, актуализированная редакция СНиП II-7-81*.
<i>Расчетные параметры существующих, реконструируемых и/или планируемых объектов капитального строительства.</i>												
						267834/1-ПЗ						Лист
												5

Объемно-планировочные решения реконструируемого здания отвечают местоположению в окружающей застройке, учитывают влияние технологического процесса и обеспечивают необходимые параметры внутренней среды. Расположение проектируемого объекта предусмотрено на основании Градостроительного Кодекса РФ, Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования Курьинский сельсовет, Курьинского района, Алтайского края, утвержденные решением Курьинского сельского Совета народных депутатов № 10 от 14.05.2024 г.

Конфигурация строения и посадка определены техническими требованиями, конфигурацией земельных участков и архитектурной концепцией, направлением основных транспортных и пешеходных потоков.

Реконструируемое здание – одноэтажное без подвала, сложной в плане формы.
Общая площадь – 331,67 м2, площадь застройки 365,67 м2.

Общая площадь застройки земельных участков после завершения реконструкции здания составит 365,67 м2.

За относительную отметку 0.000 условно принят уровень чистого пола реконструируемого здания магазина. Главный вход в здание магазина ориентирован на ул. Центральная.

Расчет потребности системы транспортного обслуживания.

Расчет потребности системы транспортного обслуживания в рамках данного заключения не производился.

Необходимость организации погрузочно-разгрузочной площадки.

Погрузочно-разгрузочную площадку предусмотреть в проекте на реконструкцию здания при необходимости.

Расчет озеленения.

На земельном участке работы по озеленению не предусмотрены. Проектом на реконструкцию здания, работы по озеленению территории не предусматриваются.

Расчет систем социального обслуживания и ресурсов инженерно-технического обеспечения.

Расчет потребности в системах социального обслуживания и ресурсах инженерно-технического обеспечения, общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (грузооборот, потребность в подъездных путях, энергообеспечении, водоснабжении и т. д.) выполнить в проектной документации на строительство здания.

Предполагаемый уровень воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности).

Рынки не относятся к объектам, оказывающим вредное воздействие на окружающую среду.

Однако, при эксплуатации здания должна быть исключена возможность попадания опасных и вредных веществ в воздух, почву, водопровод и канализацию, а также засоренности территории.

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

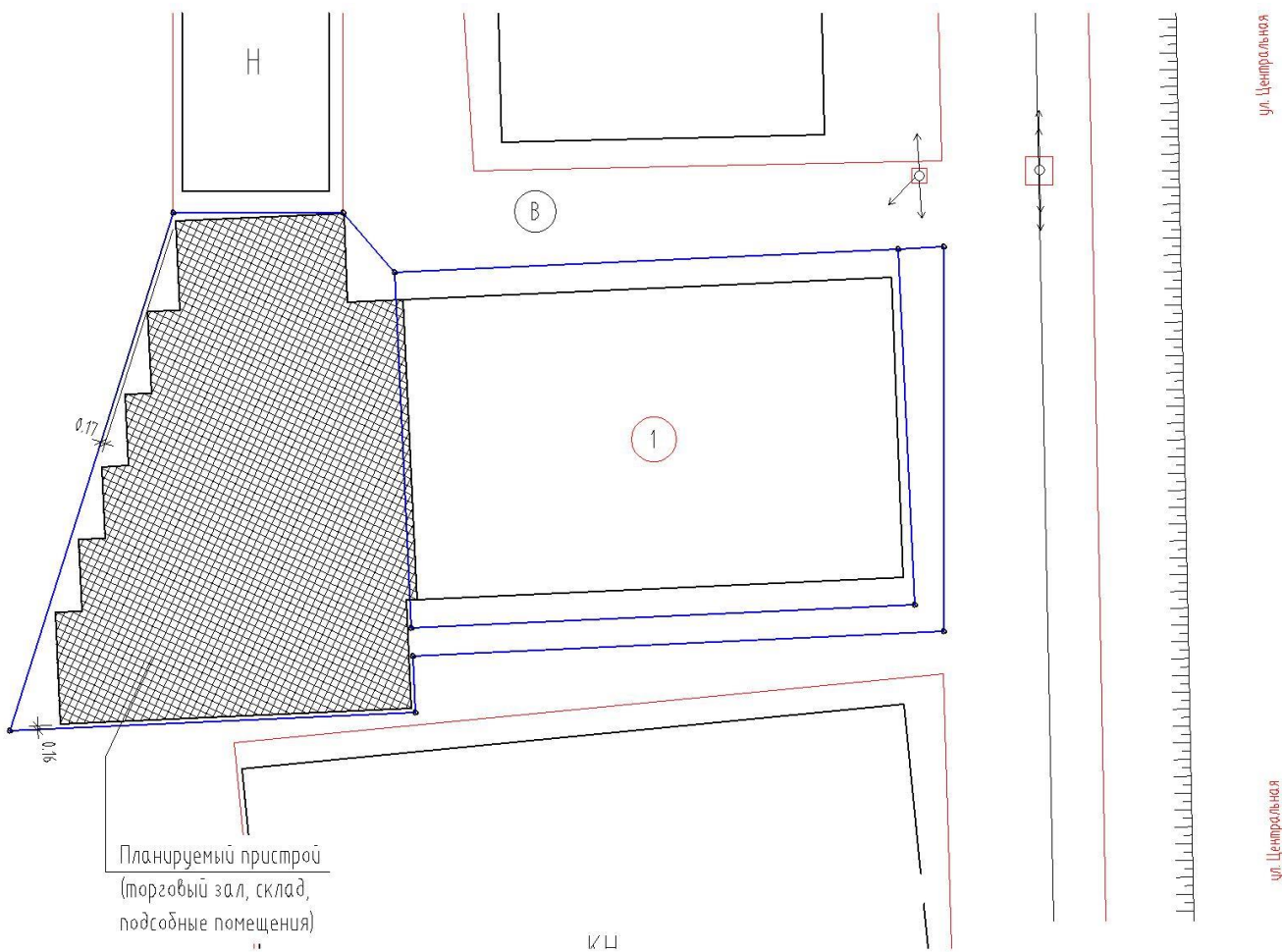
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	267834/1-ПЗ	Лист
							6

Не допускается:

- переработка порожней тары и упаковочных материалов, которые могут нанести ущерб окружающей среде: сжигание древесной, бумажной, полимерной упаковки на открытых площадках, прилегающих к смежным территориям;
- сброс сточных вод непосредственно на прилегающую территорию.

Соблюдение градостроительных регламентов.

Размещение пристроя здания магазина на земельном участке выполнено частично в соответствии с градостроительными нормами проектирования, правилами землепользования и застройки территории муниципального образования Курьинский сельсовет, Курьинского района, Алтайского края, утвержденные муниципального образования Курьинский сельсовет, Курьинского района, Алтайского края, утвержденные решением Курьинского сельского Совета народных депутатов № 10 от 14.05.2024 г., а именно с нарушением отступов с северной, южной и западной сторон, что обусловлено конфигурацией земельных участков, существующей планировкой здания, его конструктивной особенностью, нормативными требованиями размещений, по площади и планировке помещений для такого типа зданий.



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

267834/1-ПЗ

Лист
7

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Строительный объем, м3
1	2	3	4	5
1	Магазин подлежащий реконструкции	331,67	365.67	-

1.3. Информация о территориях, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду (если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать такое негативное воздействие на окружающую среду).

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: уменьшение отступа от границ земельных участков с северной, южной и западной сторон по, не оказывает негативного воздействия на окружающую среду.

1.4. Соблюдение при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требований технических регламентов.

При отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, выполняется соблюдение требований технических регламентов, в том числе устанавливающих требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Сравнение показателей застройки Объекта и предельных разрешенных параметров

№№ п/п	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	2	3	4	5
1	Минимальная площадь земельных участков	100 – не установлено м2	228,0 м2 235,0 м2	Соответствует
2	Максимальный процент застройки	не установлено	79,00%	Соответствует
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка	От красной линии улиц – 3 м. От боковых границ – 3 м. От задней границы – 3 м.	От красной линии улиц – 0.0 м. От боковых границ – 0,1 м. От задней границы – 0.1 м. и более	Не соответствует Не соответствует Не соответствует
4	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	1 этаж	Соответствует
5	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	Правилами не устанавливаются и могут быть	4,2 м	Соответствует

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	267834/1-ПЗ	Лист
							8

		любыми с учетом соблюдения нормативной документации		

Вывод: Размещение пристроя здания на земельных участках подлежащих рассмотрению на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствует всем градостроительным регламентам, *за исключением отступов от границ земельного участка с северной, южной и западной сторон, при этом все нормы пожарных разрывов между зданиями соблюдаются и соответствуют установленным нормам пожарных разрывов между такими типами зданий и строений.*

Планируемый пристрой выступающий за пределы линии допустимого размещения зданий, строений и сооружений установленной согласно правил землепользования и застройки территории муниципального образования Курьинский сельсовет, Курьинского района, Алтайского края, утвержденные решением Курьинского сельского Совета народных депутатов № 10 от 14.05.2024 г. ,не находится в охранных зонах ЛЭП и других коммуникаций.

Планируемый пристрой выступающий за пределы линии допустимого размещения зданий, строений и сооружений не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

ГИП ООО Проектная мастерская «Алтай»



Н. В. Кононова

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

						267834/1-ПЗ	Лист 9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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

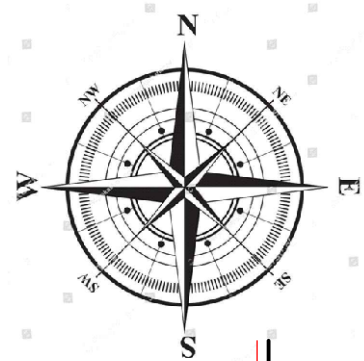
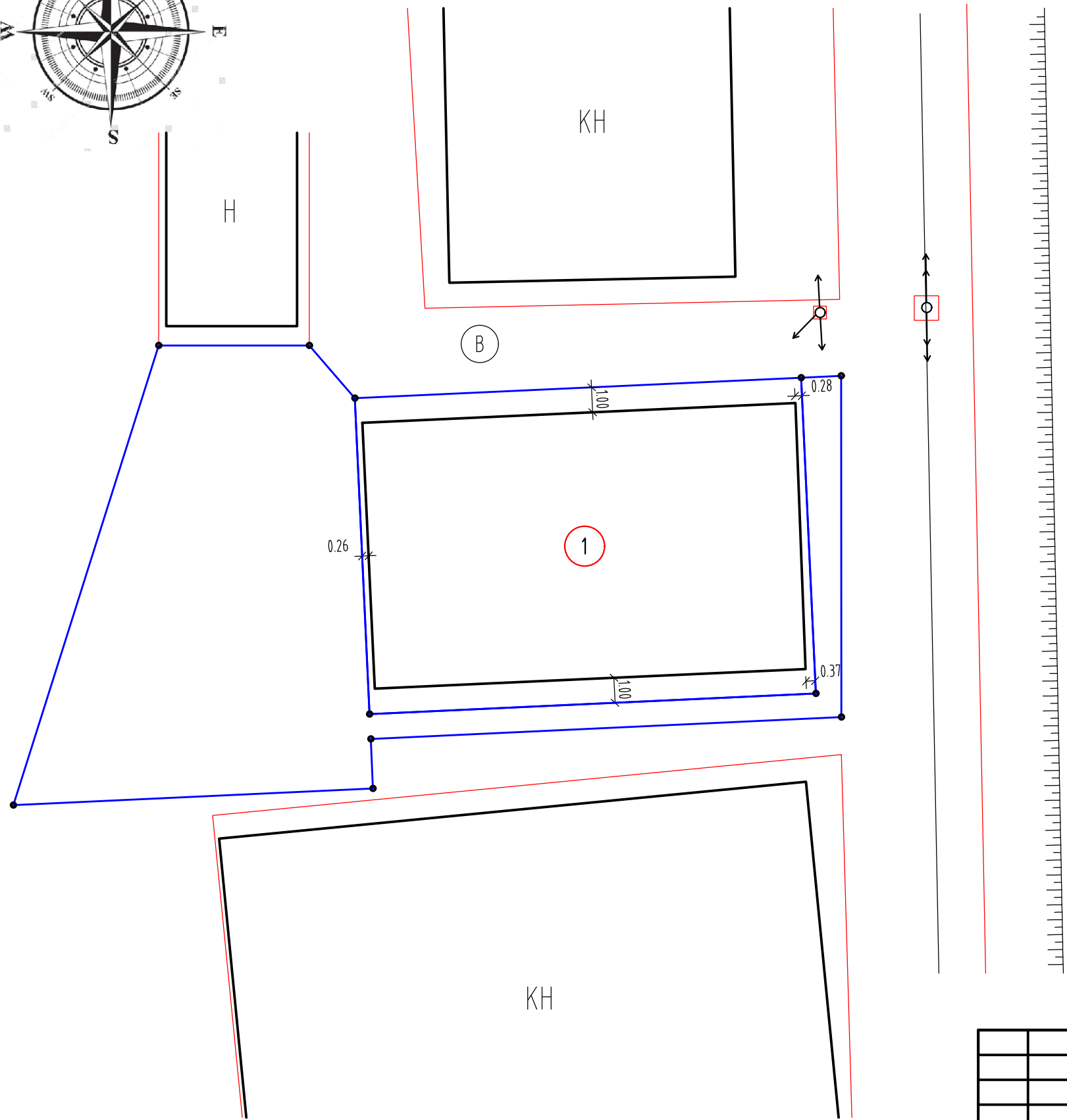


Схема размещения магазина



Масштаб 1:500
Схема подготовлена ООО Проектная мастерская "Алтай"

Экспликация зданий и сооружений		
№ п/п	Наименование объекта	Примечание
1	Магазин	Реконструируемый

Основные технико-экономические показатели до реконструкции			
Поз.	Наименование	Ел. изм.	Существующее здание
1	Площадь застройки	м ²	185.43
2	Общая площадь	м ²	142.70
3	Строительный объём	м ³	-
4	Этажность	шт.	1

Основные показатели по плану застройки			
Поз.	Наименование	Площадь м ²	%
1	Площадь участка 22:24:020404:35	228.00	100.00
2	Площадь застройки участка 22:24:020404:35	185.43	81.32
3	Площадь участка 22:24:020404:1344	235.00	100.00
4	Площадь застройки участка 22:24:020404:1344	00.00	00.00

Условные обозначения:	
	Границы земельного участка с поворотными точками в отношении которого проводятся обоснование на отклонения от предельных параметров
	Границы допустимого размещения зданий строений и сооружений согласно ПЗЗ
	Границы допустимого размещения вспомогательных строений согласно ПЗЗ
	Границы земельных участков
	Границы охранных зон ЛЭП
	Существующие здания, строения и сооружения

						267834/1			
						Российская Федерация, Алтайский край, район Курьинский, с. Курья, ул. Центральная, дом 91а			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проектное обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции), магазина «Спектр»	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Кононова			06. 2026		ПД	1	
Проектир.		Кузнецов			06. 2026				
						Схема размещения магазина	ООО Проектная мастерская«Алтай»		
Н. контр		Берёзкина			06. 2026				

Схема отображающая линию застройки по ул. Центральная



Согласовано				

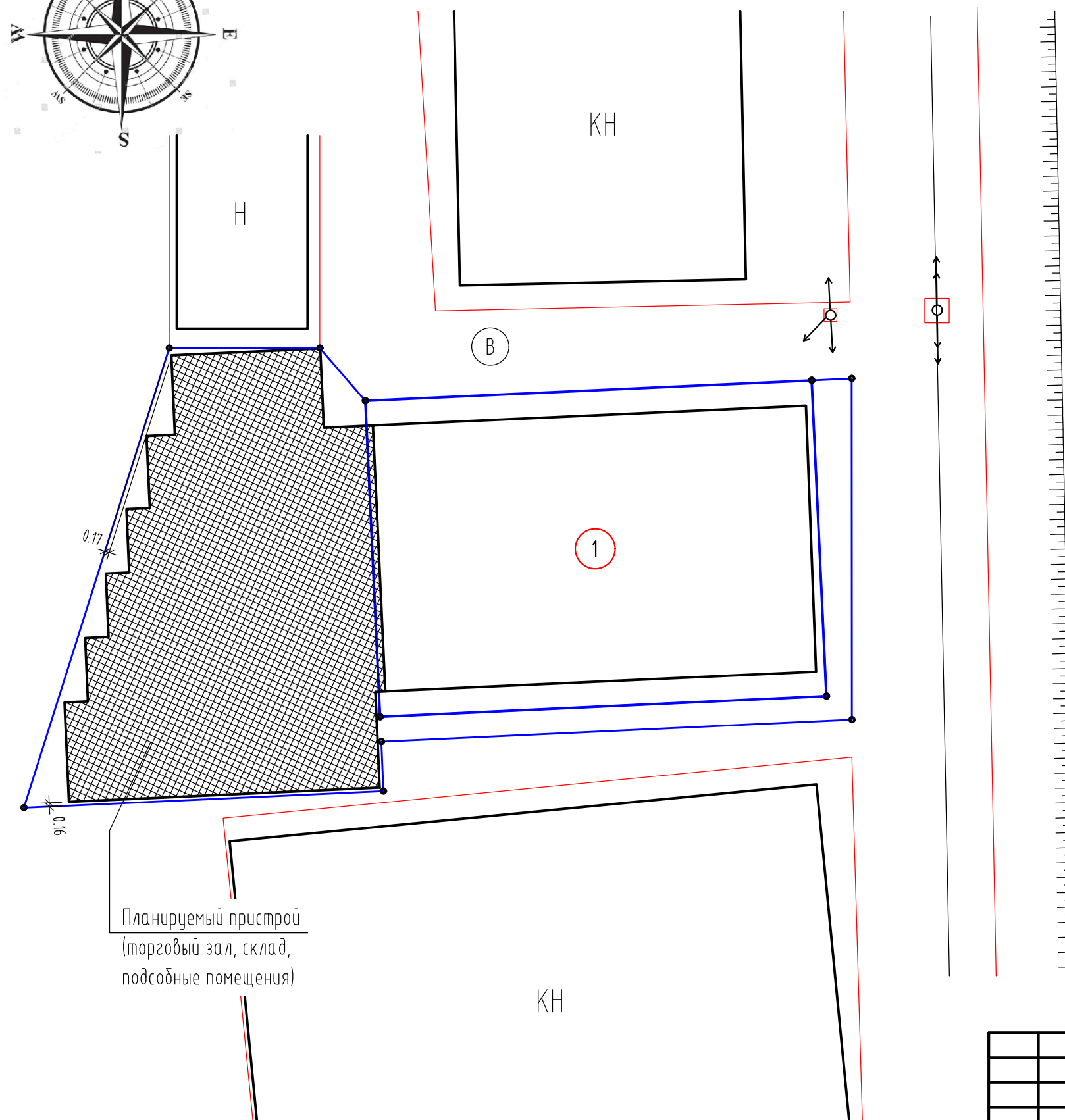
Взам. инв. №	
--------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Кононова			06. 2026
Проектир.		Кузнецов			06. 2026
Н. контр		Берёзкина			06. 2026

267834/1					
Российская Федерация, Алтайский край, район Курьинский, с. Курья, ул. Центральная, дом 91а					
Проектное обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции), магазина «Спектр»			Стадия	Лист	Листов
			ПД	2	
Схема отображающая линию застройки по ул. Центральная			ООО Проектная мастерская«Алтай»		



Μακρυσμαδ 1:500

Схема подготовлена ООО Проектная мастерская "Алтай"

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Примечание
1	Магазин	Реконструируемый

Основные технико-экономические показатели после реконструкции

Поз.	Наименование	Ел. изм.	Проектируемое здание
1	Площадь застройки	м ²	365.67
2	Общая площадь	м ²	331.67
3	Строительный объём	м ³	-
4	Этажность	шт.	1

Основные показатели по плану застройки

Поз.	Наименование	Площадь м ²	%
1	Площадь участка 22:24:020404:35	228.00	100.00
2	Площадь застройки участка 22:24:020404:35	189.17	82.96
3	Площадь участка 22:24:020404:1344	235.00	100.00
4	Площадь застройки участка 22:24:020404:1344	177.11	75.36

Условные обозначения:

- | | |
|---|---|
|  | Границы земельного участка с поворотными точками в отношении которого проводится обоснование на отклонения от предельных параметров |
|  | Границы допустимого размещения зданий строений и сооружений согласно ПЗЗ |
|  | Границы допустимого размещения вспомогательных строений согласно ПЗЗ |
|  | Границы земельных участков |
|  | Границы охранных зон ЛЭП |
|  | Существующие здания, строения и сооружения |

						267834/1			
						Российская Федерация, Алтайский край, район Курынский, с. Курья, ул. Центральная, дом 91а			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проектное обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции), магазина «Спектр»	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Кононова			06.2026		ПД	3	
Проектир.		Кузнецов			06.2026				
						Схема размещения пристроя	ООО Проектная мастерская «Алтай»		
Н. контр		Берёзкина			06.2026				