

Пояснительная записка на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации описывается возможность предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения максимального процента застройки в границах земельного участка и минимального отступа от границы земельного участка, расположенному по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Пушкина, 25г в (кадастровый номер: 22:51:110223:7)

1. Основные характеристики объекта капитального строительства.

Проектной документацией предполагается реконструкция существующего магазина путем надстройки второго этажа и устройства пристраиваемой лестничной клетки.

Реконструируемое здание магазина двухэтажное, без подвала, прямоугольное в плане с размерами в осях 14,93х9,02 м.

Технико-экономические показатели объекта

№ п/п	Наименование показателя	Показатели	Ед.изм.
1.	Площадь застройки	155,0	м ²
2.	Общая площадь	264,9	м ²
3.	Полезная площадь	256,4	м ²
4.	Торговая площадь	198,6	м ²
5.	Этажность	2	
6.	Строительный объем	1270,2	м ³

2. Функциональное назначение объекта капитального строительства.

Назначение реконструируемого здания – розничная торговля непродовольственными товарами. Предполагаемая номенклатура товара смешанная.

Режим работы магазина с 9 до 19 часов. Форма обслуживания магазина- самообслуживание. Общее количество обслуживающего персонала составит 4 человека.

В состав магазина входят:

- торговые залы;
- комната персонала;
- санузлы персонала.

3. Сведения о ресурсах инженерно-технического обеспечения.

Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели
Потребление электроэнергии	кВт	15,0
Потребление тепла	ккал/час	235000
Потребление воды	м3/час	1,5

П-48-2019-ПЗ

Лист

1

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

Изм. Кол. Лист № док Подпись Дата

4. Характеристика земельного участка объекта капитального строительства.

Площадка строительства, предназначенная для реконструкции, расположена по адресу Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Пушкина, 25г. Участок находится в центральной части села, северо-восточной границей выходит на ул. Пушкина, юго-восточной на пер. Пролетарский. Площадка прямоугольной формы, площадью 468 м², с кадастровым номером 22:51:110223:7.

Территория расположена на равнинной местности. Рельеф участка относительно ровный, спланированный.

Площадка строительства граничит:

- с северо-востока с ул. Пушкина;
- с юго-восточной – с пер. Пролетарский;
- с северо-западной – зданием склада.

Площадка застроена. На участке размещен магазин, подлежащий реконструкции и существующий склад.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования Троицкий сельсовет Троицкого района Алтайского края» рассматриваемый земельный участок расположен в общественно-деловой зоне застройки

Один из основных видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства в общественно-деловых зонах: -магазины – (код 4.4)*;

Согласно разработанному проекту землеустройства:

- | | |
|--|----------------------------|
| - площадь участков в границах отвода | 468 м ² (100%) |
| - площадь застройки (с учетом площади суц. склада 147 м ²) | 302 м ² (64,5%) |
| - площадь покрытий | 157 м ² (33,5%) |
| - площадь озеленения | 9 м ² (2%) |

4.1. Сведения о соблюдении градостроительных регламентов

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров застройки.

№	Наименование предельно-разрешённого параметра		Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	длина	без ограничения	24,81 м	Соответствует
2		ширина	без ограничения	19,09 м	Соответствует
3	Площадь земельного участка		минимальный размер земельного участка 0,04га; максимальный размер земельного участка – 3 га	0,0468 га	Соответствует
3	Минимальный отступ от границы земельного участка		3 м.	-	Не соответствует
4	Максимальное количество этажей		не ограничено	2	Соответствует
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка		60 %	64,5 %	Не соответствует

4.2. Характеристика земельного участка, неблагоприятная для застройки.

Земельный участок имеет несколько факторов, неблагоприятных для застройки:

-высокий процент застройки земельного участка. На земельном участке расположено здание магазина, подлежащее реконструкции и здание склада. Общая площадь застройки существующих объектов в границах земельного участка-302 м², что составляет 64,5% от общей площади участка.

- параметры, установленные градостроительными регламентами. В соответствии с Правилами землепользования и застройки минимальный отступ от границы земельного участка составляет 3м. Стены реконструируемого здания расположены по границам участка и красных линий ул. Пушкина и пер. Пролетарский, таким образом часть объема существующего здания попадает в зону минимального отступа от границы участка. Здание магазина было построено более 30 лет назад до принятия Правил землепользования и застройки территории, которые регламентирует минимальный отступ.

5. Расчетные параметры существующего и реконструируемого объектов капитального строительства.

На участке размещен магазин, подлежащий реконструкции и существующий склад.

Расчетные параметры реконструируемого объекта указаны в п.1.

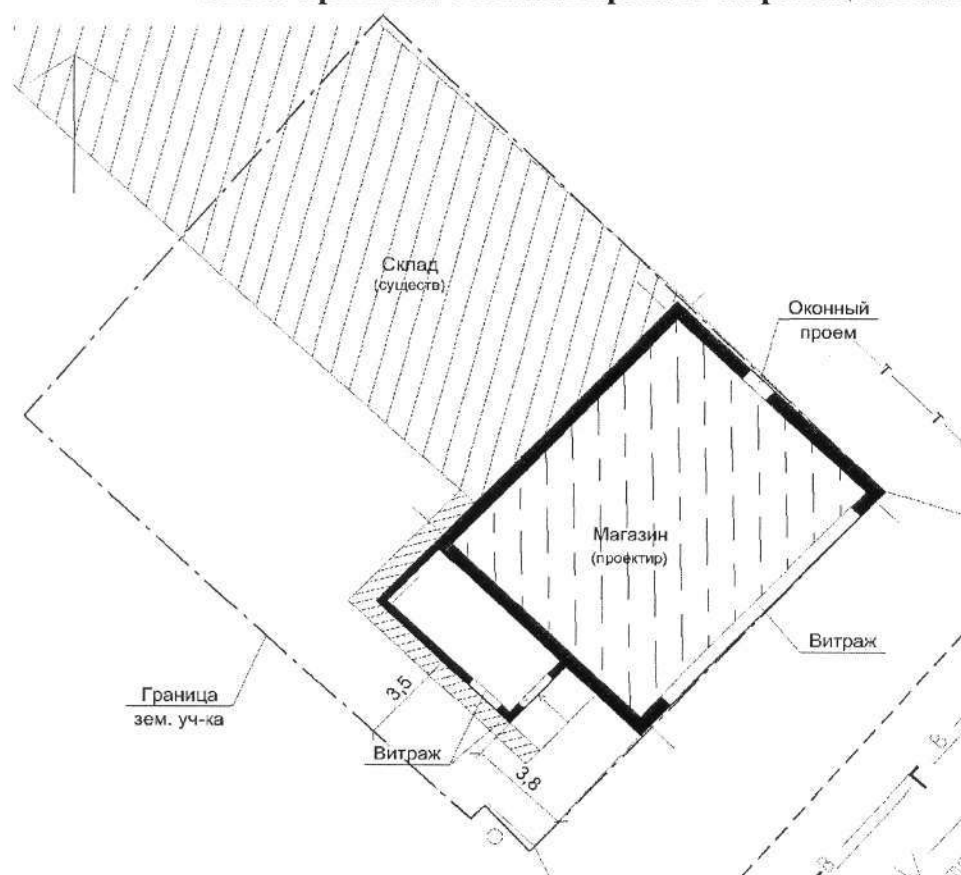
Площадь застройки существующего склада 147 м².

6. Сведения о наличии оконных проемов в ограждающих конструкциях объекта капитального строительства с привязкой к границам земельного участка.

Торговые залы освещены через оконные проемы и витражи, расположенные с главного фасада. Естественное освещение в интерьере создает нормальные условия для работы.

Для освещения лестничной клетки предусмотрены витражи со стороны главного и бокового фасадов.

Схема привязки оконных проемов к границам земельного участка.



П-48-2019-ПЗ

Лист

3

Изм. Кол. Лист № док Подпись Дата

7. Предполагаемый уровень воздействия объекта строительства на окружающую среду.

Строительство и эксплуатация здания не окажет существенного воздействия на окружающую природную среду, так как проектом предполагается реконструкция уже существующего здания магазина, который располагается на отведённой ранее территории и дополнительного изъятия земельных ресурсов не происходит

Подключение магазина к сетям водоснабжения предусматривается от существующего здания склада, водоотведение предполагается в сети канализации существующего здания склада, с последующим отводом в существующий выгреб.

Таким образом, в процессе строительства и эксплуатации не произойдет негативное воздействие на почву, поверхностные и подземные воды.

В результате выполнения мероприятий по организованной сборке и вывозке отходов ожидаемое загрязнение окружающей среды и ущерб, наносимые отходами, будут сведены к минимуму.

8. Заключение о соблюдении при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства требований технических регламентов.

Размер нормативной санитарно-защитной зоны для данного класса сооружений согласно требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не устанавливается.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарное расстояние не нормируется если стена более высокого или широкого здания или сооружения, выходящая в сторону другого здания, является противопожарной 1-го типа. Стена реконструируемого здания, обращенная к примыкающему зданию склада, предусматривается противопожарной 1-го типа.

Вывод: Строительство объекта, предусмотренного проектной документацией возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением соответствия минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков и максимального процента застройки.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

П-48-2019-ПЗ

Лист

4

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
	Ссылочные документы	
СП 4.13330.2013	Ограничения распространения пожара на объектах защиты	
СП 42.13330.2011	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.	
	Прилагаемые документы	
П- -2019-ПЗУ.И-ПХ	Площадка ПХ для установки контейнеров для сбора мусора	

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

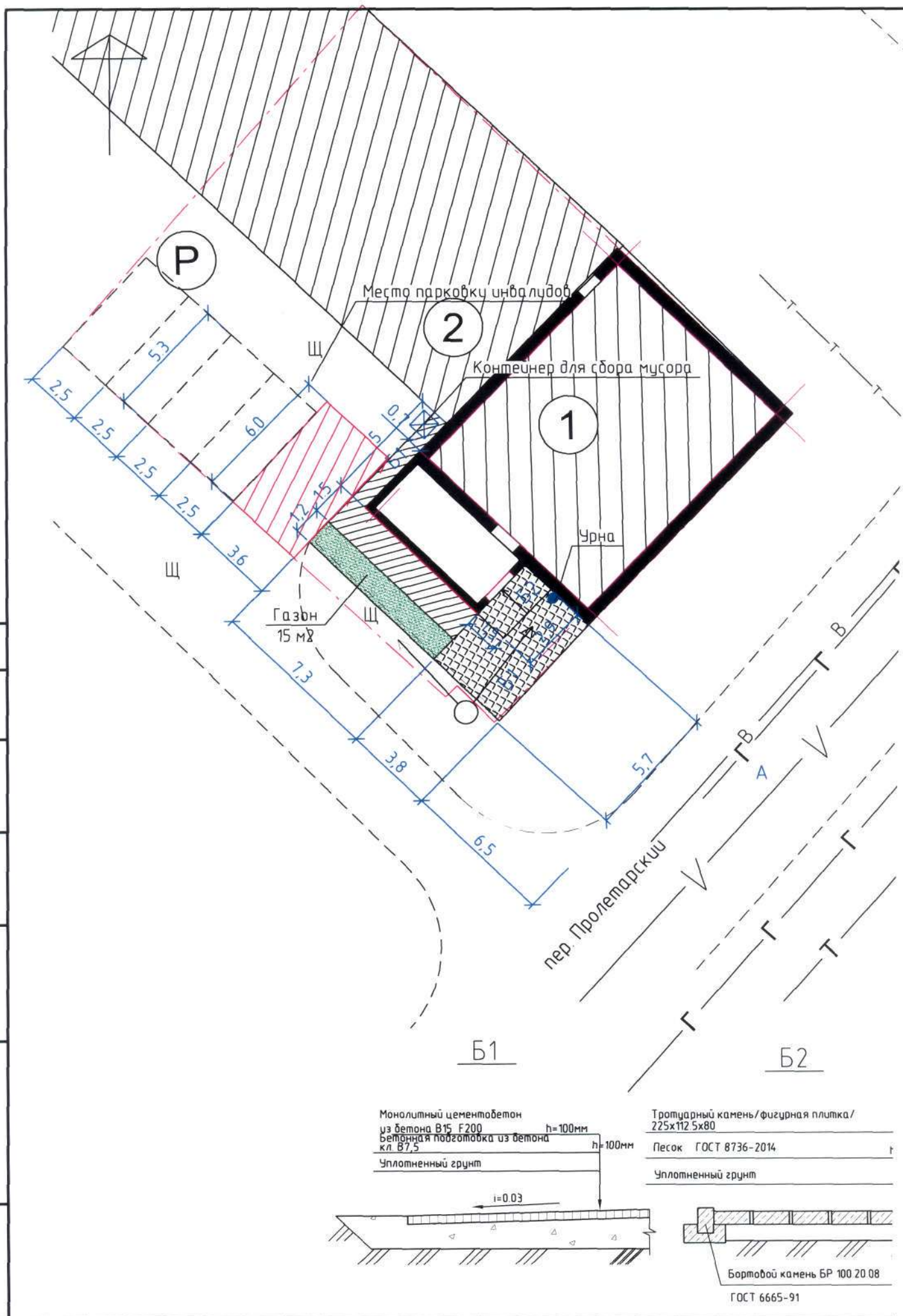
Главный инженер проекта

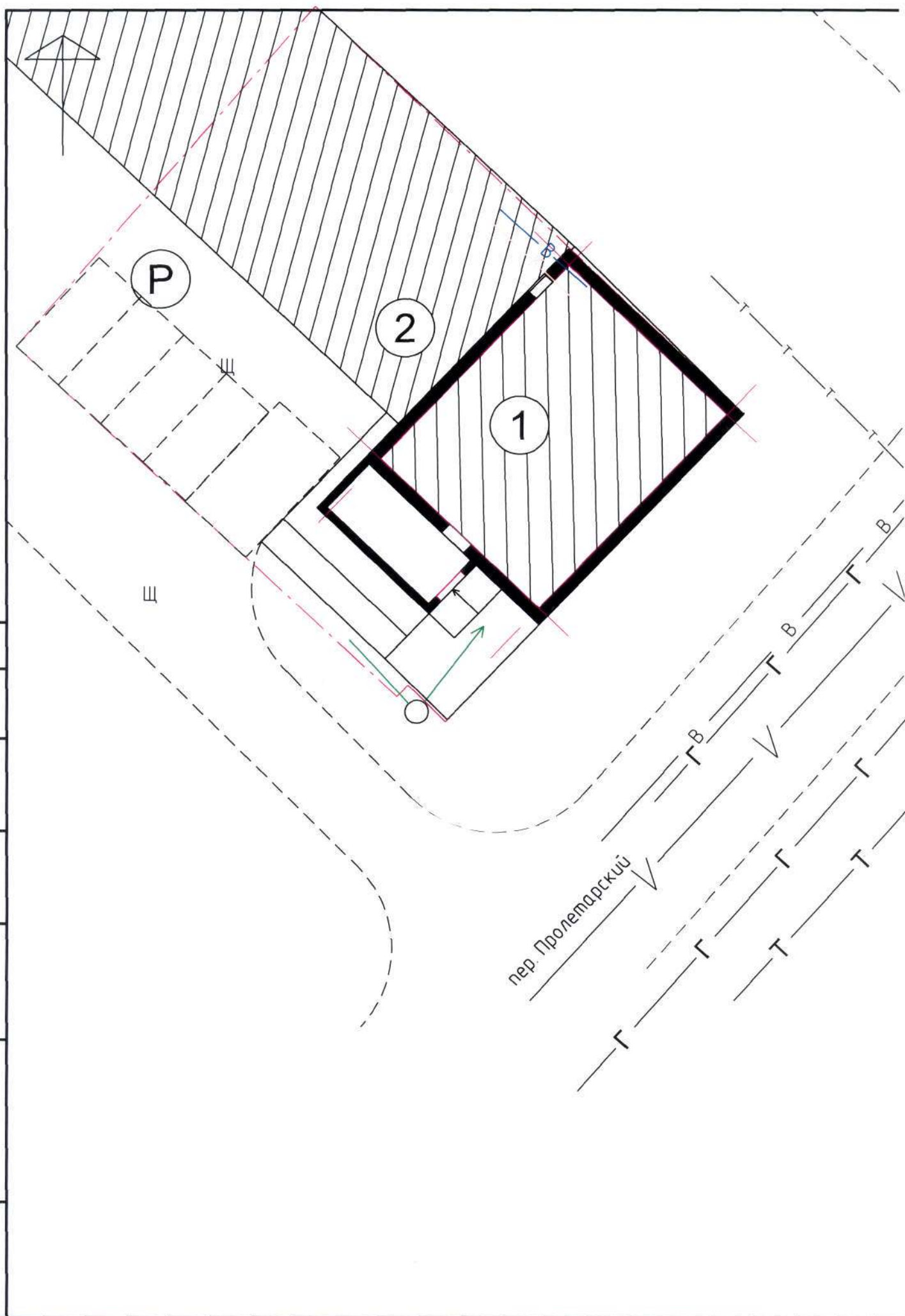
Таш
подпись

С. В. Пауков

12.09.2019
dama





[illegible]

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

