№

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

(АО "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ")

Сибирский филиал АО "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

Свидетельство СРО СОЮЗ « Межрегиональное объединение проектных организаций специального строительства»
о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 23.11.2016 № 01 –П № 227

Проектное обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, цеха по первичной переработке сельхозпродукции расположенного по адресу: Алтайский край, Поспелихинский район, П.Поспелиха ул. Заводская, 20в/1

Пояснительная записка

Змеиногорск 2020

Пояснительная записка
(текстовая часть)

Взамен инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл

Изм	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработал		Л.А.Ляшенко			11.19	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		О.В.Шимкив			11.19		П	1	7
ГИП		О.В.Шимкив			11.19		Сибирский филиал АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»		

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

Земельный участок с кадастровым номером 22:35:010104:1621 расположен в границах территории, в отношении которого имеются Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Поспелихинского Центрального сельсовета Поспелихинского района Алтайского края от 28.04.2016 №19 в редакции решении районного Совета народных депутатов от 01.03.2017 №14, от 26.07.2017 №52, от 26.10.2018 №57.

Земельный участок расположен в территориальной зоне- зона производственная- промышленности и коммунально-складского назначения. Один из основных видов разрешенного использования земельного участка – здания используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработке сельхозпродукции.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, согласно Правилам землепользования и застройки – 60% .

Земельный участок свободен от застройки.

Проектной документацией предусматривается строительство Цеха по первичной переработке сельхозпродукции в связи с производственной необходимостью и увеличения объёма производства выпускаемой продукции и размещения в нем как сырья для производства, так и готовой продукции. Для легкой доступности Цех по первичной переработке сельхозпродукции пристроен к гаражу на соседнем участке с кадастровым номером 22:35:010104:1610.

Конфигурация земельного участка

Конфигурация земельного участка – прямоугольник, большие стороны вытянуты по северной, южной сторонах.

Проектируемое здание цеха первичной переработке сельхозпродукции располагается по северной границе земельного участка на свободной от застройки и коммуникаций территории, и пристроено к гаражу.

Данное размещение проектируемого объекта на земельном участке обосновано размещение проектируемого объекта капитального строительства прилегающим к смежному земельному участку и расположенному на нем зданию оптимально с точки зрения подключения (технологического присоединения) к существующим сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Цех по переработке сельхозпродукции представляют одно из главных подразделений в сельскохозяйственной промышленности. Они предназначены для переработки и хранения продукции и составляют один из основных комплекса строений предприятий сельскохозяйственной промышленности.

Проектируемый объект (цех) относится к зданиям и сооружениям для обработки и переработки сельскохозяйственной продукции. Производственная часть сельских населенных мест – это часть их территории, на которой размещают здания и сооружения, устройства и оборудование для работ, связанных с производством, переработкой и хранением сельскохозяйственной продукции.

Здание цеха представляет собой прямоугольный 2-х этажный блок. Размерами в осях 12,80 х 6,12 м, высота первого этажа – 2,60 м, второго этажа – 2,80 м.

На первом этаже находятся: цех, подсобное помещение, туалет подсобное помещение, холодильник, холодильник.

На втором этаже находится: цех, кабинет, подсобное помещение.

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

Объемно-планировочные решения проектируемого здания цеха отвечают местоположению в окружающей застройке, учитывают влияние технологического процесса и обеспечивают необходимые параметры внутренней среды. Расположение проектируемого объекта предусмотрено на основании градостроительного плана земельного участка.

Проектируемое здание – двухэтажное без подвала, прямоугольной в плане формы.

Общая площадь – 118,2 м^2, площадь застройки – 78,1 м^2

Расчет потребности системы транспортного обслуживания.

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

Расчет озеленения.

На земельном участке работы по озеленению не предусмотрено. Проектом на строительство здания цеха работы по озеленению территории не предусматриваются.

1.3. Информация о территории, подтвержденных 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: отсутствие отступа от границы соседнего участка, 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, строительства Цеха по первичной переработке сельхозпродукции были соблюдены все требования технических регламентов, в том числе устанавливающих требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Сравнение показателей застройки объекта и предельных разрешенных параметров

№№ п/п	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ППЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	2	3	4	5
1	Минимальная площадь земельных участков	500 $м^2$	1176$м^2$	соответствует
2	Максимальный процент застройки	60		соответствует
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка	3м	0м	**Не соответствует**
4	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений и сооружений	3	2	соответствует

ВЫВОД: Строительство Цеха по первичной переработке сельхозпродукции предусмотренной документацией возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов, за исключением *Минимальных отступов зданий, строений, сооружений от границ земельного участка.* Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимы для эффективного использования земельного участка. Установление данного отступа не нарушает права иных землепользователей, так как прилегающие земельный участок и объект недвижимого имущества являются собственностью застройщика. Размещение проектируемого объекта капитального строительства прилегающим к смежному земельному участку и расположенному на нем зданию оптимально с точки зрения подключения (технологического присоединения) к существующим сетям инженерно-технического обеспечения.

Исполнитель проекта Л.А.Ляшенко