«Архитектурное бюро»

Общество с ограниченной ответственностью
Поспелихинского района Алтайского края

Проектное обоснование
на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, магазина по адресу: Алтайский край, Поспелихинский район, с. Поспелиха, ул. Маяковского, 95 «а»

Пояснительная записка

АРХ.001.21.ИП.95

2021

«Архитектурное бюро»

Общество с ограниченной ответственностью
Поспелихинского района Алтайского края

Проектное обоснование
на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, магазина по адресу: Алтайский край, Поспелихинский район, с. Поспелиха, ул. Маяковского, 95 «а»

Пояснительная записка

АРХ.001.21.ИП.95

Директор А. С. Кривошеин

Проектировал А. С. Кривошеин

2021

«Пояснительная записка»

(Текстовая часть)

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ.001.21.ИП.95		
Директор		Кривошеин А.С.			05.21	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проектиров.		Кривошеин А.С.			05.21		ПД	1	
Н.контр.		Кривошеин А.С.			05.21		ООО «Архитектурное бюро»		

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

Земельный участок с кадастровым номером 22:35:010204:418 расположен в восточной части с. Поспелиха по адресу: ул. Маяковского, 95 «а», в границах территории, в отношении которой имеются Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Поспелихинский Центральный сельсовет, Поспелихинского района, Алтайского края, утвержденные решением районного Совета народных депутатов № 19 от 28.04.2016 г.

Земельный участок расположен в жилой зоне (1 ЖЗ (код 1 01)) – зона индивидуальной жилой застройки. Один из условно разрешенных видов использования земельного участка: - Магазины (код 4.4) *(в редакции Решения РСНД от 26.07.2017 №52)*.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, согласно Правилам землепользования и застройки: - 60,0%.

Земельный участок свободен для застройки, объекты капитального строительства на участке отсутствуют.

Проектной документацией предусматривается строительство здания магазина. Площадь застройки земельного участка после завершения строительства здания магазина будет равна 475,00 м2, что составит 75,0%.

Данное размещение с нарушением отступов от границ земельного участка и площади застройки проектируемого объекта на земельном участке обосновано размерами и нормами размещения товара планируемого к реализации, 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.

Участок, подлежащий рассмотрению на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства принадлежит заявителю на праве собственности (выписка из ЕГРН от 02.04.2021 г. № КУВИ – 002/2021-30491448) и ограничен:

- с северо-западной стороны, хоз. проездом шириной –7.7 – 6.5 метров, земельным участком с кадастровым номером 22:35:010204:632, принадлежащем заявителю на праве аренды для размещения асфальтобетонной площадки для обслуживания магазина.

- с юго-западной стороны, земельным участком с кадастровым номером 22:35:010204:419 на котором в 6.3 метрах от границы с участком, подлежащим рассмотрению на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположено здание магазина.

- с северо-восточной стороны, земельным участком с кадастровым номером 22:35:010204:632, принадлежащем заявителю на праве аренды для размещения асфальтобетонной площадки для обслуживания магазина.

- с юго-восточной стороны, проезжей частью ул. Маяковского.

Конфигурация земельного участка.

Конфигурация земельного участка – четырёхугольник, трапециевидной формы вытянутый с северо-запада на юго-восток. Подъезд к участку осуществляется с ул. Маяковского, ул. Объездная.

Существующая застройка на земельном участке отсутствует. Участок свободен от застройки.

Проектируемое здание магазина располагается в центральной части земельного участка на свободной от застройки и коммуникаций территории вдоль боковой, юго-восточной границы земельного участка.

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.

Проектируемое здание магазина по своему функциональному назначению относится к зданиям сервисного обслуживания населения и предназначено для снабжения населения и организаций сельскохозяйственными машинами, оборудованием, запасными частями к сельскохозяйственным машинам и технике.

Здание магазина представляет собой прямоугольный одноэтажный блок с административным корпусом и выставочным (торговым) залом.

Размеры блока в осях 18.0х24.0 м. Высота выставочного (торгового) зала – 5.0 м. Высота административного блока – 3.0 м.

В здании магазина предусматриваются следующие помещения – выставочный (торговый) зал, кабинеты, холл, тамбур.

Здание магазина 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.

Объемно-планировочные решения проектируемого здания магазина 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 Поспелихинский Центральный сельсовет, Поспелихинского района, Алтайского края, утвержденные решением районного Совета народных депутатов № 19 от 28.04.2016 г.

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

Проектируемое здание магазина – одноэтажное без подвала, прямоугольной в плане формы.

Общая площадь – 444,0 м2, площадь застройки 475,0 м2.

Общая площадь застройки земельного участка после завершения строительства здания магазина составит 475,0 м2.

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

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 строительство здания магазина при необходимости.

Расчет озеленения.

На земельном участке работы по озеленению не предусмотрены. Проектом на строительство здания склада работы по озеленению территории не предусматриваются.

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 склада.

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

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

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

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 проектируемого объекта на земельном участке выполнено в соответствии с градостроительными нормами проектирования, Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования Поспелихинский Центральный сельсовет, Поспелихинского района, Алтайского края, утвержденные решением районного Совета народных депутатов № 19 от 28.04.2016 г.

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Строитель ный объем, м3
1	2		3	4
1	Проектируемое здание магазина	475,0	444,0	Определить проектом

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: увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка, уменьшение отступов от границ земельного 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 здания магазина были соблюдены все требования технических регламентов, в том

числе устанавливающих требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

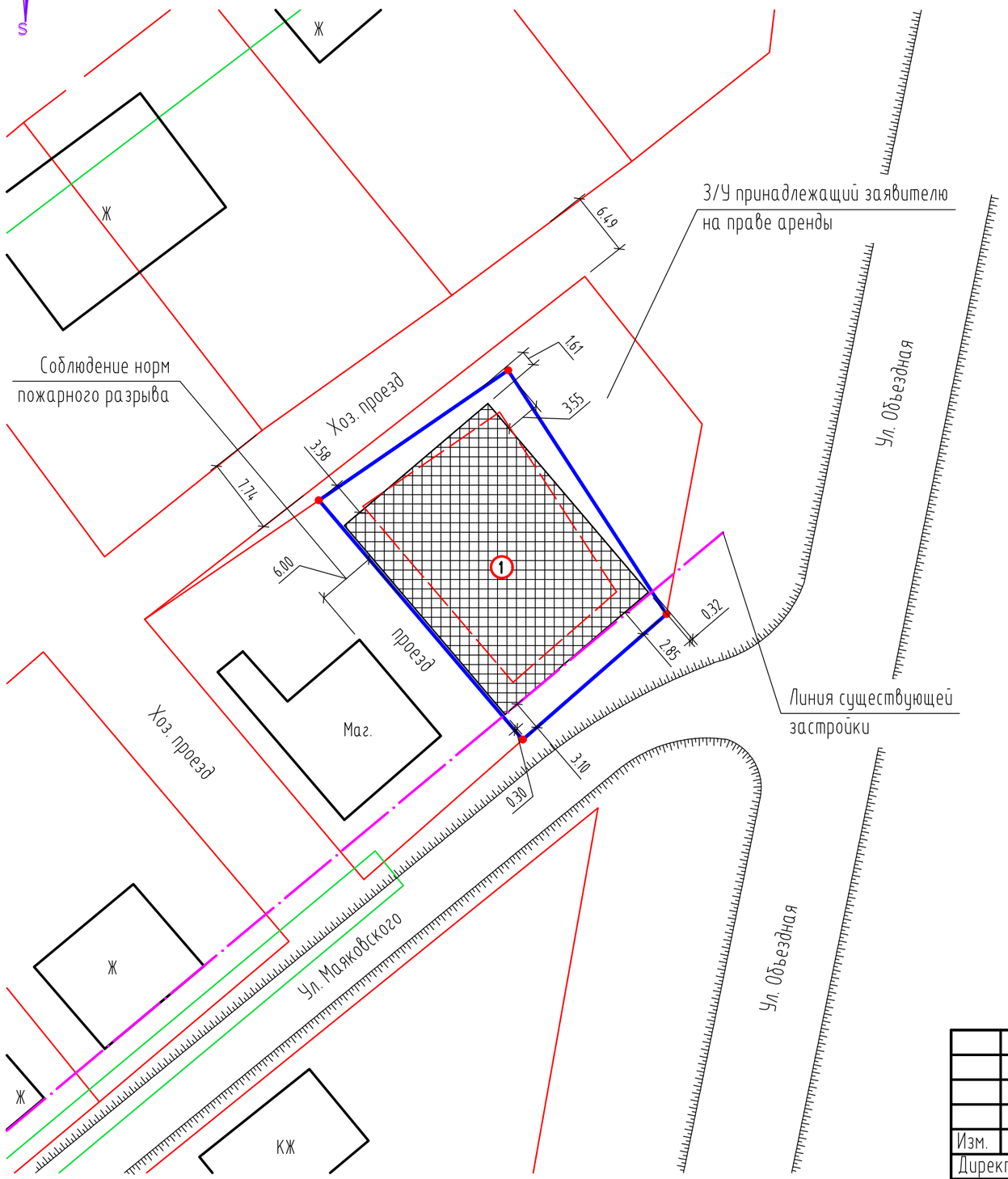
Сравнение показателей застройки Объекта и предельных разрешенных параметров

№№ 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	300 – 2000 м2	640,0 м2	Соответствует
2	Максимальный процент застройки	60%	75,0%	**Не соответствует**
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка	От красной линии улиц – 5 м. От боковых границ – 3 м. От задней границы – 3 м.	От красной линии улиц – 2.5 м . (по линии существующей застройки) От боковых границ – 0,3 м. От задней границы – 1 м.	**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 любыми с учетом соблюдения нормативной документации	8,0 м	Соответствует

Вывод: Строительство Объекта, предусмотренного для размещения на земельном участке подлежащем рассмотрению на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов, ***за исключением максимального процента застройки и отступов от границ земельного участка, при этом все нормы пожарных разрывов между зданиями соблюдаются и соответствуют установленным нормам пожарных разрывов между такими типами зданий и строений. Отступ от красной линии соответствует отступам фактически сложившейся линии застройки по ул. Маяковского и не выступает за пределы створа сложившейся застройки.*** Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, необходимы для эффективного использования земельного участка, обеспечению норм размещения предлагаемого к реализации товара в здании магазина, норм состава и площадей помещений согласно СП 118.13330.2012. Строительство объекта не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

Директор ООО «Архитектурное бюро» А. С. Кривошеин

Схема предполагаемого размещения здания магазина



Масштаб 1:500

Схема подготовлена ООО "Архитектурное бюро"

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Примечание
1	Территория планируемая для размещения магазина	Проектируемое

Основные технико-экономические показатели

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Проектируемое здание
1	Площадь застройки	$м^2$	475.00
2	Общая площадь	$м^2$	444.00
3	Строительный объём	$м^3$	Опр. проектом
4	Этажность	шт.	1

Основные показатели по плану застройки

Поз.	Наименование	Площадь $м^2$	%
1	Площадь участка	640.00	100.00
2	Площадь застройки проектируемая	475.00	75.00

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 земельных участков
- Границы охранных зон ЛЭП
- 1 — Зона планируемой застройки
- кн/м/мн/ж — Существующие здания, строения и сооружения

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	АРХ.001.21.ИП.95			
						Алтайский край, Поспелихинский район, с. Поспелиха, ул. Маяковского, 95 "а"			
Директор		Кривошеин А.С			05. 2021	Проектное обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, магазина	Стадия	Лист	Листов
Проектир.		Кривошеин А.С			05. 2021		ПД	1	
Н. контр		Кривошеин А.С			05. 2021	Схема предполагаемого размещения здания магазина	ООО «Архитектурное бюро»		