

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ЗАЯВЛЕНИЮ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - МАГАЗИНА ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СТРЕЖЕВОЙ,
УЛ. БУРОВИКОВ, 4

СОДЕРЖАНИЕ

1. Функциональное назначение объекта
 2. Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства
 3. Прилагаемые документы:
 - фотографии существующего положения;
 - кадастровая документация;
 - технический паспорт на здание.
- Функциональное назначение объекта капитального строительства (ОБЪЕКТ ТОРГОВЛИ) определено существующим положением планировки территории и выполнено в соответствии с функциональным зонированием застройки согласно Генерального плана города.
- Участок, ограниченный ул. Буровиков, квартальным проездом, жилой застройкой и смежными землепользователями, находится на территории 5 микрорайона и отнесен к зоне (Ц-2) - Зоне обслуживания и деловой активности местного значения.

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ:

(по состоянию на 18.10.2011 г.)

Год постройки	- 2005
Площадь участка (м2)	- 625 +/- 9 (по состоянию на 25.09.2020 г.)
Кадастровый номер	- 70:20:0000003:298
Общая площадь помещений (м2)	- 271,4 + 48,84 (добавлена входная группа)
Площадь застройки (м2)	- 317,3 (по состоянию на 18.10.2011 г.) 331,6 (по состоянию на 25.09.2020 г.)
Строительный объём (м3)	- 1357
Число этажей	- 1 с мансардой
Группа капитальности	- 2 (на 18.10.2011)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Стрежевой, утвержденными решением думы городского округа Стрежевой от 09.06.2010 № 593 магазин расположен в зоне обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2)

1. Основные виды разрешенного использования

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- жилые здания разных типов со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (с размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения);
- общежития;
- гостиницы, гостевые дома, туристические центры;
- отделения банков;
- танцзалы, дискотеки;
- бильярдные;
- компьютерные центры, интернет-кафе;

- театры, кинотеатры, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы, бассейны (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);

- магазины, торговые комплексы;

- рынки;

- музеи;

- выставочные залы;

- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

- объекты связи;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородные переговорные пункты;

- отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;

- объекты здравоохранения, поликлиники; консультативные поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи;

- аптеки;

- культовые объекты;

- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

- объекты бытового обслуживания: приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны, фотосалоны и другие объекты;

- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников.

2. Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома разных типов (многоквартирные, блокированные с малыми участками);

- индивидуальные жилые дома с участками;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- рынки;

- бани, сауны;

- объекты автосервиса, автомойки, АЗС;

- дома траурных обрядов, бюро-магазины похоронного обслуживания;

- многоэтажные автостоянки различных типов вместимостью до 300 автомобилей;

- многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами обслуживания;

- для жилых единиц площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

- аллеи, скверы, бульвары, скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;

- объекты инженерной инфраструктуры;

- общественные туалеты с кабинками для инвалидов-колясочников.

**Местоположение объекта строительства по адресу: г. Стрежевой,
ул. Буровиков, 4**

Существующее здание магазина по ул. Буровиков, № 4 является одним из объектов, определяющих архитектурный облик застройки улицы Буровиков 5 микрорайона.

Застройка 5 микрорайона формировалась на основе Генерального плана города, Проекта детальной планировки и Проекта застройки, разработанных институтом «ТОМСКГРАЖДАНПРОЕКТ». В результате изменившейся производственно-экономической ситуации основного застройщика города ООО «ТОМСКНЕФТЬ», весь Проект застройки микрорайона реализовать не удалось, в результате чего, остались участки свободными от застройки. Начала формироваться новая планировочная структура района с возможностью уплотнения застройки и подключения новых объектов к существующим инженерным сетям.

В настоящее время на территории района расположены жилые многоквартирные дома, индивидуальные дома коттеджного типа, школа, предприятия торговли и общепита, административные здания. В районе нет промышленных предприятий, район нормировано сбалансирован в соотношениях жилой и общественной застройки.

Район обеспечен транспортными связями. Все общественные учреждения и предприятия торговли обеспечены организованными автостоянками.

Среди недостатков застройки района можно назвать недостаточность обустройства внутриквартальных проездов и улиц с застройкой индивидуальными жилыми домами.

На рассматриваемом участке по ул. Буровиков, ранее стояли деревянные двухэтажные жилые дома, которые из-за ветхости строений, были снесены и на их месте построены капитальные многоквартирные жилые дома разной этажности. При корректировке генерального плана города и разработки зонирования территорий учитывалась существующая уличная сеть.

В настоящее время в связи с несоответствием существующей застройки нормативам по предельным параметрам требуется уточнение и внесение изменений в градостроительную документацию по нормам предельных параметров с учётом сложившейся застройки территорий.

В стратегии обустройства 5 микрорайона предусмотреть улучшение архитектурного облика застройки, его объёмно-пространственного восприятия и безопасность движения автотранспорта ввиду узкости дорог и проездов, отсутствия тротуаров и заградительных зон от проезжей части.

Реконструкция объекта торгового назначения (МАГАЗИН), расположенного по адресу: Томская обл., г. Стрежевой, ул. Буровиков, 4 выполнено на основании Свидетельства о праве собственности на земельный участок и Кадастровых документов (Кадастровый номер земельного участка – 70:20:0000003:298)

Основные исходные данные:

(нормативные данные взяты в соответствии СНиП 2.01.07-85)

- климатический район 1 "Д"
- степень огнестойкости III
- нормативная снеговая нагрузка =1.5кПа
- нормативный скоростной напор ветра для II района =0.3кПа
- расчётная температура наружного воздуха минус 42 С
- зона влажности Н
- глубина промерзания 2.4 м

Здание с прямоугольной конфигурацией наружных стен и внутренними перегородками, расположенными как в продольном, так и в поперечном направлениях, формирующими планировочную схему здания. Набор основных помещений состоит из торгового зала, помещений персонала, сан. узла, складских и подсобных помещений. Входная группа с крыльцом главного входа ориентирована на ул. Буровиков и расположена с главного фасада.

В качестве обоснования возможности реконструкции здания магазина с точки зрения социального, инженерного и транспортного обеспечения на данной площадке по ул. Буровиков,

Дополнение к таблице 1 (иные показатели)

№	Наименование предельно-разрешённого параметра	Показатели регламентов	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Площадь застройки здания входит в границы земельного участка Процент застройки земельного участка	50 %	331,6 кв. м 53,1 %	НЕ СООТВЕТСТВУЕТ
2	Виды разрешённого использования земельного участка	Общественные здания, Объекты торговли		Соответствует зоне Ц-2
3	Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов	5,0 м	Более 5 м	Соответствует
4	Максимальное количество этажей надземной части зданий		1	Соответствует
5	Расстояние до жилых домов, расположенными на смежных участках	не менее 6 м	9,4 – 13,5	Соответствует
6	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства		331,1 кв. м	Не нормируется
8	Минимальное количество машино-мест автостоянки	не менее 5 м/мест	8 м/мест	Соответствует
9	Расстояние от вспомогательных построек до жилых домов на соседних	не менее 6 м	Вспомогательных	Соответствует

участках		построек нет	
----------	--	--------------	--

Вывод:

РЕКОНСТРУКЦИЮ объекта торговли (МАГАЗИН) по адресу: г. Стрежевой, ул. Буровиков, дом № 4, предусмотренного градостроительной документацией, функциональным зонированием территории, в сложившейся застройке — **ВОЗМОЖНО ОСУЩЕСТВИТЬ** с учётом данного обоснования и соблюдения градостроительных регламентов, Строительных Норм и Правил, а также повышенных требований к благоустройству участка, включая прилегающую территорию.

Главный архитектор проектов

В. П. Миллер

Студия Архитектуры и Дизайна "ГОРОД"

Миллер Валерий Павлович. г. Стрежевой

Свидетельство о допуске № 248

Ассоциация "Объединение проектировщиков "УниверсалПроект"

г. Москва № СРО-П-179-12122012





