

Томская область  
г. Стрежевой

**МАГАЗИН "МИР ЭЛЕКТРОНИКИ"**  
по адресу: г. Стрежевой,  
1 микрорайон, дом № 164а

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ  
ЗАПИСКА**

**К ЗАЯВЛЕНИЮ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ  
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ  
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Студия Архитектуры и Дизайна "ГОРОД"  
ИП Миллер Валерий Павлович. г. Стрежевой  
Свидетельство о допуске № 248  
Ассоциация "Объединение проектировщиков "УниверсалПроект",  
г. Москва № СРО-П-179-12122012

2018 г.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
К ЗАЯВЛЕНИЮ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ  
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**МАГАЗИН по адресу: Томская обл., г. Стрежевой, 1 мкр., дом №164а**

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта
2. Расчет потребности в системах социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения
3. Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства определено Проектом планировки территории и выполнено в соответствии с функциональным зонированием застройки согласно Генерального плана города.

Территория, ограниченная квартальным проездом и смежными землепользователями, находится на территории 1 микрорайона и отнесена к зоне (Ц-1) застройки общественными и торговыми объектами.

Планируется следующее функциональное назначение предполагаемого к строительству Объекта:

**Предприятие торговли**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Общая площадь	м2	857,3	
2	Площадь застройки	м2	1039,9	
3	Строительный объём	м3	3632	
4	Количество этажей		1	

**Сооружения для хранения транспортных средств** — на прилегающих территориях автостоянка на 10 машино-мест, автостоянка на 15 машино-мест, в том числе места для автомобилей маломобильных групп населения.

**Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта**  
**Основные и условно разрешенные виды использования имеющегося земельного участка и Объекта капитального строительства**

Наименование вида использования		

1	Для размещения объектов розничной торговли	
2	Для размещения объектов общественного питания	
3	Для размещения объектов бытового обслуживания	

**Местоположение объекта строительства по адресу:** г. Стрежевой, 1 мкр., дом №164а  
Магазин является одним из объектов, определяющих архитектурный облик застройки центральной части города, т. к. расположен в 1 микрорайоне.

1 микрорайон является центральным в планировочной структуре города и градостроительном формировании застройки территории. Центральный район имеет планировочные ограничения в границах улиц Строителей, пл. Победы, ул. Ермакова, ул. Мержи.

В настоящее время на территории района расположены жилые многоквартирные 2-х, 3-х, 5-ти этажные жилые дома, административные здания, предприятия торговли и общественного питания. В районе нет промышленных предприятий — район нормировано сбалансирован в соотношениях жилой и общественной застройки. Район озеленён и благоустроен. Район обеспечен хорошими транспортными связями. Все административные, общественные учреждения, предприятия торговли и общественного питания обеспечены организованными автостоянками.

На рассматриваемом участке по адресу: г. Стрежевой, 1 мкр., дом №164а стояло здание магазина, построенное ещё в начале 70-х годов. Было принято решение о возможной его реконструкции с расширением площади застройки, которая отвечала бы полностью требованиям застройки данного района.

В настоящее время уточняется градостроительная документация на обустройство существующей застройки 1 микрорайона в связи со сносом ветхих строений и с учётом существующих объектов, размещением объектов благоустройства, озеленения и развитием пешеходных связей. Будут устроены новые тротуары, автостоянки, элементы озеленения и установка малых архитектурных форм, проложены новые инженерные коммуникации. Стратегией нового строительства 1 микрорайона в условиях реконструкции предусматривается улучшение архитектурного облика объектов, его объёмно-пространственное восприятие и лучшее планировочное решение, что увеличит значимость района и его комфортность.

Чертежи проекта реконструкции магазина, расположенного по адресу: Томская обл., г. Стрежевой, 1 мкр., дом №164а выполнены на основании задания на проектирование, картографических материалов и землеотводных документов.

Основные исходные данные:

(нормативные данные взяты в соответствии СНиП 2.01.07-85)

- климатический район 1 "Д"
- степень огнестойкости II
- нормативная снеговая нагрузка = 1.5 кПа



Ц-1	1824 кв.м	Не подлежит установл ению	45,6	15 согласно техн. регламента	57 %	5,0 (не подлеж ит установ лению)	
-----	-----------	------------------------------------	------	---------------------------------------	------	---	--

**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 %	1039,9  57 %	Допустимо при соблюдении иных предельных параметров не мешающих безопасной эксплуатации территории
2	Виды разрешённого использования земельного участка	магазины		Соответствует зоне Ц-1
3	Минимальные отступы здания от границ земельных участков		0,5	
4	Выступы за красную линию частей здания		0	
	Максимальное количество этажей надземной части зданий		1	
6	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков			Максимальная высота в констр. кровли 5 м

7	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка		857,3 м2	
8	Минимальная доля озелененной территории земельного участка		10,2%	
9	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей	Принято 10 машино-мест	На прилегающих территориях 15 - 20
10	Минимальное количество мест на загрузочных площадках на территории земельного участка		1	

**Вывод:**

**Реконструкция объекта магазин «Мир электроники» по адресу: г. Стрежевой, 1 мкр., дом 164а предусмотренный градостроительной документацией — Проектом планировки территории (здание на этом земельном участке существовало до его реконструкции) — возможно осуществить с соблюдением градостроительных регламентов, Строительных Норм и Правил, а также повышенных требований к благоустройству территории.**

Главный архитектор проекта

В. П. Миллер

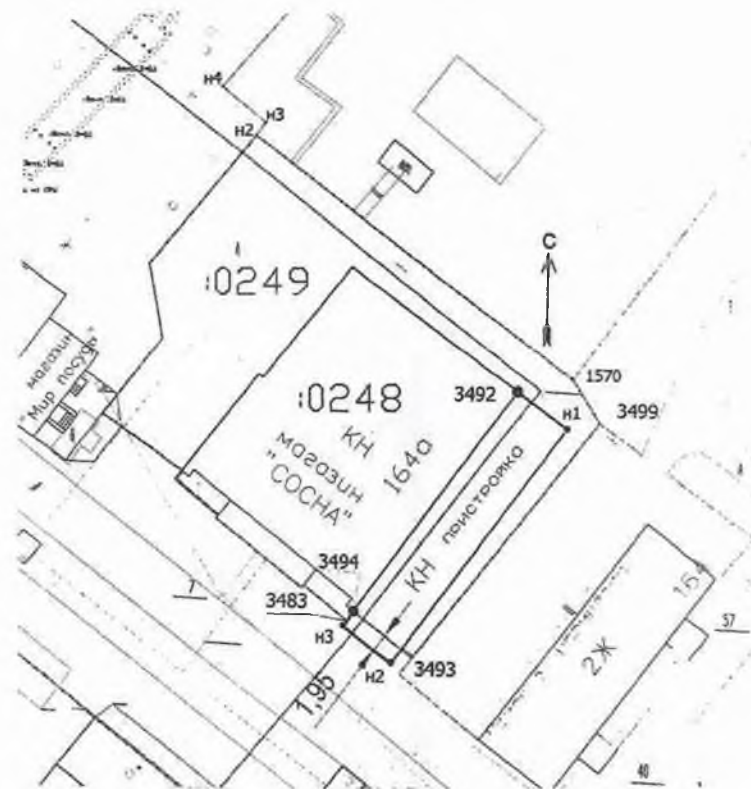
Студия Архитектуры и Дизайна "ГОРОД"  
 Миллер Валерий Павлович. г. Стрежевой  
 Свидетельство о допуске № 248  
 Ассоциация "Объединение проектировщиков "УниверсалПроект"  
 г. Москва № СРО-П-179-12122012



Таблица обмеров  
 Пристройки к зданию магазина «Сосна-1»  
 по адресу : г.Стрежевой, 1 мкр. №164а, площадью 236м.кв.  
 $\Delta P = 3,5 \times 0,05 \sqrt{236} = \pm 2,7 \text{ м.кв.}$

ЗУ , пристройки										
Исходные данные			Расстояние м.	Дирекционный угол			Румб лиции			
№ п.п.	X	Y		Гр.	Мин.	Сек.	Четверть	Гр.	Мин.	сек.
3492	6500,95	3979,94	7,06	126	31	43	ЮВ	53	28	16
н1	6496,75	3985,81								
н2	6469,83	3965,67								
н3	6474,03	3960,00	33,50	216	31	40	ЮЗ	36	31	40
3483	6474,55	3960,40	7,06	306	31	43	СЗ	53	28	16
3494	6475,66	3961,22	0,66	37	34	6	СВ	37	34	6
1	6500,95	3979,94	1,38	36	27	16	СВ	36	27	16
			31,46	36	30	33	СВ	36	30	33
Площадь м.кв.:		236	Площадь га.:		0,024					

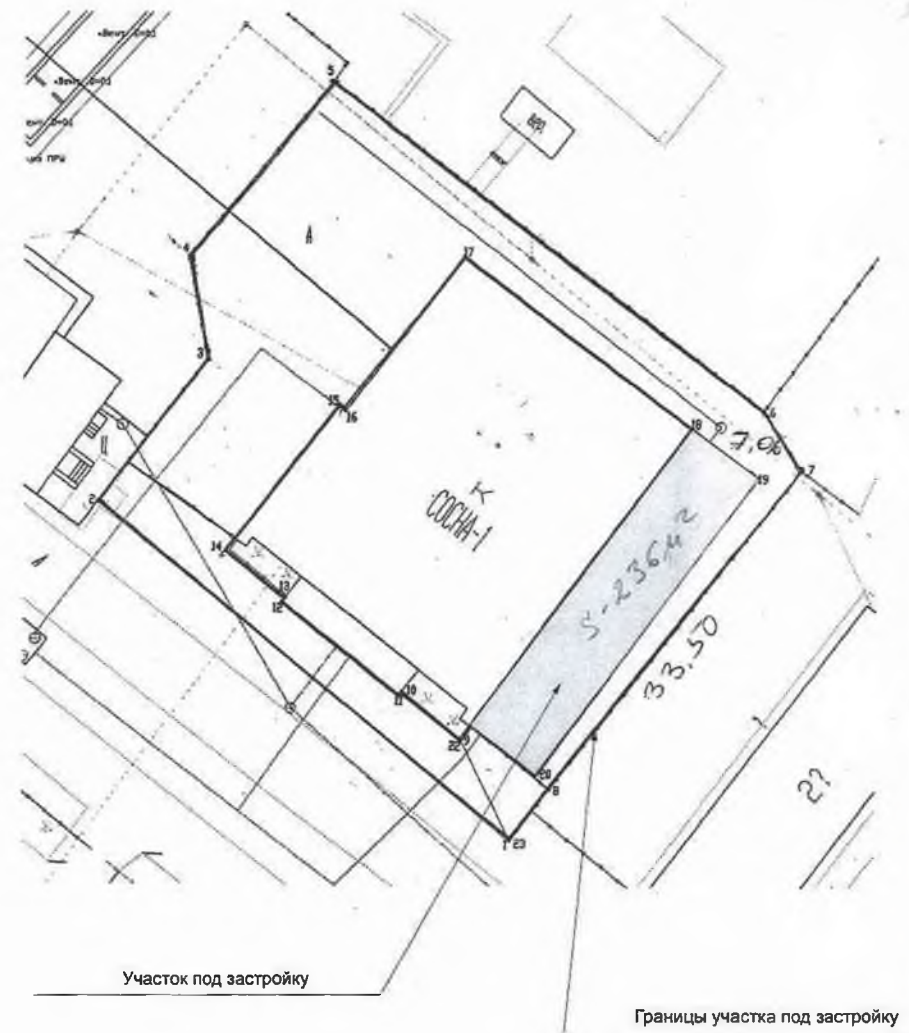
Площадь ЗУ с КМ 70:20:000003:0248 = 809 м.кв. За пределами кадастровой границы находится 14 м.кв., в результате проведенной реконструкции.



Масштаб 1 : 600

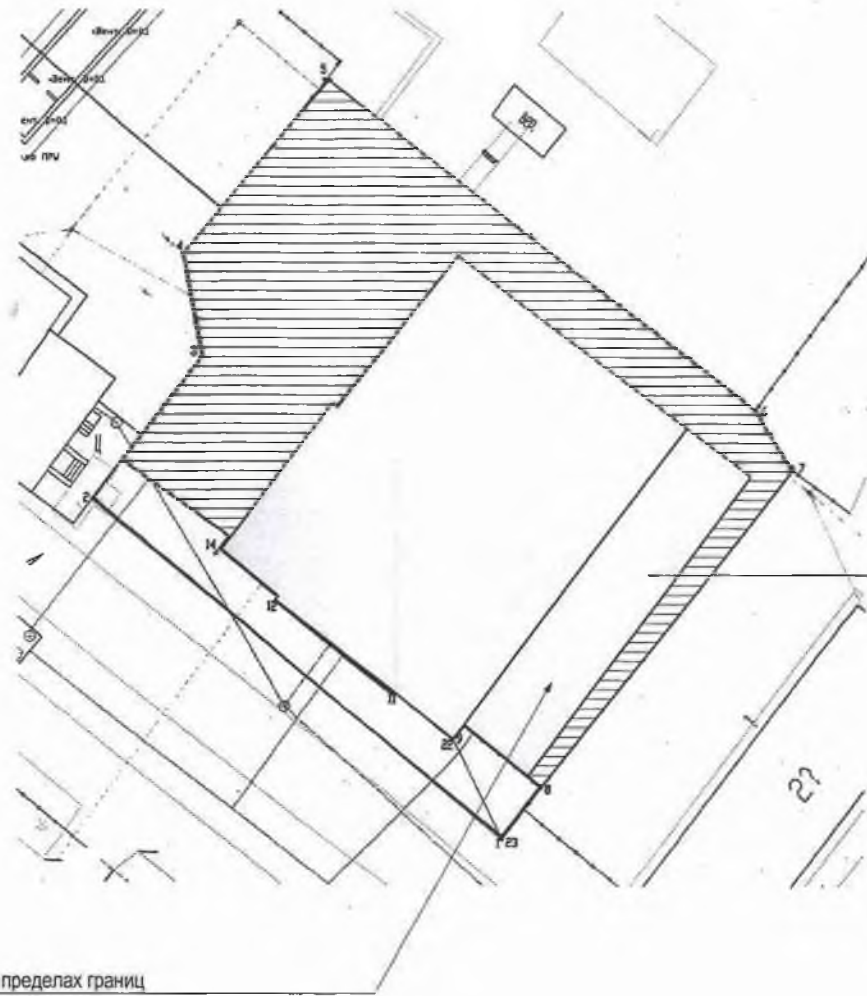
Смежные землепользователи- Муниципальное образование

ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН



		15-16.09-00-АС		
		Магазин по адресу: г. Стрежевой, 1 микрорайон, дом 164а		
ГАП	Миллер	Реконструкция	стадия	лист
Разработ.	Миллер		РП	
Проверил		Топографический план	Студия Архитектуры и Дизайна "ТОРQD" ИП Миллер Валерий Валентинович, г. Стрежевой Свидетельство о допуске № 248 Ассоциация "Объединение проектных и изыскательских организаций" "УниверсалПроект", г. Москва ИД СРО П-178-12122812	
Н. контр.			Формат А3	

ПЛАН УЧАСТКА М 1 : 500

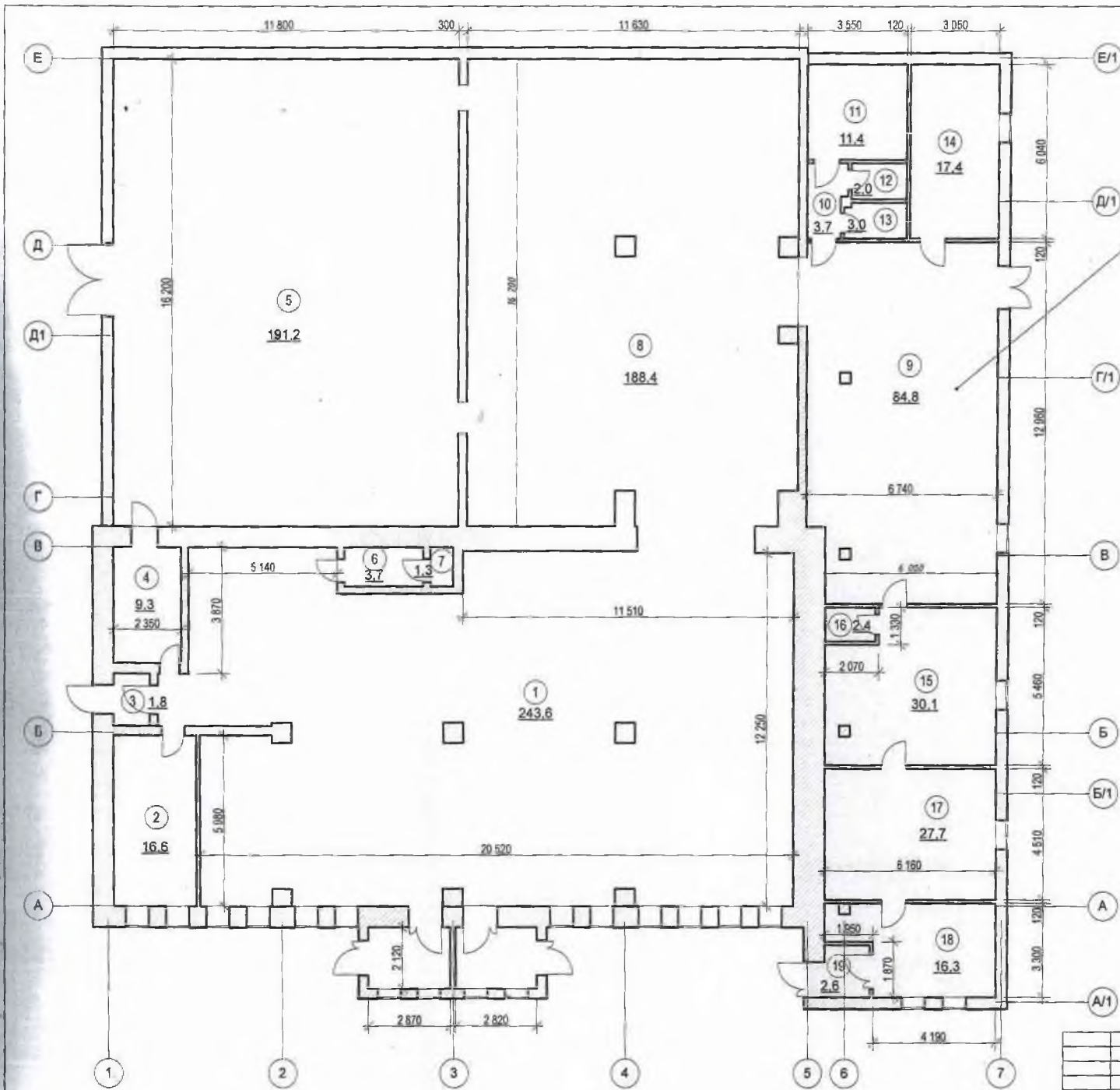


Участок под пристройку в пределах границ участка магазина

			15-16.09-00-АС		
			Магазин по адресу: г. Стрешавой, 1 микрорайон, дом 164а		
ГАП	Миллер		стадия	лист	листов
Разработ.	Миллер		РП	8	
Проверил			Реконструкция		
Н. контр.			План участка		
			Студия Архитектуры и Дизайна "ГОРОД" ИТ Миллер Валерий Павлович, г. Стрешавой Санкционировано о допуске № 248 Ассоциация "Объединение проектных организаций" "УниверсалПроект" г. Москва № СРО-1179-12122012		



Совмещённый план пристройки  
на отм. 0,000



Пристраиваемая часть  
здания

Экспликация помещений

Номер по плану	Наименование	Площадь, м2
1	Торговый зал	243,6
2	Кабинет	16,6
3	Тамбур	1,8
4	Тепловой узел	9,3
5	Склад	191,2
6	Сан. узел	3,7
7	Сан. узел	1,3
8	Торговый зал	188,4
9	Торговый зал	84,8
10	Коридор	3,7
11	Кабинет	11,4
12	Сан. узел	2,0
13	Сан. узел	3,0
14	Комната персонала	17,4
15	Склад	30,1
16	Сан. узел	2,4
17	Кабинет	27,7
18	Кабинет	16,3
19	Тамбур	2,6

ЭДЛ	Мельни	
Разработ	Мельни	
Проектиров	Богданович	
Н. Коптев	Голышев	

15-16.09-00-АС		
Магазин		
по адресу: г. Стрежовой, 1 микрорайон, дом 164а		
Стадия	Лист	Листов
РП		
Реконструкция		
План на отм. 0,000		
<small>Судья Арбитражного и Делового ТРПС ИП Мельни Валерий Павлович, г. Стрежовой, Содержатель и директор № 119 Лицензия "Служба" от 04.04.2010</small>		