

Томская область
г. Стрежевой

**Обоснование предоставления разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенной реконструкции объекта
капитального строительства - магазина
по адресу: Российская Федерация, Томская область, г.
Стрежевой, ул. Коммунальная, д. 75/1**

Пояснительная записка

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

2017

Содержание:

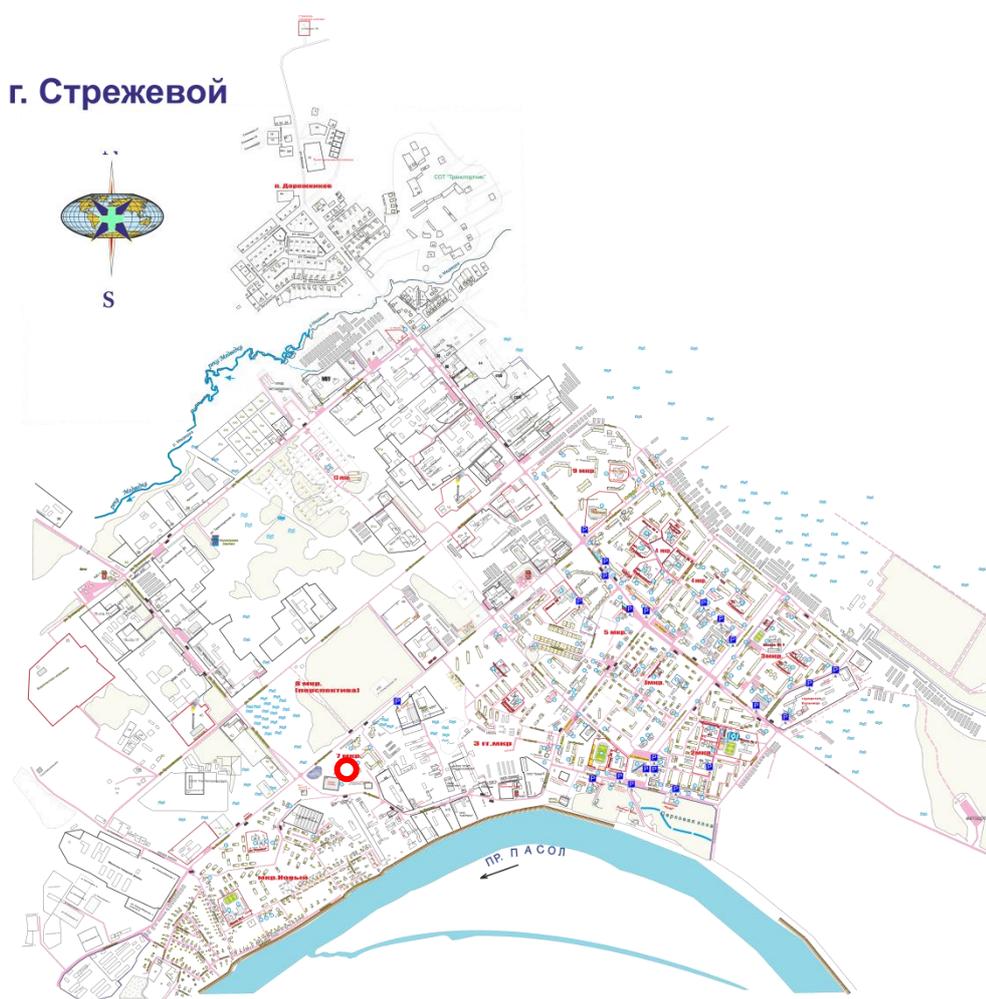
Введение. Общая часть.....	
Глава I. Существующее состояние и использование территории.....	
1.1. Характеристика земельных участков.....	
1.2. Градостроительное зонирование.....	
1.3. Кадастровые границы земельных участков.....	
Глава II. Проектные решения.....	
2.1. Пред проектное архитектурно-планировочное решение застройки.....	
2.2. Техничко-экономические показатели объекта после реконструкции	
2.3. Общий расчет. Выводы.	

Введение. Общая часть.

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: ул. Коммунальная ,75/1 является обращение Сафина И. Л.

Целью разработки данного обоснования является предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: ул. Коммунальная, 75/1.

Рис. 1. Ситуационная схема



Глава 1. Существующее состояние и использование территории.

1.1. Характеристики земельного участка, здания.

Участок расположен на территории 7-го микрорайона. Общая площадь территории земельного участка - 590 кв. м.

С северо-восточной стороны от участка расположен тротуар у многоквартирного дома по адресу: ул. Коммунальная, д.73;

С северо-западной стороны со стороны входной группы - проезд вдоль многоквартирного дома по адресу: ул. Коммунальная, д.75, охранный зон сетей теплоснабжения;

С юго-восточной и юго-западной сторон от участка - многоквартирный дом по адресу: ул. Коммунальная, д.75.

Здание магазина является одним из объектов, определяющих архитектурный облик застройки 7-го микрорайона, т. к. расположен в примыкании к одной из центральных городских улиц, а именно улице Коммунальной.

7-й микрорайон в планировочной структуре города и градостроительном формировании застройки территории имеет планировочные ограничения в границах улиц Коммунальная, Ермакова, торгово-складской зоны.

В настоящее время на территории района расположены жилые многоквартирные 2-х, 5-ти, и 9-ти этажные жилые дома, предприятия торговли и объекты инженерной инфраструктуры.

Район обеспечен хорошими транспортными связями. Все здания, включая жилые дома и предприятия торговли, обеспечены организованными автостоянками.

В настоящее время уточняется градостроительная документация на обустройство существующей застройки 7-го микрорайона с учётом существующих и проектируемых объектов, с размещением объектов благоустройства, озеленения и развитием пешеходных связей.

Проектная документация на существующее здание выполнена проектной организацией ООО «Архитектурное бюро» г. Томск на основании задания на проектирование, картографических материалов и землеотводных документов, а также Акта обследования технического состояния конструкций (шифр 139- об-06) от 02. 04. 2006, которое проводил Нижневартковский территориальный экспертный центр (ХМАО). 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 торговых залов, подсобных и складских помещений, санузлов и помещений персонала. В магазине просторная входная группа. Входная группа оборудована необходимыми площадками, ступенями, пандусом и козырьком. Загрузочная площадка и рампа магазина расположена отдельно от входной группы с удобным подъездом и не мешает посетителям магазина.

В связи с существованием магазина на данном участке прилегающая территория приобретает законченность и тем самым, можно на данном

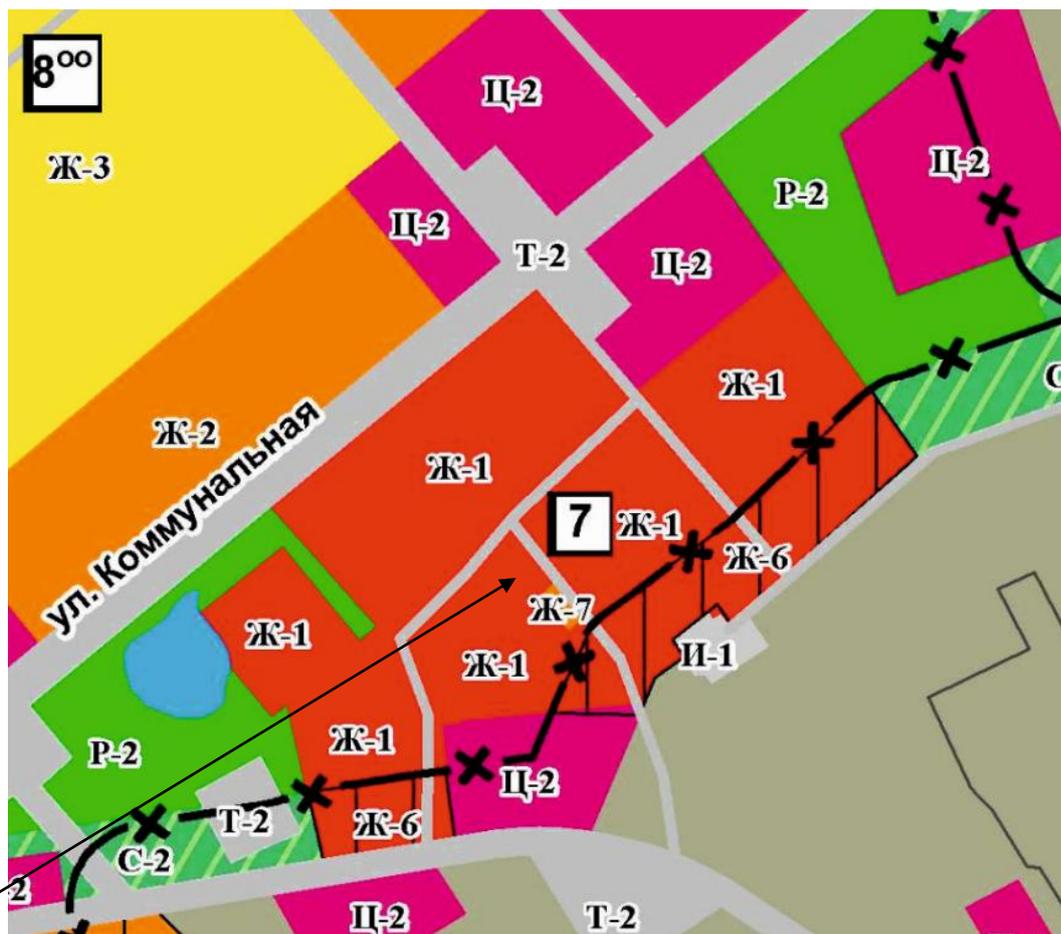
пространстве и прилегающих участках проводить комплексное благоустройство. В результате чего изменится в лучшую сторону облик застройки 7-го микрорайона и его функциональная структура.

В качестве обоснования возможности реконструкции магазина с точки зрения социального, инженерного и транспортного обеспечения, размещение магазина не противоречит градостроительным и планировочным требованиям, и размещение его является целесообразным в границах существующего земельного участка.

1.2. Градостроительное зонирование.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Стрежевой, утвержденными решением Думы городского округа Стрежевой от 09.06.2010 № 593, объект расположен в пределах территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами в 5 - 10 этажей (Ж-1). В соответствии со статьей 43 Правил землепользования и застройки городского округа Стрежевой максимальный процент застройки земельных участков в границах зоны, кроме многоквартирных домов составляет - 50%.

Рис. 2. Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами в 5 - 10 этажей (Ж-1).



Земельный участок по адресу: ул. Коммунальная, д. 75/1.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны (Ж-1) приведены в таблице.

N пп	Наименование показателя	Показатель
1	Площадь земельного участка:	
-	минимальная	не подлежит установлению
-	максимальная	не подлежит установлению
2	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:	
-	для многоквартирных домов	40%
-	для объектов капитального строительства нежилого назначения (офисы, магазины, общественное питание)	50%
3	Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
4	Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов до всех зданий	5 м

Примечание: пункт 4 статьи 43 Правил землепользования и застройки городского округа Стрежевой.

1.3. Кадастровые границы земельного участка. Существующее использование земельного участка

Рис. 3. Схема границ земельного участка.



Кадастровый номер земельного участка 70:20:0000003:0704 - 590 кв. м.

Фото. Вид объекта сверху.



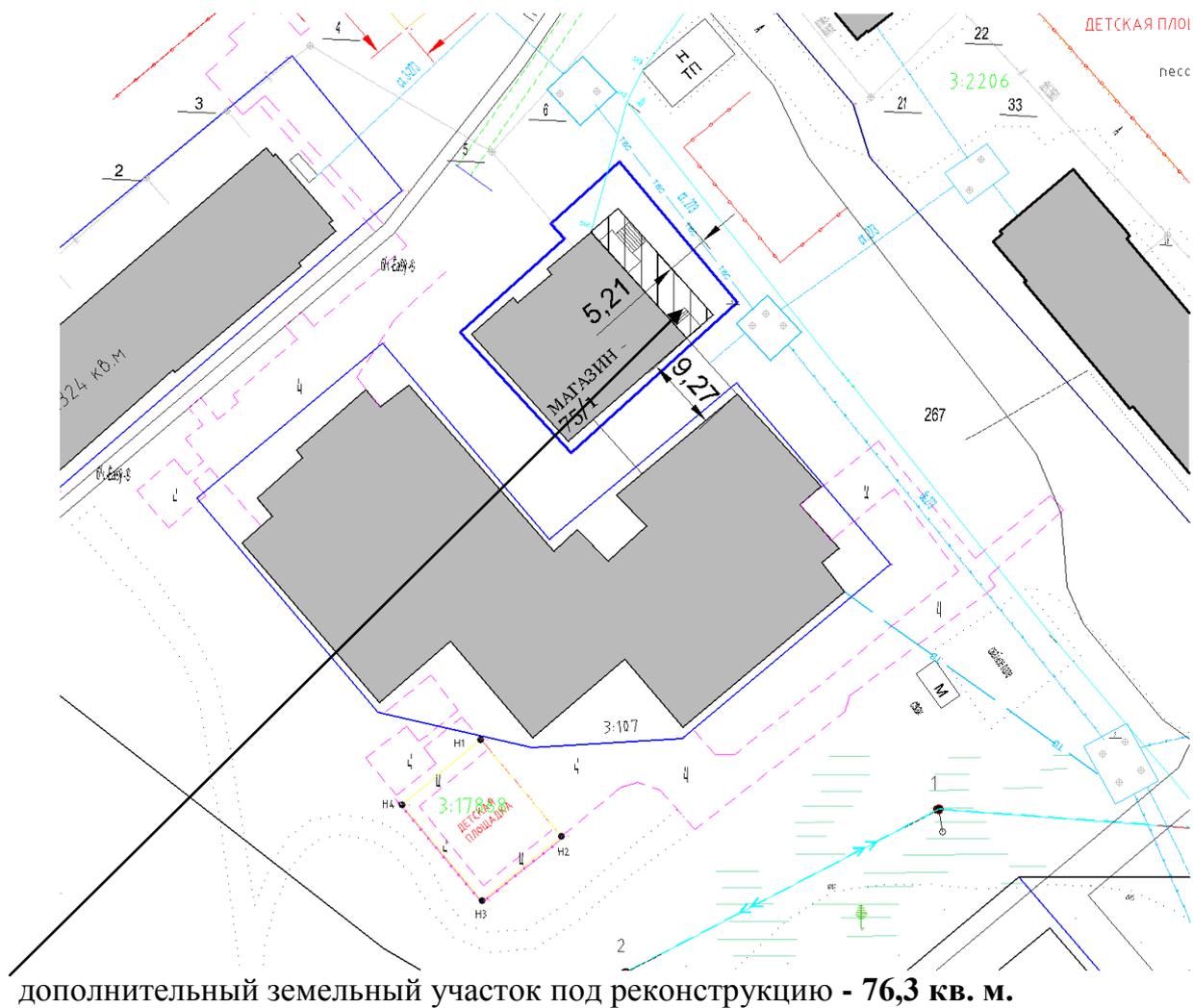
Технико-экономические показатели объекта (существующее положение)

№ п/п	Наименование	Ед.изм	Количество
1	Общая площадь здания	м2	283,5
2	Площадь участка в границах отвода	м2	590,00
3	Площадь застройки	м2	336,9

Глава II. Проектные решения.

2.1. Предлагаемое предложение по реконструкции здания магазина.

Рис. 3 Схема земельного участка под реконструкцию.



2.2. Техничко-экономические показатели объекта после реконструкции

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Показатели сущ.	Показатели после реконструкции
1	Общая площадь здания	м2	283,5	360
2	Площадь участка в границах отвода	м2	590,00	590,0
3	Площадь застройки	м2	336,9	413 (доп. площадь - 76,3)
4	Процент застройки	%	57	70

2.3. Общий расчет. Выводы.

Общая площадь земельного участка - **590 кв. м.** Площадь застройки существующего объекта - **337,0 кв. м.**

Площадь объекта после реконструкции - **413 кв. м.**

Процент застройки от общей площади земельного участка после реконструкции составит - **70 %.**

Выводы: получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции необходимо для эффективного использования земельного участка;

Реконструкция объекта не ущемляет права третьих лиц, так как объект граничит со свободными землями городского округа Стрежевой.

Реконструкция объекта будет осуществляться в пределах земельного участка принадлежащего гражданину РФ Сафину Иреку Лилфаровичу на праве собственности, с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

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