

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по адресу: ул. Строителей, 49 в г. Стрежевой.

Пояснительная записка

249-17-ПО-ПЗ

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
№ подл.	

2017Γ.



Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по адресу: ул. Строителей, 49 в г. Стрежевой.

Пояснительная записка

249-17-ПО-ПЗ

Свидетельство: № 0052 Рег. номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-П-023-10092009

Директор М. Ю. Городилов

2017Γ.

Инв. № подл. Подп. и дата

Взам. инв.

О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАМ И ПРАВИЛАМ

Технические решения, принятые в проектной документации, соответствуют требованиям градостроительного кодекса РФ, экологическим и санитарным нормам, «Техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ, «Техническому регламенту о пожарной безопасности» №123-ФЗ и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении проектной документацией мероприятий

Инв. № подл. п Додп. и дата Взам. инв. №

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Должность	Подпись	Ф.И.О.
ГАП		Городилов М.Ю.
Архитектор		Шпет Т.А.

Инв. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №

Содержание:

Введение. Общая часть	5
Глава І. Существующее состояние и использование территории	6
1.1. Характеристика земельных участков	6
1.2. Градостроительное зонирование	6
1.3. Функциональное зонирование территории	9
1.4. Функциональное развитие территории	10
1.5. Кадастровые границы земельных участков	10
1.6. Существующее использование территории	11
Глава II. Проектные решения	13
2.1. Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции об	ъекта
капитального строительства	13
2.2. Характеристика территории земельного участка, неблагоприятного	о для
застройки	13
2.3. Пред проектное архитектурно-планировочное решение застройки.	14
2.4. Общий расчет. Выводы	15
Приложения	16

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
в. № подл.	

Формат А4

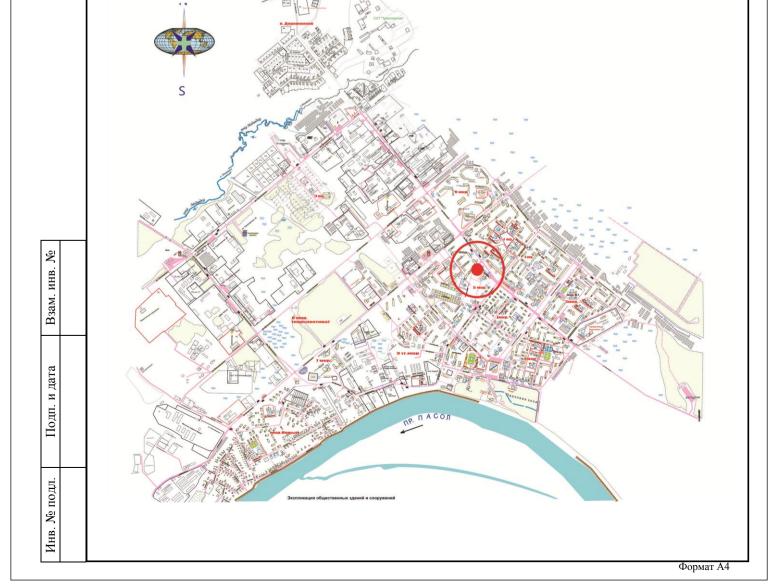
Введение. Общая часть.

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: ул. Строителей, 49 в г. Стрежевой является обращение Сафина И. Л.

Графическая часть проекта застройки разработана на основе официально опубликованной информации «Правил землепользования и застройки городского округа Стрежевой».

Целью разработки данного обоснования является предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: ул. Строителей, 49 в г. Стрежевой.

Рис. 1 Ситуационная схема



I. Существующее состояние и использование территории.

1.1. Характеристика земельных участков.

Земельный участок Сафина И.Л. расположен в центральной части г. Стрежевого, входят в состав 5 микрорайона. Общая площадь территории земельного участка— 0,245 га.

Участок ограничен:

- с южной стороны, тротуаром, проложенным к «Маминому скверу»;
- с западной стороны территория «Маминого сквера», ул. Дорожников;
- с севера-западной стороны свободная территория по адресу: ул. Строителей, 49;
- с восточной стороны территория для организации подъездных путей и стоянки автомобилей.

Планировочные организации устанавливаются в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке.

1.2. Градостроительное зонирование

В соответствии с действующим Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки городского округа Стрежевой, территория находится в территориальной зоне: Зона городского центра (Ц-1).

Рис. 2. Фрагмент карты градостроительного зонирования



Земельный участок по адресу: ул. Строителей, 49, г. Стрежевой

Взам. инв.

ЗОНА ГОРОДСКОГО ЦЕНТРА (Ц-1)

1. Основные виды разрешенного использования:

- административные здания, деловые, общественные учреждения и организации городского значения;
- многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами обслуживания;
- проектные и научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
- учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка;
- кредитно-финансовые учреждения;
- судебные и юридические органы;
- учреждения культуры и искусства городского значения (театры, кинотеатры, филармония, музеи, выставочные залы, галереи);
- дворец бракосочетаний;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- культовые объекты;
- предприятия бытового обслуживания;
- гостиницы, гостевые дома;
- туристические центры;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников;
- амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- рестораны, кафе, бары;
- спортивно-оздоровительные комплексы, бассейны;
- центральные предприятия связи;
- отдельно стоящие отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
- участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка.

2. Условно разрешенные виды использования:

- многоэтажные многоквартирные жилые дома 5 10 этажей отдельные позиции повышенной этажности;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка;

- многоуровневые автостоянки для хранения транспортных средств емкостью до 300 автомобилей;
- цирки;
- больницы, госпитали;
- учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими;
- рынки;
- телецентр;
- бани, сауны;
- A3C.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для туристических автобусов;
- парковки перед объектами обслуживания;
- для многофункциональных жилых зданий дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий;
- общественные туалеты с кабинами для инвалидов-колясочников;
- аллеи, скверы, скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- площадки для сбора мусора.
- 4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, иные показатели в границах территориальной зоны установлены статьей 76 Правил.
- 5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 35 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в таблице.

Код зоны	но учас		Мини- мальная ширина участка по улич- ному фронту (м)	Мини- мальный разрыв между строения- ми (м)	Максимальный коэф- фициент застройки (%)	Максимальная высота строе- ний (м)	Иные пока- затели
Ц-1	Н	Н	Н	У	1) для многоквартирных домов - 40; 2) для всех остальных объектов - 50	Н	

Статья 76. Градостроительные регламенты. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Иные показатели (введена решением Думы городского округа Стрежевой от 01.03.2017 N 203)

1.3. Функциональное зонирование территории.

Согласно схеме функциональных зон современного использования территории, Генерального плана МО «Городской округ Стрежевой», г. Стрежевой, рассматриваемая территория — зона общественно-делового назначения. Рис. 3. Фрагмент карты функционального зонирования

Vancasus Occasiones Constitution (Vancasus Proposed)

Figuracia - Vancasus -

Земельный участок по адресу: ул. Строителей, 49, г. Стрежевой

ИНВ.

1.4. Функциональное развитие территории

Согласно схеме планируемых функциональных зон Генерального плана МО «Городской округ Стрежевой», г. Стрежевой, рассматриваемая территория – зона общественно-делового назначения.

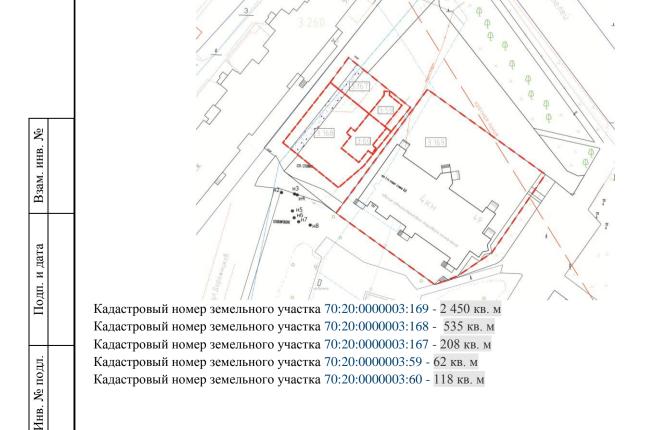
Рис. 4. Фрагмент карты функционального зонирования



Земельный участок по адресу: ул. Строителей, 49, г. Стрежевой

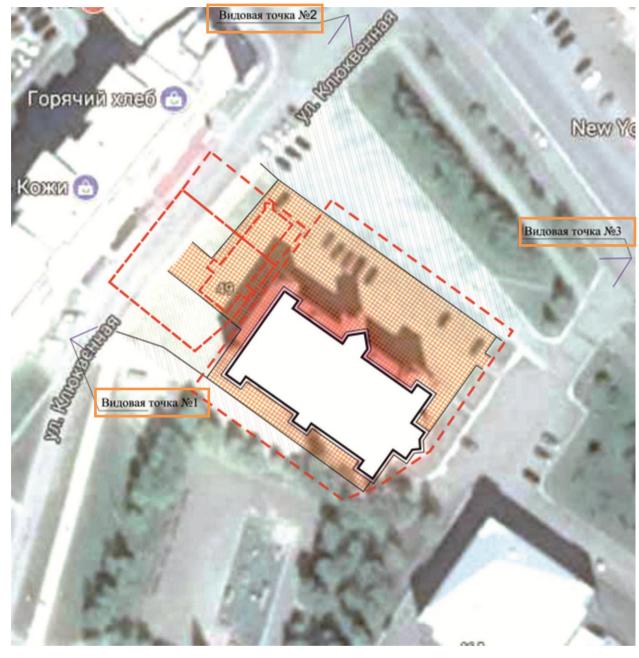
1.5. Кадастровые границы земельных участков.

Рис. 5.Схема кадастрового деления земельных участков территории.



1.6. Существующее использование территории.

Рис. 6.Схема генерального плана существующего использования территории.



Условные обозначения: Условные обозначения: Границы участка Существующие здания Существующие пешеходные дорожки, тротуары

Рис. 7. Видовая точка 1



Рис. 8. Видовая точка 2

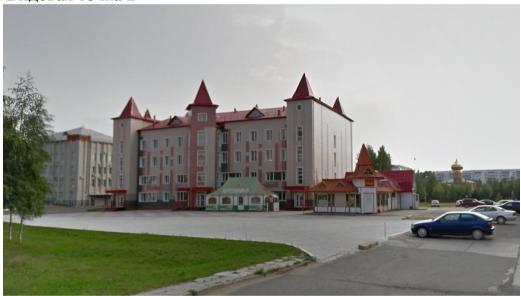


Рис. 9. Видовая точка 3



Взам. инв. №

Глава II. Проектные решения.

2.1. Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства.

В рамках реализации федеральной программы комфортной и доступной городской среды, в целях повышения уровня обслуживания населения в торгово-гостиничном комплексе «Март» планируется осуществить реконструкцию Объекта:

Выполнить пристройку дополнительных помещений торгового назначения с функциональными характеристиками – 955 м2

При реконструкции объекта смежные земельные участки будут использоваться под благоустройство территории, открытую парковку для посетителей торгово-гостиничного комплекса.

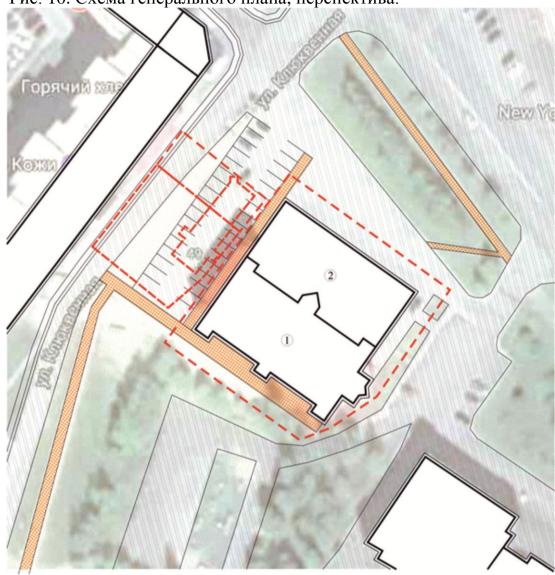
2.2. Характеристика территории земельного участка, неблагоприятного для застройки:

- В связи с ограничением части площади земельного участка красной линией невозможно произвести застройку, предусмотренную утвержденной градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами.
- Конфигурация земельного участка, неблагоприятная для застройки.
- Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Інв. № подл.	

2.3. Пред проектное архитектурно-планировочное решение застройки

Рис. 10. Схема генерального плана, перспектива.



Условные обозначения:

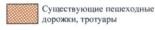














Взам. инв. №

2.4. Общий расчет. Выводы.

Общая площадь земельного участка 2450 м2

Площадь застройки существующего объекта **1040 м2**, что составляет **42%** от общей площади земельного участка.

Площадь застройки объекта после реконструкции **1995м2**, что составляет **81,4%** от общей площади земельного участка.

Вывод: Реконструкцию объекта, предусмотренного градостроительной документацией возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением соответствия максимальной площади застройки здания;

В связи с ограниченной общей площадью земельного участка невозможно произвести застройку, предусмотренную утвержденной градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами.

<u>Вывод:</u> - на данном земельном участке физически невозможно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки;

- отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции необходимы для эффективного использования земельного участка;
- реконструкция объекта не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости;

Š	
B.	
Взам. инв.	
зам	
) M	
ed	
Подп. и дата	
Z Z	
ЩС	
ĬΪ	
	\dashv
Инв. № подл.	
<u>о</u> пс	
\ <u>~</u>	
ZHI	