

*Архитектурно-проектное бюро Муниципального автономного учреждения
"Центр Инвестиционного Развития и Предпринимательства - Проектный офис"*

АПБ МАУ "ЦИРиП - Проектный офис"

***Градостроительное обоснование на отклонение от
предельных параметров разрешенного капитального
строительства для земельного участка,
расположенного по адресу: г. Сатка, ул. Metallургов,
23А (кадастровый номер 74:18:0804148:2508)***

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2022

Содержание

Текстовая часть

1. Общие сведения.....2
2. Основания для изменения разрешенных параметров земельного участка4
3. Выводы.....6

Графическая часть

лист 1 – Схема отклонений от разрешенных параметров земельного участка

						Пояснительная записка			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>				
<i>Разраб.</i>	Могильникова					Содержание	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Пров.</i>	Плюснин							1	
							АГБ МАУ "ЦИРиП - Проектный офис" г. Сатка		

1. Общие сведения

Данный земельный участок общей площадью 280,0 кв. м. с кадастровым номером 74:18:0804148:2508, по адресу: г. Самка, ул. Metallургов, 23А расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами и относится к категории земель – Земли населенных пунктов.

Данный участок граничит с севера – территория земельного участка магазина, с востока – территория многоквартирного жилого дома №25, с юга – территория насаждений парка (на данный период ведется строительство), с запада – планируемая проезжая зона и пешеходная дорожка (на данный период ведется строительство).

Согласно классификатора видов разрешенного использования земельных участков (ПРИКАЗ от 10 ноября 2020 №П/0412) данный участок относится:

Таблица 1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4

Проектируемый объект капитального строительства (магазин) на данном земельном участке имеет следующие технико-экономические показатели:

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата		2

Таблица 2 – Техничко- экономические показатели

№ п.п	Наименование	Параметр
1	Площадь земельного участка	280 м ²
2	Площадь застройки проектируемого здания	278 м ²
3	Площадь застройки земельного участка	278 м ²
4	Общая площадь проектируемого здания	464 м ²
5	Высота планируемого здания	8,82 м
6	Строительный объем проектируемого здания	2475 м ³
7	Количество этажей	2
8	Процент застройки земельного участка	99,3 %
9	Класс функциональной пожарной опасности здания	3.1
10	Класс конструктивной пожарной опасности здания	С0

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата		3

2. Основания для изменения разрешенных параметров земельного участка

Основаниями для изменения разрешенных параметров земельного участка служат следующее:

1. Конфигурация земельного участка.

Данный земельный участок имеет конфигурацию неблагоприятную для застройки. Форму участка в виде вытянутого прямоугольника ухудшает большой скошенный угол. Такие границы участка ограничивают площадь возможной застройки и затрудняют разработку проектной документации объекта капитального строительства в соответствии со СП 118.13330.2020 «Общественные здания и сооружения», №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

2. Рельеф земельного участка.

Территория данного земельного участка имеет неблагоприятный рельеф для размещения объекта общественного строительства. Относительно большой перепад высот рельефа от отметки 458,68 до отметки 456,33 (разница в отметках - 2,35 м) при небольшой площади участка значительно затрудняет технологический процесс возведения здания.

3. Существующие инженерные коммуникации.

Наличие существующих инженерных коммуникаций с защитными зонами обслуживания, которые, находясь в непосредственной близости с границами данного земельного участка, не позволяют возвести объект капитального строительства без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

4. Доступность.

В данном районе недостаточно объектов обслуживания населения расположенных в пешеходной доступности

5. Экономическая целесообразность объекта капитального строительства.

При условии соблюдения градостроительных регламентов экономическая целесообразность освоения земельного участка становится невозможной в связи с:

- применением специального типа здания;
- применение нестандартных строительных материалов;
- увеличением затрат на земляные работы;

						Пояснительная записка	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата		

- увеличением строительно-эксплуатационных затрат на транспортное обслуживание территорий (снижение скорости движения, затраты на вертикальный транспорт и др.).

При проектировании объекта капитального строительства учтены требования Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", такие как:

- минимальное расстояние между крайними зданиями – 6 м;
- здание имеет подъезд со всех сторон;
- конструкции и материалы здания имеют класс огнестойкости конструкций - К0.

						Пояснительная записка	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата		

3. Выводы

На данном земельном участке сложно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки.

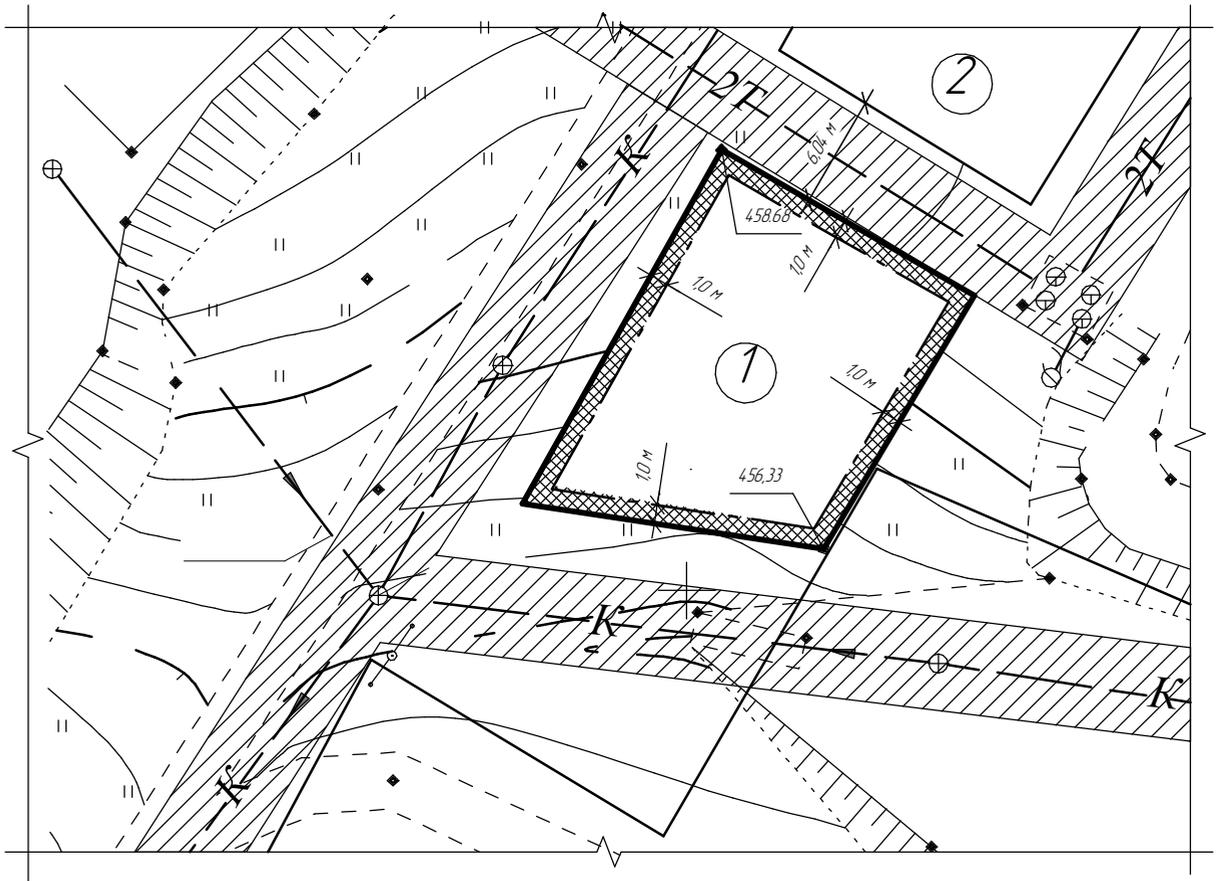
Параметры отклонения необходимы для скрывтия рельефных недостатков земельного участка, которые не позволяют рационально использовать его в рамках предельных параметров в сложившейся застройке, а так же для экономической целесообразности возведения объекта капитального строительства.

Таким образом, в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ о возможности предоставления отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, допустить сокращение минимального отступа от границы земельного участка со всех сторон до 0 м.

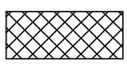
						Пояснительная записка	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата		



Схема отклонений от разрешенных параметров земельного участка



Условное обозначение:

-  - границы земельного участка
-  - проектируемый объект капитального строительства
-  - существующее здание
-  - защитная зона коммуникационной сети (теплотрасса)
-  - защитная зона коммуникационной сети (канализация)
-  - границы допустимых параметров строительства
-  - зона отступа от допустимых параметров строительства
- 458,66 - 456,33 - высотные отметки рельефа земельного участка

Взам. инв. №						-	Стадия	Масса	Масштаб
Инв. № подл.	Подп. и дата					Земельный участок по адресу: г. Сатка, ул. Металлургов, 23А (кадастровый номер 74:18-080414:8-2508)	Лист 1		Листов
	Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.		Дата		
	Разраб.		Могильникова						
	Пров.		Плюснин						
	ГИП								
	Н. контр.								
	Утв.					Схема отклонений от разрешенных параметров земельного участка			
							АПБ МАУ "ЦИРИП - Проектный офис" г. Сатка		