

Материалы по обоснованию

По предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства на земельном участке,
расположенном по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Кирова, д. 73
(кад. номер 18:27:030714:38)

Инв. номер 2020/009

Воткинск 2020

Обоснование решений на отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства земельного участка.

На земельном участке по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Кирова, д. 73 с кадастровым номером 18:27:030714:38 предполагается строительство здания магазина с отклонениями от предельных параметров строительства в части минимальных отступов и размещения стоянок в связи с площадью земельного участка меньшей установленной градостроительным регламентом:

- Минимальные отступы от южной и западной границы земельного участка - без отступа.
- Стоянки размещены не на своем земельном участке согласно Постановления Администрации г. Воткинска №1971 от 21.11.2019г.

Земельный участок под строительство площадью 500 м² расположен в территориальной зоне ЖД - Зона смешанной общественно-деловой и жилой застройки. Вид разрешенного использования - 4.4 Магазины.

Проектируемый магазин двухэтажный, с габаритными размерами - 11,0 x 18,5м, в каменном исполнении. Проектируемое здание будет отвечать нормативным требованиям, предъявляемым к определенному функциональному назначению помещений, располагаемых в этом здании.

При строительстве здания магазина будут соблюдены противопожарные расстояния до соседних зданий. На кровле жилых домов будут применены элементы безопасности кровли, водосточная система, так же на территории организован поверхностный водоотвод, препятствующий попаданию стоков на соседние земельные участки.

При размещении проектируемого объекта с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства не будут нарушены права и интересы правообладателей смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации, для соответствующей территориальной зоны.

1. Анализ современного использования территории

Земельный участок с кадастровым номером 18:27:030714:38 расположен в Центральном районе города Воткинска.

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале с номером 18:27:030714 и граничит:

- с севера - индивидуальная жилая застройка;
- с запада - ул. Чапаева;
- с юга - ул. Кирова;
- с востока - индивидуальная жилая застройка.

Рассматриваемая территория располагается в территориальной зоне ЖД - Зона смешанной общественно-деловой и жилой застройки. Вид разрешенного использования - 4.4 Магазины.

Рис.1. Выкопировка из ПЗЗ г. Воткинска



2. Определение параметров планируемого строительства.

Ограничения использования земельного участка вводятся при установлении зон с особыми условиями использования территории. Незначительная часть земельного участка попадает в Охранную зону ЛЭП напряжением 0,4 кВ от ЗТП-5 в Удмуртской Республике города Воткинска (рис.2). Строительство в этой зоне возможно при согласовании с эксплуатирующей организацией.

Территории объектов культурного наследия на территории проектируемого объекта отсутствуют.

Рис.2. Выкопировка из карты зон с особыми условиями



Конфигурация и размещение предполагаемого здания продиктованы сложившейся градостроительной ситуацией, противопожарными, санитарно-гигиеническими требованиями.

Проектируемое здание двухэтажное прямоугольной формы в плане с габаритными размерами 11,0 x 18,56м.

Проектом предусмотрено:

- с ул. Чапаева предусмотрена возможность подъезда для пожарной техники с остановкой на расстоянии 5-8 м от стены здания(согласно СП 4.13130.2013 п.8.3);

- расстояние до соседних зданий и сооружений выдержанно согласно табл.1 СП 4.13130.2013 , в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности. Для сокращения этих расстояний проектом предусмотрены противопожарные стены;

- проектируемая автостоянка располагается на расстоянии 12м от проектируемого объекта по согласованию Администрацией города (Постановление Администрации г. Воткинска №1971 от 21.11.2019г. Приложение 1).

Так как участок очень маленький, нет возможности разместить автостоянку на своем земельном участке. При размещении автостоянки в границах участка строительство здания магазина не предоставляется возможным.

- вывоз ТКО осуществляется непосредственно из проектируемого здания специализированной организацией по бестарной системе в установленном порядке (мусор собирается в целлофановые пакеты и картонные коробки).

3. Предварительные технико-экономические показатели проектируемого здания:

Наименование	ед. изм.	Показатель
1. Площадь земельного участка	м ²	500,0
2. Этажность	эт.	2
3. Площадь застройки	м ²	203,5

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ЖД. Отклонение от параметров разрешенного строительства при проектировании магазина.

Предельный параметр	Требуемый, согласно ПЗЗ Муниципального образования "г. Воткинск"	Фактический
Минимальная площадь земельного участка (кв.м)	800,0	203,5
Максимальный процент застройки (%)	60	41
Минимальные отступы, установленные в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)	-от границ земельного участка - 3 -от утвержденной красной линии - 5, но не менее 3 от границ земельного участка	- от границы с северной и восточной сторон - не менее 3м - от границы с южной и западной сторон - без отступа
Предельное количество этажей (эт)	5	2
Минимальный процент озеленения (%)	10	11
Максимальная высота ограждений земельных участков (м)	2,5	не более 2,5
Максимальное количество машино-мест для стоянок (парковок)	300	8
Минимальное количество машино-мест для объектных стоянок автомобилей	В соответствии с СП 42.13330.2016 (прилож. Ж) 8	1 м/м для МГН на земельном участке, 7 м/м на стоянке согл. Постановления Администрации г. Воткинска №1971 от 21.11.2019г.

5. Обоснование отклонений от параметров разрешенного строительства

При строительстве магазина предполагается разместить здание вдоль границы земельного участка с южной и западной сторон без отступа от границ земельного участка согласно сложившейся градостроительной ситуации - по линии застройки по улицам Чапаева и Кирова, а так же разместить автостоянку за пределами земельного участка, в связи с площадью земельного участка меньшей установленной градостроительным регламентом.

6. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание

При проектировании здания планируется оставить ранее сложившуюся улично-дорожную сеть в неизменном виде.





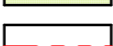
Имеется возможность доступа на общественном транспорте до проектируемого объекта.

7. Инженерно-техническое обеспечение

В данном районе существуют центральные сети инженерно-технического обеспечения: водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения. Подключение ко всем сетям будет производиться согласно технических условий на подключение.



Условные обозначения:

-  Проектируемое здание $S_{застройки}=203,5 \text{ м}^2$
-  Проезды
-  Тротуар с покрытием из тротуарной плитки
-  Озеленение
-  Граница земельного участка 18:27:030714:38 $S=500,0 \text{ м}^2$

Расчет стоянок автомобилей

№	Объекты отдыха, здания и сооружения	Число машино-мест на расчетную единицу	Число машино-мест
1	Проектируемое здание магазина:		
	- расчетная единица - 40-50 м ² общей площади	1	
	- по проекту ориентировочно- 300,0 м ²		6-7

Экспликация зданий и сооружений:

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Здание магазина	Проектир.
2	Гостевая автостоянка на 1 м/м для МГН	Проектир.
3	Гостевая автостоянка на 7 м/м	Проектир.

Взаимный инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Инв.номер

2020/009

Предварительная схема планировочной организации земельного участка М1:500

Лист

7