

ИП «Чернышов М.В.»

на основании членства в Ассоциации проектировщиков "Национальное проектное объединение"

(Ассоциация "НПО")

(регистрационный номер в государственном реестре саморегулирующих организаций СРО-П-200-23052018)

с регистрационным номером записи в реестре: 174

Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства на земельном участке
с кадастровым номером 70:14:0300092:12539,
расположенному по адресу: Томская область,
Томский район, п. Зональная станция, ул. Тихая,
в части уменьшения отступов от границ участка.

0211-2023

Томск 2023

ИП "Чернышов М.В."

на основании членства в Ассоциации проектировщиков "Национальное проектное объединение"
(Ассоциация "НПО")
(регистрационный номер в государственном реестре саморегулирующих организаций СРО-П-200-23052018)
с регистрационным номером записи в реестре: 174

Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства на земельном участке
с кадастровым номером 70:14:0300092:12539,
расположенному по адресу: Томская область,
Томский район, п. Зональная станция, ул. Тихая,
в части уменьшения отступов от границ участка.

0211-2023

Директор

Главный архитектор проекта



М.В. Чернышов

О.В. Сомова

Томск 2023

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

Земельный участок с кадастровым номером 70:14:0300092:12539 расположен по адресу: ул. Тихая, п. Зональная станция Зональненского сельского поселения Томского района Томской области. Территориальная зона, к которой принадлежит данный участок, согласно Правил землепользования и застройки Зональненского сельского поселения - «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки» (ОД-1).

Основные виды разрешенного использования:

- Общественное использование объектов капитального строительства 3.0
- Коммунальное обслуживание 3.1
- Здравоохранение 3.4
- Образование и просвещение 3.5
- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.1
- Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2
- Площадки для занятий спортом 5.1.3
- Спортивные базы 5.1.7
- Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
- Предпринимательство 4.0

Условно разрешенные виды использования:

- Обеспечение научной деятельности 3.9
- Научное обеспечение сельского хозяйства 1.14

Вспомогательные виды разрешенного использования – информация отсутствует.

Максимальная высота зданий - информация отсутствует.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%

Земельный участок сложной, прямоугольной формы, присутствует изломанность границ.

С учетом близкого расположения (менее 50 м) красной линии автомобильной дороги общего пользования «ул. Тихая» и установленной на участке зоны с особыми условиями использования территории – муниципальный публичный сервитут для обеспечения проезда - «ЗОУИТ70:14-6.2279» накладываемый в рамках реализации проекта: «Реконструкция автомобильных дорог общего пользования по адресу: МО «Зональненское сельское поселение», п. Зональная Станция, ул. Тихая, ул. Светлая до социально-значимого объекта Стадион «Луч» расположенного в поселке Зональная Станция, Томского района, Томской области» (Постановление Администрации Зональненского сельского поселения «№326п от 24 декабря 2020 г.»), площадь участка, возможная к застройке, уменьшена на 605,6 м² (что составляет 37,1% от общей площади участка) и не позволяет использовать предельно установленную площадь застройки земельного участка согласно Правил землепользования и застройки Зональненского сельского поселения, равной 50 %.

					0211-2023	Лист
						1
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Таким образом, площадь застройки земельного участка составляет 36,7% (598,8 м²), допустимое ПЗЗ 50% (816,0 м²) от общей площади земельного участка. Фактически под застройку имеем: 911,2 м², складывающихся из двух частей: 312,3 м² (расположенных в зоне ЗОУИТ70:14-6.2279) и 598,8 м² (расположенных вне границ ограничений ПЗЗ Зональненского сельского поселения), что не позволяет рационально использовать земельный участок под застройку.

КОНСТРУКТИВНЫЕ И ОБЪЕМНО – ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

Здание, планируемое к размещению, – многофункциональное здание.

Генеральный план участка выполнен в увязке с окружающей застройкой и инженерными коммуникациями. Вертикальная планировка выполнена в увязке с отметками существующей застройки и прилегающих улиц. Подъезд на участок осуществляется по существующему съезду с автомобильной дороги «ул. Тихая» и организации дополнительных подъездных путей не требуется.

Объект, планируемый к строительству, имеет:

- площадь застройки около 576,0 м² – 24,0 х 24,0 м.
- степень огнестойкости – I
- класс конструктивной пожарной опасности – С0
- класс функциональной пожарной опасности – ФЗ.1, ФЗ.5
- отопление – автономное
- электроснабжение, водоснабжение – согласно ТУ
- водоотведение – автономное

Сбор мусора (мусорные баки) предполагается разместить в специально отведенном месте, вывоз мусора – по договору подряда. Озеленение территории осуществляется согласно СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий» и ПЗЗ Зональненского сельского поселения.

Планировкой обеспечен доступ подразделений МЧС, подачи средств пожаротушения к очагу пожара и проведению мероприятий по спасению людей и материальных ценностей.

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями, сооружениями и строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности соблюдены в соответствии с ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Проектом планировки земельного участка предусмотрено благоустройство территории публичного сервитута, в части устройства озеленения и транспортных, пешеходных путей, связывающих ул. Тихая и рассматриваемый земельный участок.

Объект не оказывает отрицательного влияния на окружающую среду.

При размещении объекта не допускается причинение вреда и ущерба, а также снижение стоимости и инвестиционной привлекательности смежным земельным участкам и их землепользователям.

0211-2023					Лис
					2
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	

Согласно Правилам землепользования и застройки Зональненского сельского поселения, отступ от границ земельного участка со стороны смежных участков (в данном случае с южной, западной, северной сторон) составляет 5 метров. Со стороны ул. Тихая, отступ от красной линии улицы составляет 5 метров. Данные параметры не позволяют разместить объект, планируемый к строительству. С учетом изложенного, размещение планируемого к строительству объекта выбрано наиболее рационально относительно выше указанных факторов.

Проектом предлагается:

В целях рационального использования земельного участка, соблюдения норм земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации, Правил землепользования и застройки, в целях оптимального размещения здания, планируемого к строительству, уменьшить отступ от северной границы земельного участка на 2 метра, а отступ от красной линии улицы Тихая исключить. Ранее отклонения от предельных параметров застройки данного участка не предоставлялось.

					0211-2023	Лист
						3
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		










Приложения





					0211-2023	Лист
						4
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		



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



Подп. и дата

№	Наименование	Обозначение
1	Проектируемый объект	
2	Граница отвода территории	
3	Красная линия улицы Тихая	
4	Граница допустимого размещения ОКС (согласно ГПЗУ)	
5	Покрытие из асфальтобетона	
6	Покрытие из тротуарной плитки	
7	Озеленение	
8	Вход в здание	
9	Элемент наружного освещения	

№	Наименование	Обозначение
10	Парковочное место (2,5 х 5,5 м)	
11	Парковочное место для МГН (3,6 х 6,0 м)	
12	Уличная скамья с урной	
13	Велопарковка	

						0211-2023			
						Многофункциональное здание на участке с кадастровым номером 70:14:0300092:12539 в п. Зональная станция Томского района Томской области			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подр.	Дата				
Директор		Чернышов			11.23	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Батомункуев			11.23		П		
						Схема планировочной организации земельного участка М 1:400	ИП "Чернышов М.В."		

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	%
1	Площадь отвода участка	1632,0 м ²	100,0
2	Общая площадь проектируемого здания	1058,0 м ²	
3	Площадь застройки проектируемого здания	576,0 м ²	35,3
4	Площадь озеленения (без размещения малых архитектурных форм)	193,2 м ²	11,8
5	Площадь покрытий	517,4 м ²	31,7
6	Количество парковочных мест, в том числе:	10 шт	
	– машино-место – 5,5 x 2,5 м	9 шт	
	– машино-место для МГН – 6,0 x 3,6 м	1 шт	
7	Количество этажей	2	

Примечание: Общая площадь здания указана приблизительно и будет уточнена в процессе проектирования

Проектируемый объект: Многофункциональное здание.

1 этаж – специализированный магазин по продаже товаров эпизодического спроса

2 этаж - объект коммунально-бытового обслуживания - ремонтные мастерские

34 расположен в зоне ОД-1 "Зона многофункциональной общественно-деловой застройки" площадью 1632,0 кв.м.

Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для легковых автомобилей на стоянках автомобилей согласно "СП 4.2.13330.2016. Градостроительство" Приложение Ж, Таблица Ж.1:

Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса (непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.)" составляет:

1 машино-место / 70 м.кв. общей площади магазина = 8 м.м на 1 этаж

1 машино-место / 1-2 рабочее место приемщика = 2 м.м на 2 этаж

Общее количество парковочных мест на участке предусмотрено 10 машино-мест, одно из них для МГН, размером 3,6х6 м.

Процент озеленения 10% по расчету – 163,2 кв.м., по проекту – 193,2 кв.м.