# Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

# Земельный участок с КН 63:09:0201060:36 общая площадь 2046 кв.м по адресу: Самарской области, г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Железнодорожная, 3А.

# Планировочная организации земельного участка и архитектурно - планировочные решения

Земельный участок принадлежит ООО «Миндаль» на праве собственности.

Рассматриваемый земельный участок входит в состав зоны многоэтажной жилой застройки Ж-4 в соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа Тольятти».

Согласно ПЗЗ применительно к объектам с кодом ВРИ.

1. Предельная площадь земельных участков:

(4.4). – Магазины - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, с торговой площадью от 650 до 1500 кв.м – 0,06га – 0,04га на 100 кв.м торговой площади.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства

* минимальный отступ от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений – не подлежит ограничению;
* предельная высота (минимальная и максимальная) зданий строений и сооружений – 4- 69м;
* предельное количество этажей (минимальное и максимальное) для общественных зданий 1-16;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка для общественных зданий – 40%

**Градостроительные и природные условия**

Земельный участок расположен в зоне со следующими природными условиями:

– климатический район строительства – IIв.

– температура наиболее холодной пятидневки –30˚;

– температура наиболее холодных суток –36˚.

По ветровым нагрузкам территория застройки относится к III–му ветровому району.

Ветровой режим характеризуется преобладанием в году, ветров южного и юго-западного направления. Среднегодовая скорость ветра составляет 4,3 м/с.

По весу снегового покрова территория застройки относится к IV–му снеговому и III–му гололедному районам.

Опасных физико-геологических процессов на участке и прилегающей к нему территории не имеется.

В соответствии со СНиП II–7–81 «Строительство в сейсмических районах» для массового строительства (карта А) – район несейсмический.

По характеру техногенного воздействия, данный участок относится к потенциально не подтопляемой территории.

Гидрогеологические условия его благоприятны для строительства.

Земельный участок имеет сложную конфигурацию (13 поворотных точек), процент застройки 64%. Увеличение размеров земельного участка невозможно в связи с ограничением зоны Ж-4 с северной и западной стороны, сложившейся застройкой жилыми домами с южной стороны, расположением внутриквартального проезда с восточной. Данные характеристики являются неблагоприятными для строительства.

**Технико-экономические показатели проектируемого объекта,  
расчетные показатели:**

1. Площадь участка с кадастровым номером 63:09:0201060:36 – 2046 кв.м.
2. Площадь застройки земельного участка – 1310,7 +200 =1430,7кв.м.
3. Коэффициент застройки земельного участка – 1430,7 /2046 = 0,7

Участок расположен в Комсомольском районе г. Тольятти в непосредственной близости от кольцевой развязки и эстакады трассы М5 с западной стороны. С севера ограничен ул. Железнодорожной. С юга земельными участками пятиэтажных жилых домов.

С восточной стороны расположена поликлиника, с запада, на расстоянии 17,5 м - аптечный киоск.

Существующая площадь застройки - 1310,7м2  при общей площади земельного участка 2046м2 . На земельном участке расположено здание магазина «Миндаль М-5» 1975 года, одноэтажное с подвалом. Свободная от застройки часть земельного участка с западной стороны, позволяет строительство пристроя (см. эскизный проект) для размещения в нем магазина дистанционной торговли продуктами, необходимой для данного микрорайона. Социальная значимость такого объекта вызвана запросом жителей района на востребованную услугу по доставке продуктов питания аналогично услуг магазинов федеральных сетей и популярными сервисами доставки еды. Предполагается развивать стол заказов через мобильные приложения и в магазине, а доставку с максимальным использованием индивидуальных средств передвижения и пеших курьеров.

Отельное здание магазина дистанционной торговли необходимо для размещения в нем службы приема заказов от населения, проведения расчетно кассовых операций, сбора и комплектации заказанных товаров и передачи их курьерской службе.

Расположение магазина дистанционной торговли рядом с магазином «Миндаль М-5» обусловлено рядом преимуществ: пешая доступность для жителей микрорайона, отсутствие необходимости в парковочных местах в связи с малой площадью торгового зала (до 50 кв.м.), возможности предоставлением услуг населению в случаях угрозы распространения новой короновирусной инфекции.

Ограничением для строительства, является кабель связи, который проходит в непосредственной близости от существующего здания. На запрос у Ростелекома, о возможности строительства пристроя без переноса кабеля связи получен ответ от 09.03.21 №0607/05/2207/21, с приложением технических условий №026-21-ОЭТИ на разработку проекта защиты кабельной канализации (тех. условия прилагаются).

**При размещении объекта капитального строительства соблюдаются следующие нормативные показатели:**

Высота проектируемого пристроя – 5,4 м.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф3.5

При размещении проектируемого пристроя учтены требования пожарной безопасности в области обеспечения противопожарных разрывов от соседних зданий и сооружений. Противопожарный разрыв до существующего киоска принят в соответствии с Федеральным Законом РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты», и равен 6м. Подъезд пожарных автомобилей обеспечен с ул. Железнодорожной с одной продольной стороны здания в соответствии с п.8.3 СП 4.13130.2013. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

Основными видами антропогенного (негативного) воздействия на окружающую среду при эксплуатации предполагаемого к строительству объекта являются:

* засорение территории бытовыми отходами;
* загрязнение территории сточными водами;
* физическое воздействие в виде шума;
* повышение пожароопасности территории.

В соответствии со своим назначением объект не является объектом, оказывающим негативное воздействие на окружающую среду.

Для отвода ливневых и атмосферных вод предусматриваются наружные лотки, по которым вода отводится в систему ливневой канализации города.

Очистка от твердых отходов, обеззараживание нечистот осуществляется вне пределов площадки. Предусматривается внутренняя канализация с подключением в городскую сеть. Для уличного мусора предусматривается установка урн, и контейнера для сбора твердых отходов.

Объект не является источником шума для окружающей застройки.

Источником внешнего шума для окружающих жилых зданий являются автомобильные потоки трассы М5 и ул. Железнодорожной.

Требования, предъявляемые к данному типу пристроя по взрыво- и пожаробезопасности, соответствуют строительным нормам и правилам, СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

В соответствии с п.1 ст. 40 «Градостроительного кодекса Российской федерации» Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Вывод:**

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемый к размещению объект капитального строительства (пристрой) не окажет негативного влияния на окружающую среду. При соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них объектах. Права граждан, проживающих в соседних зданиях, а также права иных субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемым объектом капитального строительства, не будут нарушены.

Строительство здания возможно при установлении следующего параметра разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0,7.

Градостроительные нормы, строительные нормы и правила при строительстве здания магазина дистанционной торговли в случае установления максимального процента застройки земельного участка в размере 70% обязуюсь соблюдать.

Приложение: Технические условия №026-21-ОЭТИ – 1л.

Главный инженер проекта Л.Л. Бычкова

ООО «ПРОНСпроект»