

ОБОСНОВАНИЕ

**отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства на
земельном участке с кадастровым
номером 70:14:0300092:15494,
расположенном по адресу: Томская обл.,
Томский р-он, с. Корнилово, ул. Осенняя,
в части уменьшения отступов от границ
смежных земельных участков**

Главный инженер проекта



Матвеевко А.С.

Томск, 2024г.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

Земельный участок с кадастровым номером 70:14:0300092:15494 расположен по адресу: ул. Осенняя, с.Корнилово Корниловского сельского поселения Томского района Томской области. Территориальная зона, к которой принадлежит данный участок согласно Правил землепользования и застройки Корниловского сельского поселения, - «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки» (О-1).

Зона (О-1) выделена для обеспечения условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно регионального и общепоселенческого значения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, а также здания многофункционального назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- администрация поселения
 - офисы;
 - отделения банков, пункты обмена валюты;
 - библиотеки, архивы, информационные центры;
 - клубы;
 - музеи, выставочные залы, картинные галереи;
 - художественные салоны, магазины по продаже сувениров, изделий народных промыслов;
 - специализированные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр;
 - центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения
 - дошкольные образовательные учреждения;
 - средние общеобразовательные учреждения;
 - специализированные образовательные учреждения: ДШИ, ДСШ, музыкальные, художественные, хореографические, иные школы;
 - физкультурно-спортивные комплексы, включая открытые спортивные сооружения с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные, плавательные и спортивные бассейны общего пользования, спортивно - оздоровительные центры;
 - бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы;
 - амбулаторно-поликлинические учреждения; стационары ЦРБ; станции скорой медицинской помощи;
 - молочные кухни;
 - медицинские кабинеты частной практики;
 - аптеки, аптечные пункты;
 - предприятия общественного питания, службы доставки питания по заказу;

- магазины продовольственные и промтоварные,
- салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей;
- центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п.;
- приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские;
- парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;
- отделения связи, почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты;
- гостиницы;
- ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных;
- здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка; многофункциональные здания комплексного обслуживания населения;
- аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;
- пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;
- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома, жилые дома средне и многоэтажные;
- общежития;
- культовые здания и сооружения;
- временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- гаражи служебного транспорта;
- гостевые автостоянки, парковки;
- площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения);
- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- детские игровые площадки;
- общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);
- объекты гражданской обороны;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
- реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.

Земельный участок неправильной, узкой-вытянутой треугольной формы, присутствует изломанность границ.

С учетом узкой формы участка, планируемой паковки и пожарных разрывов от нее, так же наличия инженерных коммуникаций на участке и вблизи него, а также ряда ограничений за счет наложения охранных зон иных инженерных коммуникаций жизнеобеспечения населения, площадь участка, возможная к застройке, разделена на части и не достигает предельно установленной площади застройки согласно Правил землепользования и застройки Корниловского сельского поселения.

Таким образом, площадь застройки земельного участка фактически составляет 36% (450м.кв.), вместо допустимых ПЗЗ 50% (614,5м.кв.) от общей площади земельного участка. Фактически под застройку имеем: 36%, что более-менее позволяет рационально использовать земельный участок под какую-либо застройку и размещения парковочных мест.

КОНСТРУКТИВНЫЕ И ОБЪЕМНО – ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

Здание, планируемое к размещению, – магазин товаров повседневного спроса.

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 «подъезд к с. Корнилово, д. Аркашево» на улицу Сосновая и организации дополнительных подъездных путей не требуется.

Объект, планируемый к строительству, имеет:

- площадь застройки около 450 м.кв. – 12х36
- степень огнестойкости – II
- класс конструктивной пожарной опасности – С0
- класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.
- отопление – автономное
- электроснабжение, водоснабжение – согласно ТУ
- водоотведение – автономное

Сбор мусора (мусорные баки) располагаются в специально отведенном месте, вывоз мусора – по договору подряда. Озеленение территории осуществляется согласно СНиП III – 10-75 «Благоустройство территорий».

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

Противопожарная безопасность

СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты.

4.12 Противопожарные разрывы между общественными зданиями, сооружениями допускается не предусматривать (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если суммарная площадь застройки указанных объектов, включая незастроенную площадь между ними, не превышает допустимой площади этажа в пределах пожарного отсека, принимаемой в соответствии с СП 2.13130 по общественному зданию с минимальным значением допустимой площади и наихудшими значениями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

Объект не оказывает отрицательного влияния на окружающую среду.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки Корниловского сельского поселения, отступ от границ земельного участка со стороны смежных участков (в данном случае с западной стороны) составляет

минимально - 2,2 метров, максимально – 18,7 . С восточной стороны – расстояние до соседнего участка – 2,3м. С учетом треугольной и длинной конфигурации участка и перепадов рельефа, так же существующих инженерных коммуникаций и их охранных зон, данный параметр не позволяет 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 отступы до 2м (до 1,5 метров минимум).



Ассоциация
«Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство
Объединение Проектировщиков "ОсноваПроект"»
(Ассоциация СРО "ОсноваПроект")
188669, Ленинградская обл., Всеволожский р-н,
г. Мурино, ул. Центральная, д. 46
+7 (812) 242-72-38, +7 (911) 799-90-07
osnova_p@mail.ru
www.osnovaпроект.рф
ОГРН 1125300000253 ИНН 5321800449 КПП 470301001
№ в государственном реестре: СРО-П-176-19102012

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

19 января 2024 г.

ВРОП-7017346994/20

Ассоциация «Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство Объединение
Проектировщиков «ОсноваПроект» (Ассоциация СРО «ОсноваПроект»)

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,
осуществляющих подготовку проектной документации

(вид саморегулируемой организации)

188669, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, ул. Центральная, д. 46,
www.osnovaпроект.рф, osnova_p@mail.ru

*(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-
телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)*

СРО-П-176-19102012

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

Выдана Обществу с ограниченной ответственностью «ТомскСпецПроект»

*(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование
заявителя - юридического лица)*

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «ТомскСпецПроект»
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7017346994
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1147017002142
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	634050, Томская обл., г. Томск, ул. Обруб, д.10/1
1.5. Место фактического осуществления деятельности <i>(только для индивидуального предпринимателя)</i>	—
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	ОП-7017346994

Наименование		Сведения
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации		08.09.2020
2.3. Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации		04.09.2020, б/н
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации		08.09.2020
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации		—
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации		—
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации:		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
08.09.2020	—	—
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:		
а) первый	✓	до 25 (двадцати пяти) миллионов руб.
б) второй		до 50 (пятидесяти) миллионов руб.
в) третий		до 300 (трехсот) миллионов руб.
г) четвертый		300 (триста) миллионов руб. и более
3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:		
а) первый		до 25 (двадцати пяти) миллионов руб.
б) второй		до 50 (пятидесяти) миллионов руб.
в) третий		до 300 (трехсот) миллионов руб.
г) четвертый		300 (триста) миллионов руб. и более
4. Сведения о приостановлении права выполнять подготовку проектной документации:		
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ		—
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ		—

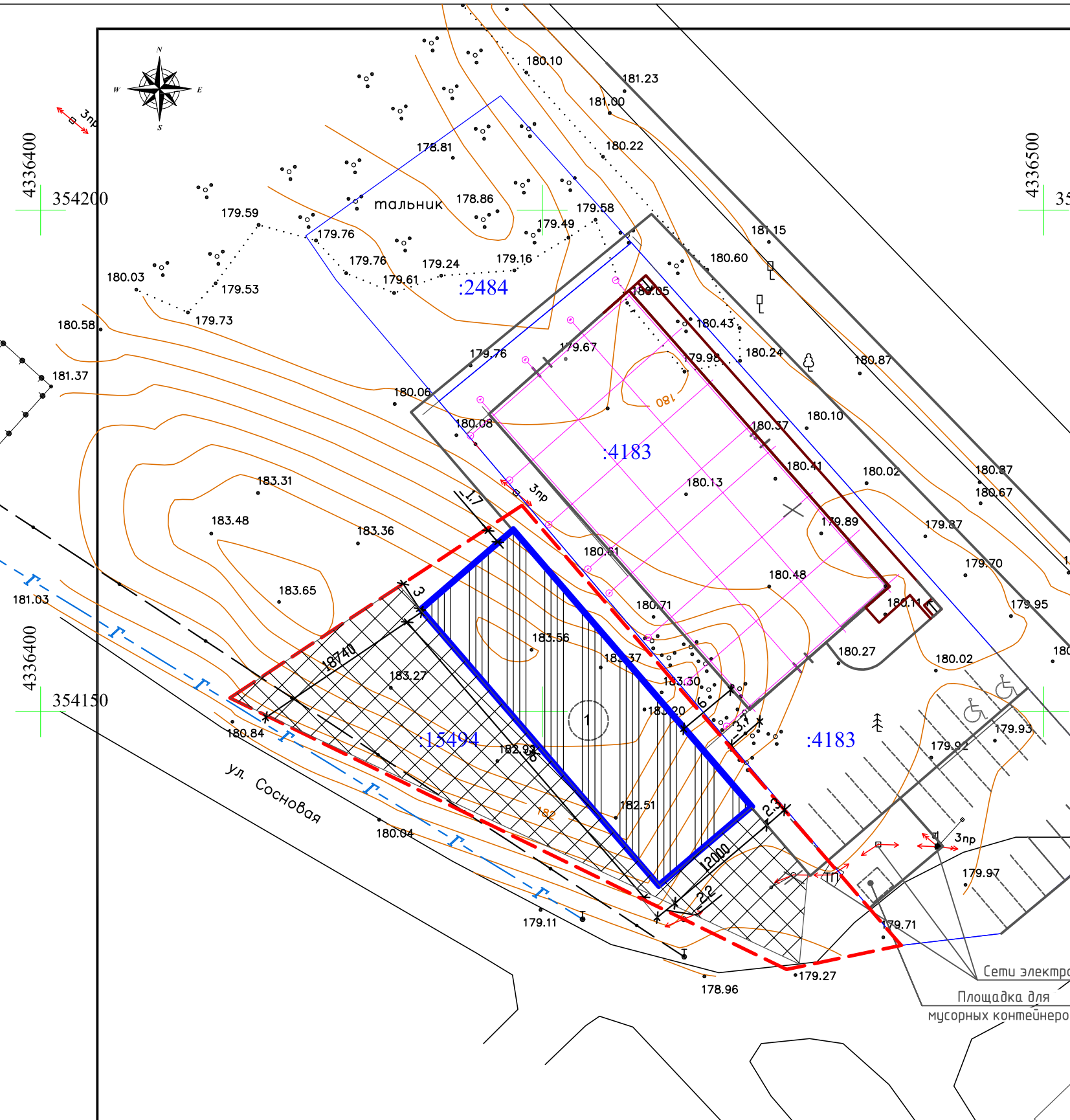
Директор
Ассоциации СРО «ОсноваПроект»



С.В. Левицкий

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			здан.	всего	застройки		общая		январь	всего
					здан.	всего	здан.	всего		
1	Здание (инд.проект)	1	1		450.00	450.00	432.00	432.00	1575	1575



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 1 - Проектируемый объект
- Ж/Н - Существующая застройка
- - Отвод территории
- Благоустройство территории
- Парковка по расчету
- Улицы и проезды
- Тротуары, пешеходные дорожки
- X - Снос, перенос конструкций

Обоснования отклонений						Стадия		
от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 70:14:0300092:15494, расположенном по адресу: Томская обл., Томский р-он, с. Корнилово, ул. Осенняя, в части уменьшения отступов от границ смежных земельных участков						Лист		
Изм.	Кол.	Лист	ИДок.	Подпись	Дата	Листов		
ГИП		Матвеевко А.С.				Э		
ГАП		Чвыков Е.Ю.				1		
Проверил		Чвыков Е.Ю.				ООО "ТомскСпецПроект"		
Разработал		Гончаренко Н.С.						
Схема размещения объекта на участке М 1:500								

КОПИРОВАЛ