

ОБОСНОВАНИЕ

**отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства на
земельном участке с кадастровым
номером 70:14:0000000:4183,
расположенном по адресу: Томская обл.,
Томский р-он, с. Корнилово, ул. Осенняя,
уч. №12, в части уменьшения отступов от
границ смежных земельных участков**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

Земельный участок с кадастровым номером 70:14:0000000:4183 расположен по адресу: участок №12, 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 формы, присутствует изломанность границ.

С учетом узкой формы участка, планируемой застройки и пожарных разрывов от нее, так же наличия инженерных коммуникаций на участке и вблизи него, а так же 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 37,44% (730м.кв.), вместо допустимых ПЗЗ 50% (973,5м.кв.) от общей площади земельного участка. Фактически под застройку имеем: 37,44%, что более менее позволяет рационально использовать земельный участок под какую-либо застройку.

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 730 м.кв. – 18,6х39,3
- 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.

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».

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

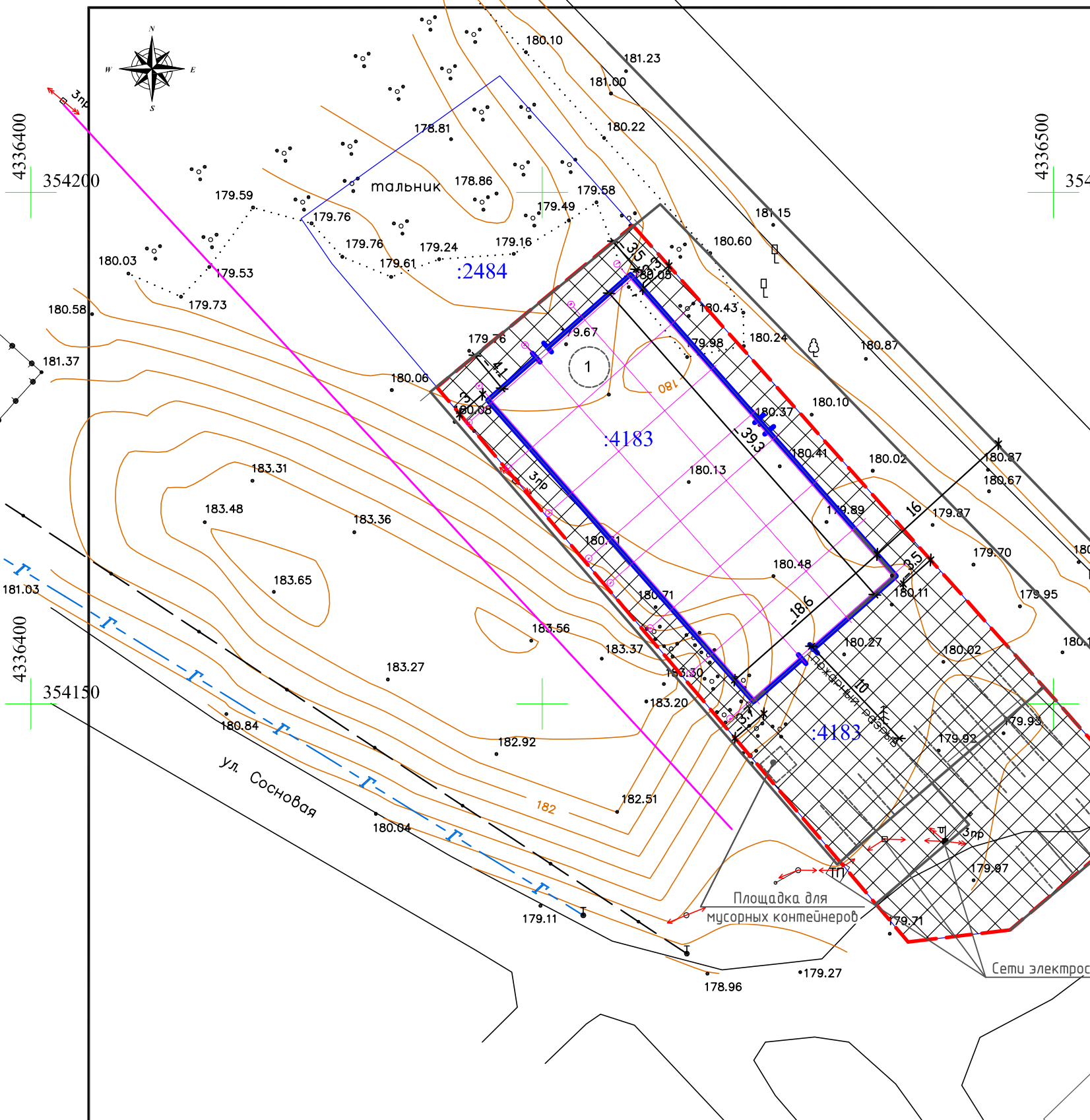
6 метров. С учетом узкой и длинной конфигурации участка и существующих инженерных коммуникаций и их охранных зон, данный параметр не позволяет разместить объект, планируемый к строительству. С учетом изложенного, размещение планируемого к строительству объекта выбрано наиболее рационально относительно 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 отступ от северо-западной границы земельного участка на 3 метра (до 3-х метров минимум).

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			плановый	здан.	застройки		общая		яруса	всего
					здан.	всего	здан.	всего		
1	Здание (инд.проект)	2	1		730.86	730.86	1398.87	1398.87	5385	5385



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 70:14:0000000:4183, расположенном по адресу: Томская обл., Томский р-он, с. Корнилово, ул. Осенняя, уч. №12, в части уменьшения отступов от границ смежных земельных участков						Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.	Лист	ИДок.	Подпись	Дата	Э	1	
ГИП		Матвеевко А.С.						
ГАП		Чвыков Е.Ю.						
Проверил		Чвыков Е.Ю.						
Разработал		Гончаренко Н.С.						
Схема размещения объекта на участке М 1:500						ООО "ТомскСпецПроект"		

КОПИРОВАЛ