

**Ассоциация
судебных и строительно-технических
экспертов и проектировщиков
Саморегулируемая организация проектировщиков
«СтройПроект» г.Санкт-Петербург**

Свидетельство №СРО-П-170-16032012

Индивидуальный предприниматель Фалк В.И.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Здания магазина автозапчастей, расположенного по адресу:
Алтайский край, Заринский район,
г.Заринск, Ул.25 Партсъезда, 36/7**

**Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства**

26/09-2020 ООПРС

г. Барнаул 2020 год

Ассоциация
судебных и строительно-технических
экспертов и проектировщиков
Саморегулируемая организация проектировщиков
«СтройПроект» г.Санкт-Петербург

Свидетельство №СРО-П-170-16032012
Индивидуальный предприниматель Фалк В.И.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Здания магазина автозапчастей, расположенного по адресу:
Алтайский край, Заринский район,
г.Заринск, Ул.25 Партсъезда, 36/7

Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства

26/09-2020 ООПРС

Главный инженер проекта В.И.Фалк



г. Барнаул 2020 год

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ЗАЯВЛЕНИЮ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Общие данные

Магазин по продаже автомобильных запчастей располагается по улице 25 Партсъезда №36/7 в г.Заринске, Заринского района, Алтайского края, пристроенный к существующему зданию гаража. Обеспечивается подъезд пожарной техникой. Здание магазина относится к II классу ответственности и имеет II степень огнестойкости. Проектируемое здание магазина автозапчастей представляет собой одноэтажный строительный объект капитального строительства, с размерами в плане 25.00мх6.00м, с помещениями торгового зала, санузла и склада / см. техн. план /, оконными и дверными проемами входного узла. Наружные несущие стены выполнены из стеновых панелей 3.0мх1.5м, толщиной 350мм. Внутренние перегородки выполняются каркасными, толщиной 100мм. Чердачное перекрытие выполнено железобетонными плитами 6.0мх1.5м, толщиной 250мм. Здание магазина автозапчастей имеет холодный входной тамбур. **Решение планировочной организации земельного участка разработаны в границах отведенного участка с учетом градостроительной ситуации г.Заринска, в увязке с существующими строениями, окружающим благоустройством и инженерными сетями.** Генеральный план участка, для строительства магазина автозапчастей по улице 25 Партсъезда №36/7 в г.Заринске, Заринского района, Алтайского края выполнен на топооснове М 1:500, в увязке со сложившейся вокруг застройкой. Входной узел в магазин автозапчастей размещается со стороны главного фасада.

Информация об участке

Земельный участок с кадастровым номером 22:66:010101:47 под размещение магазина автозапчастей, расположен в центральной части г. Заринска. Участок располагается в территориальной зоне Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами, в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Заринск Алтайского края. Площадь участка составляет - 1827кв.м. Подъезд транспортных средств к зданию осуществляется с улицы 25 Партсъезда.

Основания для получения разрешения на строительство с изменения разрешенных параметров

Основанием для изменения разрешенных ГПЗУ параметров строительства и отклонения – выхода границы пятна застройки, является не целесообразность размещения предполагаемого к строительству здания магазина автозапчастей в его границах / по данным ГПЗУ /, так как уже существующие на участке объекты капитального строительства размещены за пределами зоны строительства данного объекта с отступлением на 300мм.

Основные характеристики объекта капитального строительства, планируемого к размещению:

Максимальная площадь застройки по ГПЗУ- 50%;
Площадь застройки — 150,0 м²;

Общая площадь зданий — 150,0 тыс. м²;
Площадь земельного участка — 1827,0 м²;
Количество работающих — 2 человек;
Автостоянка — 15 машино-мест в том числе 2 м/места для инвалидов.
Минимальные отступы от границ земельного участка - 3м.
Коэффициент использования территории- не устанавливается
Максимальное количество этажей надземной части здания магазина на территории земельного участка — 1этаж.
Максимальная высота здания магазина- 4.60м.

Обременений данного участка строительства в виде:

- условие соблюдения охранной зоны водовода - нет
- условие соблюдения охранной зоны напорного канализационного коллектора - нет
- условие соблюдения охранной зоны теплотрассы - нет
- условие соблюдения охранной зоны эл. кабеля - нет

Затраты застройщика на проведение работ по строительству строения и вывозу строительного мусора, инженерную подготовку территории, проведение вертикальной планировки на всем земельном участке и за его пределами, создание новой инженерной и транспортной инфраструктуры, а также вырубку и компенсационную посадку зеленых насаждений весьма значительны.

Проведенным Технико-экономическим обоснованием прилегающей территории, сделан однозначный вывод, что соблюдение четкой линии застройки/ с учетом линии застройки существующих на участке строений/ является основополагающим условием размещения предполагаемого к строительству здания магазина автозапчастей .

Вывод:

Строительство магазина автозапчастей по улице 25 Партсъезда в г.Заринске с выносом его за границы пятна / по плану ГПЗУ/ застройки на 300мм, более привлекательный и разумный вариант, для сохранения прямолинейности существующей застройки на данном земельном участке

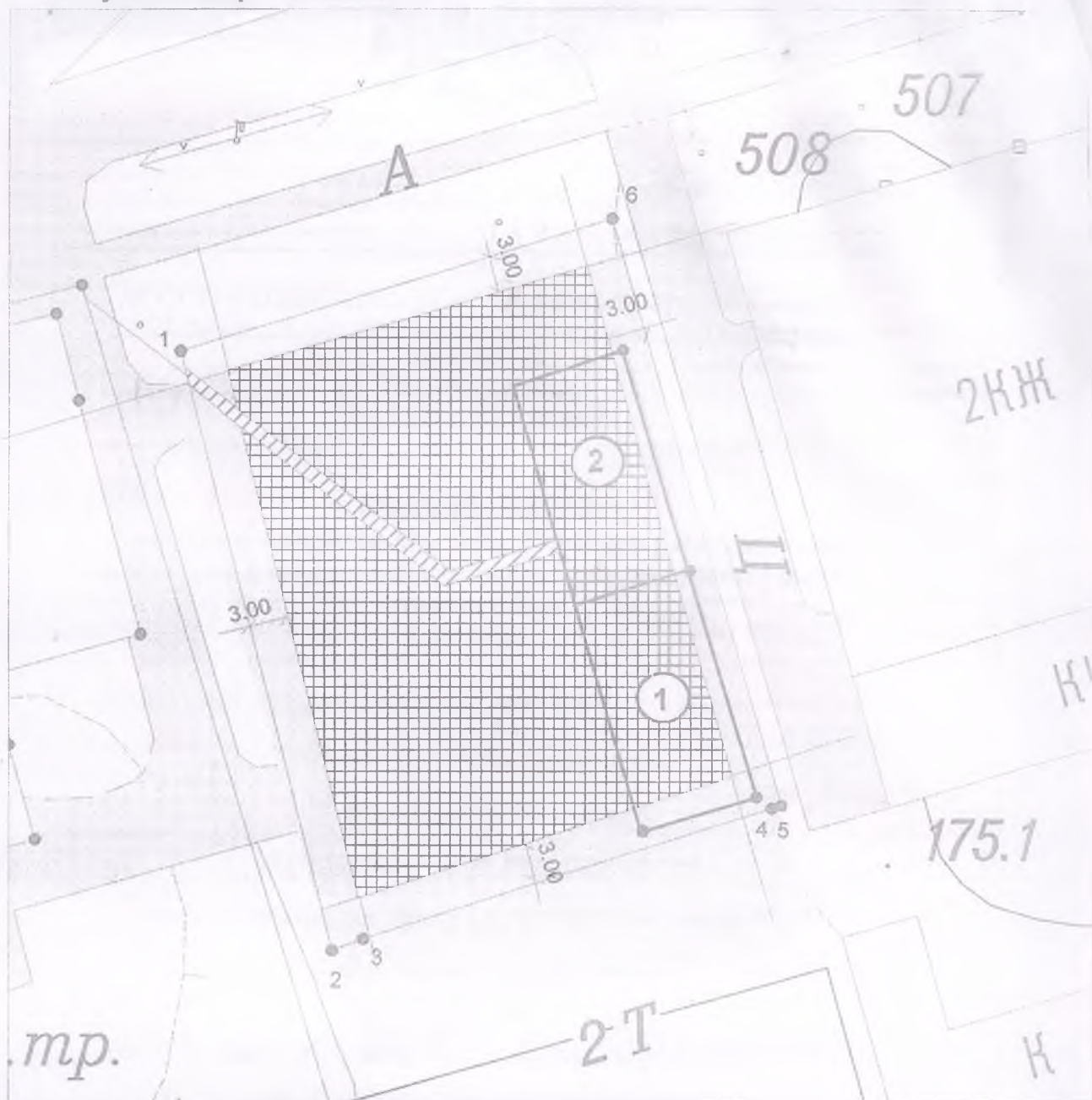
Генеральный план участка



Условные обозначения

- 1** Существующее строение
- 2** Существующее строение
- 3** Стоящиеся здание магазина автозапчастей строение

Чертеж градостроительного плана земельного участка
по ул. 25 Партсъезда, 36/7



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ

№ п/п	Наименование объекта
1	Здание автомобильной мойки
2	Здание гаражей

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница земельного участка
	Зона допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Зона действия публичного сервитута для содержания и ремонта объектов инж. и транспорт. инфраструктур

Чертеж ГПЗУ 1:500 (масштаб)

Площадь земельного участка 1827 м²

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе (1:2000), выполненной средствами ЦФС на основе стереографической съемки, 2006г. ФГУП "ПО Инжгеодезия"