Градостроительное обоснование по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000121:17, расположенном по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 86

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенной подземной автостоянкой

**1. Общие сведения**

Исходные данные:

- градостроительный план земельного участка № RU28304000-1751, подготовленный Отделом по строительству и архитектуре Администрации г. Белогорска 24.09.2020г.;

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации 21-1132 ИГДИ, выполненный ООО «Меридиан» в 2001;

- сведения и материалы предпроектной проработки объекта капитального строительства;

- сведения и материалы фотофиксации о существующих зданиях, сооружениях и застройке.

**2. Существующее положение**

З/у с к/н 28:02:000121:17 расположен в северной части г. Белогорска на застроенной территории. С северо-запада участок ограничен ул. Садовой, у южной границы – территория многоквартирного жилого дома, с восточной - Площадь им. 30-летия Победы, с северной – земельный участок 28:02:000000:130 под существующий торговый центр.

Территория спланирована, имеются твердые покрытия и озелена древесно-кустарниковыми насаждениями и газоном. Вдоль границ участка и частично по территории проходят транзитные инженерные сети (хозбытовая безнапорная канализация, КЛ 0.4кВ, ВЛ), коммуникации существующих на земельном участке зданий, сеть наружного освещения.

По материалам градостроительного плана:

-земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 (основной вид разрешенного использования 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Зона многоэтажной жилой застройки. Установлен градостроительный регламент.

- на территории земельного участка частично расположена зона с особыми условиями использования (охранные зоны ВЛ 0.4кВ – 11м² и ВЛ-10 кВ Ф-11 ПС 35/10 «Томь» – 54м²);

- при определении мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены минимальные отступы от границ земельного участка – 5.01м с северо-восточной и юго-западной сторон, и не менее 5 м от красных линий по ул. Садовой и Площади 30-летия Победы;

Имеется возможность инженерного обеспечения проектируемых зданий.

По материалам фотофиксации, инвентаризации и учета соседних зданий:

- с северной стороны от участка расположен 3-этажный торговый центр (бескаркасная конструктивная схема с несущими стенами из кирпичной кладки) - г. Белогорск, ул. Кирова, д. 84 – минимальное расстояние от стен до границ проектируемого участка 8,65м;

- с юго-западной стороны расположен 2-этажный 3-подъездный 18-квартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, с кирпичными стенами и деревянными перекрытиями – г. Белогорск, ул. Садовая, д. 15 – минимальное расстояние от стен до границ проектируемого участка 9,03м.

**3. Проектные предложения**

Проектируемый объект имеет следующие параметры, установленные заданием на проектирование определенные на этапе предпроектной проработки:

- целевое назначение - многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенной подземной автостоянкой;

- этажность – 10, кроме того, подвал и утепленный чердак;

- общая площадь квартир – 306,59\*9=2759,31м²;

- вместимость подземной автостоянки – 27 машиномест;

- общая площадь подземной автостоянки в пределах пожарного отсека – 1223,9м²;

- общая площадь встроенных помещений общественного назначения (офисы) на 1 этаже – 287,7м²;

 - площадь застройки – 630,5м² (надземная часть многоквартирного жилого дома) + 121,6 (надземная часть автостоянки), по объекту – 1823,8м² (п. А.1.1 СП 54.13330.2016);

- степень огнестойкости многоквартирного жилого дома (класс Ф1.3) – II (табл. 6.8 СП 2.13130.2020);

- степень огнестойкости общественного здания (в пределах отсека) (класс Ф3.5) - II (табл. 6.10 СП 2.13130.2020);

- степень огнестойкости подземной автостоянки - II (табл. 6.5 СП 2.13130.2020);

- класс конструктивной пожарной опасности С0 (табл. 22 ФЗ-123 от 22.07.2008г).

Настоящим предлагается:

- установить зону допустимого размещения зданий, строений и сооружений в соответствии с чертежом, с нулевым отступом от границ земельного участка;

- при установлении зон допустимого размещения не учитывать существующие ЗОУИТ (охранные зоны), подлежащие переносу в связи с реконструкцией инженерных сетей согласно проектным решениям в соответствии с техническими условиями.

**4. Обоснование и целесообразность**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ст. 40 ч. 1) 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 40 ГрК РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Соответствие таким требованиям представлено в таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Пункт ТР или нормативного документа | Требование | Показатель |
| требуемый | фактический |
| п. 4.3 СП 4.13130.2013 | противопожарные расстояния между зданиями | 8м\* | более 8м |
| п. 8.1, 8.6 СП 4.13130.2013 | проезды и подъезды до пожарной техники | с 2х продольных сторон шириной 4.2м\*\* | со всех сторон шириной более 4.2м |
| п. 7.1 СП 42.13330.2016 | бытовой разрыв между зданиями | 10м\*\*\* | более 10м |

\*) – между зданиями II степени огнестойкости класса С0 (проект) и II, III степени огнестойкости класса С1 (существующие ЗиС);

\*\*) – для жилых зданий высотой от 28 до 46м;

\*\*\*) - между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат.

**Вывод и заключение**

Требуемые (минимальные) размеры (площадь) земельного участка, предназначенного для размещения объекта, установленные градостроительным регламентом, превышают фактическую площадь земельного участка. Характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки.

Проектом предложено в соответствии с ч. 1 ст. 40 ГрК РФ изменить предельные параметры разрешенного строительства в части сокращения отступов от границ земельного участка и красных линий.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части сокращения линий отступа от границ земельного участка и красных линий не ухудшает фактические показатели проектируемого объекта и существующей застройки по предъявляемым к ним требованиям, установленным техническими регламентами.