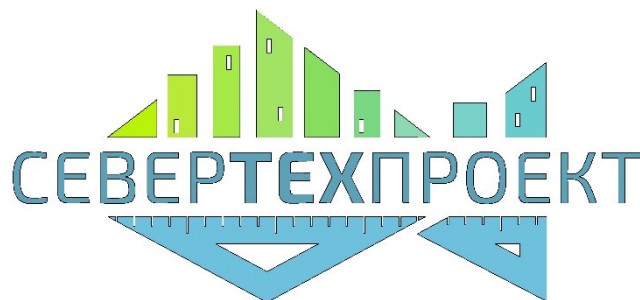


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СЕВЕРТЕХПРОЕКТ"

Свидетельство о допуске к работам № 0587.01-2014-5190026211-П-031 выданное
Саморегулируемой организацией Ассоциация "Объединение проектировщиков"
регистрационный номер СРО-П-031-28092009



ОБОСНОВАНИЕ

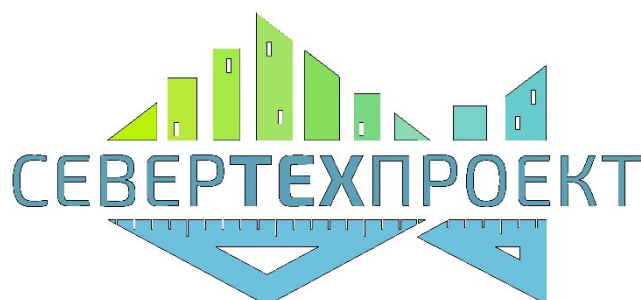
необходимости получения разрешения
на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства объекта капитального строительства
в границах земельного участка КН 51:20:0002402:3574
по адресу: г. Мурманск, ул. Старостина

535-2022-ООППРС

2022 год

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СЕВЕРТЕХПРОЕКТ"

Свидетельство о допуске к работам № 0587.01-2014-5190026211-П-031 выданное
Саморегулируемой организацией Ассоциация "Объединение проектировщиков"
регистрационный номер СРО-П-031-28092009



ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения
на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства объекта капитального строительства
в границах земельного участка КН 51:20:0002402:3574
по адресу: г. Мурманск, ул. Старостина

535-2022-ООППРС

Главный инженер проекта

Каширская И.А.

2022 год

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
<u>Текстовая часть</u>		
535-2022-ООПРС.С	Содержание	2
535-2022-ООПРС.ПЗ	Пояснительная записка	3-8
	1. Введение	3
	2. Характеристика земельного участка	4
	3. Функциональное назначение предполагаемого к строительству (продолжению строительных работ) объекта капитального строительства	6
	4. Параметризация земельного участка	6
	5. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка	7
	6. Выводы	8
<u>Приложение</u>		
535-2022-1	Схема планировочной организации земельного участка	10
535-2022-2	Общий вид предприятия торговли	11

						535-2022-ООПРС.С					
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Содержание			Стадия	Лист	Листов
ГИП		Каширская							П	1	1
Разраб.		Кудринская							ООО «Севертехпроект»		
Проверил		Чевакова									
Н. контр.		Романова									

						535-2022-ООПРС.ПЗ			
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП		Каширская				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Кудринская					П	1	6
Проверил		Чевакова					ООО «Севертехпроект»		
Н. контр.		Романова							

Обоснование выполняется на основе действующих нормативно-правовых документов

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2002 №136-ФЗ;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Мурманск от 26.11.2015 №19-279;
- Правила Землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск от 15.02.2021г. №14;
- СП 42.13330.2016 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

2. Характеристика земельного участка

Обоснование разрабатывается для строительства объекта: «Предприятие торговли по адресу: г. Мурманск, ул. Старостина».

Объект проектирования находится в Октябрьском административном округе города Мурманска. Представляет собой земельный участок сложной формы, рельеф спланирован в результате городской застройки с понижением на юго-запад.

Абсолютные отметки изменяются от 83,00 до 88,00 м.

Площадь участка составляет 2019 м².

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с ГПЗУ Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ц-1» - Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Вид разрешенного использования – гостиничное обслуживание; магазины.

Функциональное назначение проектируемого объекта – предприятие торговли, что соответствует основному виду разрешенного использования земельного участка - «Магазины» (код 4.4) – «Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.».

Участок ограничен:

- с северо-запада, севера, востока, юго-востока – тротуарами, газоном и ул. Старостина (муниципальные земли);

- юга, юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 51:20:0002402:30.

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

535-2022-ООПРС.ПЗ

Лист

2

На участке развита сеть подземных инженерных коммуникаций: канализация, теплотрасса, электросети.

В границах земельного участка расположен объект капитального строительства:

- Нежилое здание, Пост охраны, 1 этаж, площадь – 10,9м² с кадастровым номером 51:20:0002402:3635.
- Сооружения коммунального хозяйства, Энергетический производственно-технологический комплекс – Комплекс теплоснабжения «Тепловые сети с насосными» с кадастровым номером 51:20:0002021:4391.

Сведения о планировочных ограничениях отведенного земельного участка:

- охранный зона теплосети – 5 м;
- охранный зона линии связи – 2 м;
- охранный зона электрокабеля 1 м;
- охранный зона ЛЭП наружного освещения 1 м;

Ограничения использования земельного участка:

1. Охранный зона тепловых сетей

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны.

Площадь зоны составляет – 1021 м².

Приказ «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» от 17.08.1992 №197, выдан Министерством архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

2. Охранный зона объекта электросетевого хозяйства

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Площадь зоны составляет 156,9 м².

Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 №160, выдан Правительством РФ.

В соответствии с СП 131.13330.2018 «Свод правил. Строительная климатология» площадка расположена во II А районе по климатическому районированию для строительства, в соответствии с СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» - в 1-ой влажной зоне влажности, в соответствии с СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*» - в 1-ой дорожно-климатической зоне.

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

535-2022-ООПРС.ПЗ

Лист

3

Площадка проектирования характеризуется следующими условиями:

- V снеговой район (СП 20.13330.2016 – карта 1 приложения Е) – 2,5 кПа;
- IV ветровой район (СП 20.13330.2016 – карта 2в) – 0,48 кПа;
- расчетная температура для ограждающих конструкций - 28 °С (СП 131.13330.2018).

3. Функциональное назначение предполагаемого к строительству (продолжению строительных работ) объекта капитального строительства

Планируемый к застройке участок с кадастровым номером 51:20:0002402:3574 расположен по адресу: РФ, Мурманская область, городской округ город Мурманск, город Мурманск, улица Старостина, в Октябрьском административном округе и относится в соответствии с Приложением №1 ПЗЗ МО г. Мурманск, к территориальной зоне «Ц-1» - зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Функциональное назначение планируемого объекта капитального строительства - Предприятие торговли, что соответствует основному разрешенному виду использования для территориальной зоны Ц-1, согласно ПЗЗ МО г. Мурманск.

4. Параметризация земельного участка

Согласно разработанному эскизному проекту на участке предполагается возведение объекта капитального строительства с параметрами, указанными в Таблице №1.

Таблица №1

Предельный параметр	Требуемый, согласно ПЗЗ МО г. Мурманск	Фактическое значение
Максимальная площадь земельного участка, м ²	10 000	2019,00
Площадь застройки здания, м ²		667,62
Общая площадь здания, м ²		1 171,21
Этажность здания, этаж	9	2
Высота здания, м	30	8,95
Максимальный % застройки в границах з/у, определяемый как отношение суммарной площади з/у, которая может быть застроена, ко всей площади з/у для размещения общественных зданий, %	80	33

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, по функциональному назначению отвечающие признакам «Магазины» код 4.4, содержаться в п.10.2 ПЗЗ МО г. Мурманск.

						535-2022-ОППРС.ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

Согласно вышеупомянутого регламента к объектам с функциональным назначением «Магазины» предъявляются следующие требования:

«10.2.1.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь установлены пунктами 9.3.3 и 9.3.6 настоящих Правил землепользования и застройки.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений определены пунктом 9.4.2 настоящих Правил землепользования и застройки.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9 этажей.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, установлен пунктом 9.4.4 настоящих Правил землепользования и застройки.»

5. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах участка КН 51:20:0002402:3574 расположенного по адресу: РФ, Мурманская область, городской округ город Мурманск, город Мурманск, улица Старостина, разработано в соответствии с частью 1 статьи 40 ГрК РФ (№190-ФЗ): «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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Рассматриваемый земельный участок имеет следующие неблагоприятные характеристики для застройки:

1. Сложная конфигурация и размеры земельного участка, обусловлены следующими географическими и инженерно-техническими условиями: через участок проходят сети инженерно-технического обеспечения и их охранные зоны, а именно:

➤ Охранный зона тепловых сетей

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны.

Площадь зоны составляет – 1021 м².

➤ Охранный зона объекта электросетевого хозяйства

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

535-2022-ООПРС.ПЗ

Лист

5

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Площадь зоны составляет 156,9 м².

2. Экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов, т.к. строительство здания является крайне затратным, может быть компенсировано только изменением предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно требованиям, установленным Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Мурманск на данном участке соблюдены все предельные параметры. Отступление от предельно разрешенных параметров касается только отступа по одной границе (по оси А здания предприятия торговли):

- разрешенный – 3 м;
- запрашиваемый – 1 м.

Согласно вышеупомянутого регламента к объектам с функциональным назначением «Магазины» предъявляются следующие требования:

п.9.4.2.1 ПЗЗ МО г. Мурманск «Величина минимального отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения для иных зданий, строений, сооружений для всех территориальных зон составляет 3,0 м.»

Участок имеет градостроительные и инженерно-технические обременения, делающие экономически нецелесообразным его застройку в случае применения к нему действующих ограничений (согласно п.10.2 ПЗЗ МО г. Мурманска). Экономически целесообразная застройка на рассматриваемом земельном участке с КН 51:20:0002402:3574 возможна только при разрешенном отступлении от показателя, предусмотренного п. 9.4.2.1 ПЗЗ МО г. Мурманск отступ от красной линии 3,0м и замены его на показатель 1,0м.

6. Выводы

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

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

535-2022-ООПРС.ПЗ

Лист

6

С учетом соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарно-гигиенических и иных нормативных требований. Действующих законодательных и нормативно-методических актов – данная инициатива является допустимой.

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

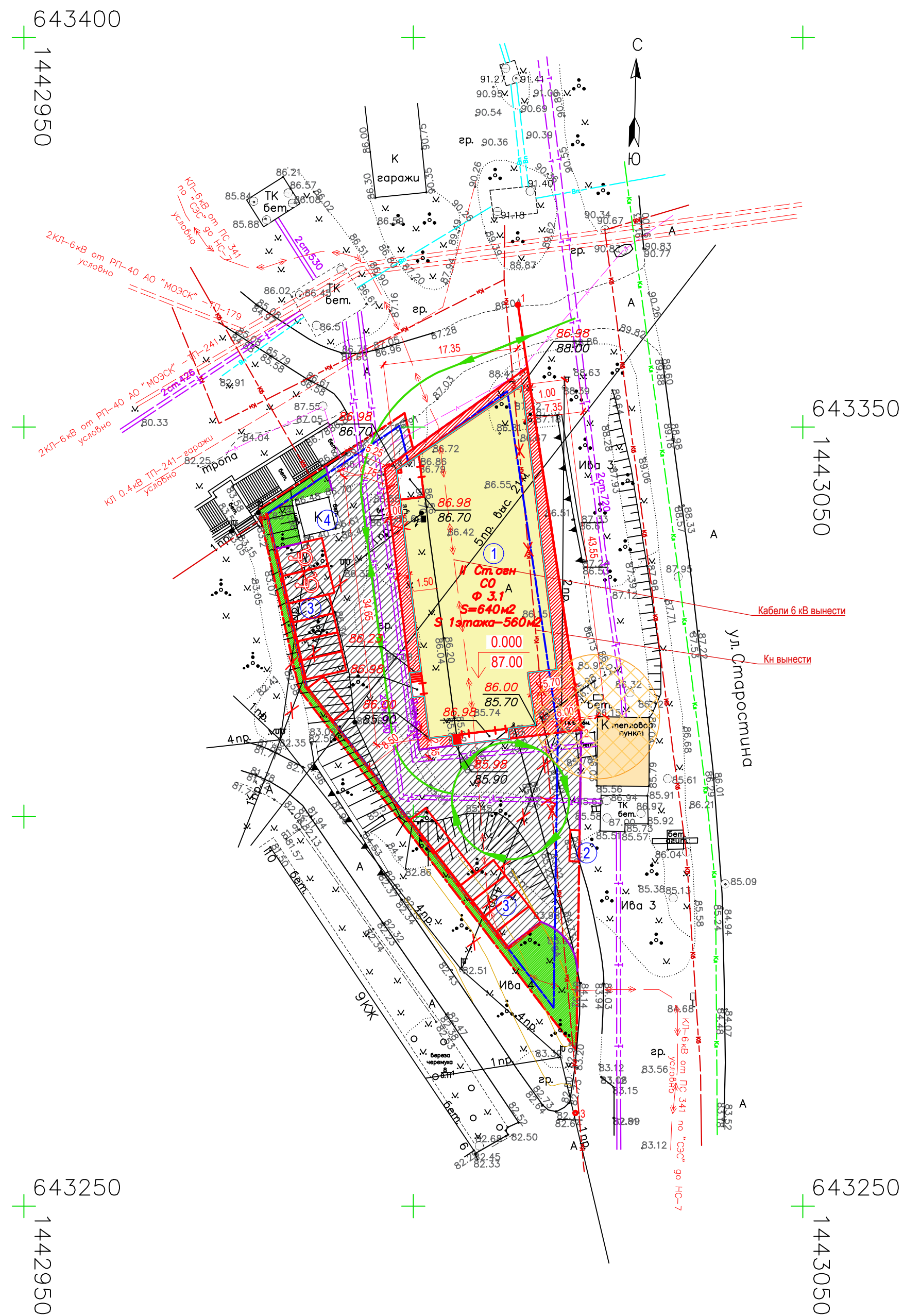
535-2022-ООПРС.ПЗ

Лист

7

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Предприятие торговли	Проектируемое
2	Контейнерная площадка	Проектируемая
3	Стоянка автомобилей	Проектируемая
4	Пост охраны	Существующий

- - Граница земельного участка с кад. номером 51:20:0002032:1
- - Граница места допустимого размещения зданий и сооружений
- - Номер здания, сооружения, площадки
- - Проектируемое здание
- - Зеленая зона
- - Асфальтобетонное покрытие проездов
- - Бортовой камень БР 100.30.15
- - Бортовой камень БР 100.20.8
- - Демонтаж
- - Подпорная стенка
- - Направление движения транспорта

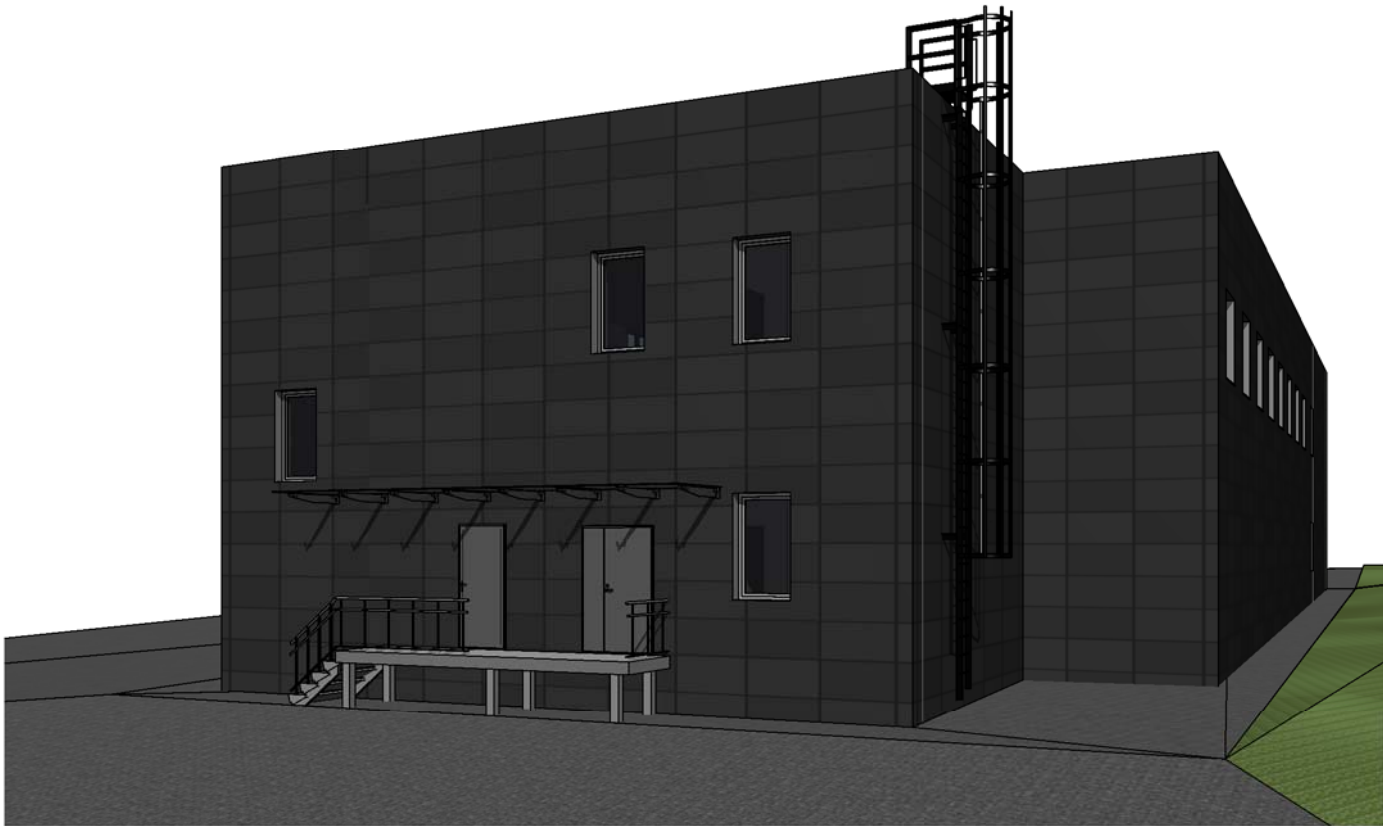


						535-2022-ПЗУ		
						Предприятие торговли по адресу: г. Мурманск, ул. Старостина		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
Разраб.		Кудринская		<i>Мур</i>		Стадия	Лист	Листов
Проверил		Чепакова		<i>Чеп</i>		П	1	2
Н. контр.		Романова		<i>Ром</i>				
ГИП		Каширская		<i>Каш</i>		Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		
						ООО "Севертехпроект"		

Общий вид 1



Общий вид 4



Общий вид 3



Общий вид 2



						535-2022 - ООППРС			
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в границах земельного участка КН 51:20:002402:3574 по адресу: г. Мурманск, ул. Старостина			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кудринская			<i>Куд</i>			П	2	
Проверил	Чепачова			<i>Чепач</i>					
ГИП	Каширская			<i>Кашир</i>					
Н.контр.	Романова			<i>Ром</i>		Общий вид предприятия торговли	ООО "Севертехпроект" 		