

ООО «Инсайт-Проект»

Заказчик: Мамонов И.А.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

«Реконструкция административного здания, расположенного по адресу:
г. Пенза, ул. Metallistov, д. 7А»

Генеральный директор

Н.С Фролов

Главный инженер проекта

Н.В. Абрашитов



2020 г.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Содержание:

1. Существующее положение
2. Сведения о планируемом использовании участка
3. Сведения о существующей исходно-разрешительной документации
4. Сведения о действующей градостроительной документации
5. Оценка соответствия проектного предложения требованиям градостроительного зонирования территории
6. Приложение:
 - 6.1 Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

1. Существующее положение

Проектируемый участок, площадью 0.2833 га. располагается в Первомайском административном районе г. Пензы по ул. Металлистов, 7А.

Проект разработан согласно градостроительного и кадастрового планов, задания на проектирование, «Правил землепользования и застройки города Пензы», «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Пензы» утвержденных от 30.10.2015 г. (с изменениями на 24 мая 2019 года, 03 июля 2020 года).

Подъезд к территории участка осуществляется с северо-восточной стороны с улицы Металлистов.

С южной и восточной сторон проектируемый участок граничит с территорией существующей производственной и складской застройки, с северо-запада – с территорией участка офиса «Мегафон».

2. Сведения о планируемом использовании участка

На проектируемом участке размещено существующее административное здание и КПП. Проектом предусмотрена реконструкция административного здания посредством надстройки третьего этажа.

Площадь застройки по участку, в соответствии со схемой планировочной организации земельного участка, составит 753.7 м².

3. Сведения о существующей исходно-разрешительной документации

Градостроительный план земельного участка №RU58304000-0000000000007344.

Кадастровый номер земельного участка №58:29:3004003:4110.

Постановление Главы администрации г. Пензы от 15.03.2018 №419 «О предоставлении разрешения на отклонение от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: г. Пенза, ул. Металлистов, 7А»

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

4. Сведения о действующей градостроительной документации

Согласно генерального плана г. Пензы, градостроительного плана земельного участка №RU58304000-7344, выданного Управлением градостроительства и архитектуры г. Пензы от 20.01.2020 г. проектируемый участок располагается в зоне ПК-1.2. По Правилам землепользования и застройки г. Пензы (далее ПЗЗ) для зоны ПК-1.2 устанавливаются следующие параметры застройки (предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений):

- Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0,5 м. для сооружений, 2 м. – 2,0 м. для зданий;
- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 7 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 100 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75% от площади земельного участка;
- минимальный процент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) – 20% от площади земельного участка, в том числе минимальный процент озеленения территории – 10% от площади земельного участка.
- предельный класс опасности объектов – III класс 9 санитарно-защитная зона не более 300 м.).

Одним из основных разрешенных видов использования данной зоны является административная застройка.

Параметры застройки для нежилых зданий:

1. Минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
2. Коэффициент застройки территории - 75% от площади земельного участка.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

3. Максимальная этажность – 7 этажей.
4. Максимальная высота - 100 м.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
6. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

5. Оценка соответствия проектного предложения требованиям градостроительного зонирования территории

Ниже приведенные параметры застройки, соответствуют параметрам, установленным «Правилами землепользования и застройки г. Пензы»:

1. Минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению

Площадь земельного участка – 2833 м². – 100%

2. Коэффициент застройки территории - 75% от площади земельного участка.

Площадь застройки по участку согласно проекта - 753.7 м², коэффициент застройки K= 26,6%

3. Максимальная этажность – 7 этажей.

Этажность по проекту – 3 этажа.

4. Максимальная высота - 100 м.

Максимальная высота здания по проекту – 13.0 м.

5. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

Площадь озеленения – 315 м², коэффициент озеленения K= 11,1%

Ниже приведенные параметры застройки, не соответствуют параметрам, установленным «Правилами землепользования и застройки г. Пензы»:

1. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Проектные отступы от границ земельного участка составляют: от точки Б до точки В до 0 м., от точки Д до точки Е до 0 м., от точки Е до точки Ж до 1 м, от точки К до точки Л до 0 м.

Вышеперечисленные отклонения от предельных параметров установленных «Правилами землепользования и застройки г. Пензы» возникли в связи с существующим положением застройки реконструируемого здания (застройка существующая, надстраивается 1 этаж административного здания) и расположением асфальтобетонных покрытий на земельном участке, необходимостью размещения подъездов к зданию, пожарных проездов и автостоянок, расположения ТП на смежном земельном участке.

Постановлением Главы администрации г. Пензы от 15.03.2018 №419 предоставлено разрешение на отклонение от предельно допустимых параметров, нов связи с установкой ТП на смежном земельном участке произведено перераспределение земельных участков с образованием нового кадастрового номера.

На основании вышеизложенного просим предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом для зоны ПК-12 для земельного участка с кадастровым номером 58:29:30044003:4110, расположенного по адресу: г. Пенза ул. Металлистов, 7А. в части:

- уменьшения минимального отступа от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий: от точки 2 до точки 4 до 0 м., от точки 7 до точки 9 до 0 м., от точки 9 до точки 10 до 1 м, от точки 13 до точки 15 до 0 м согласно прилагаемой схемы.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	