

# **Пояснительная записка**

**По вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров застройки земельного участка под реконструкцию объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Пархоменко, д.8**

**Заказчик: Тачков А.А.**

**Пенза 2021**

## Местоположение и характеристика земельного участка.

Адрес: г. Пенза, ул. Пархоменко, д. 8

Кадастровый номер з/у: 58:29:2009022:8

Площадь з/у: 1 383 кв. м

Земельный участок находится в общей долевой собственности у Блохиной Елены Александровны (183/1000) и у Тачкова Александра Александровича (817/1000).

Вид разрешенного использования: для размещения нежилых зданий (магазин, закусочная), для размещения объектов торговли.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Пензы (Решение Пензенской городской Думы № 203-11/7 от 26.06.2020 «О внесении изменений в решение Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Пензы») земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами».

Земельный участок расположен на территории правого берега города Пензы, в районе индивидуальной жилой застройки «Маньчжурия».

С западной стороны земельный участок граничит с территорией земельного участка с кадастровым номером 58:29:2009022:139 (вид разрешенного использования — для размещения жилого дома среднеэтажного).

С южной, северной и восточной сторон земельный участок граничит с земельными участками, не поставленными на кадастровый учет. Территория с южной стороны занята проезжей частью (ул. Пархоменко и подъезд к жилому многоквартирному дому), с северной стороны занята внутриквартальным проездом. На пограничной территории с восточной стороны расположена площадка с асфальто-бетонным покрытием, используемая под парковку автомобилей и проезжая часть улицы Пархоменко.

В границах земельного участка расположен объект капитального строительства (торговое 1-этажное здание с подвалом) без координат границ, кадастровый номер: 58:29:2009022:755, площадь застройки - 553,2 кв. м., **планируемый к реконструкции**. Собственнику данного объекта на праве общей долевой собственности принадлежит **817/1000** земельного участка (1130 кв.м.).

Кроме того на земельном участке расположен объект капитального строительства (1-этажное предприятие общественного питания) без координат границ, кадастровый номер: 58:29:2009021:259, площадь застройки - 76,9 кв. м. Собственнику данного объекта на праве общей долевой собственности принадлежит 183/1000 земельного участка (253 кв.м.).

Участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории (в приаэродромной территории аэродрома Пензы; в зоне затопления территории г. Пенза водами весеннего половодья реки Сура при 1% обеспеченности).

По территории земельного участка, в северной части, проходит сеть водоснабжения, планируемая к переносу (рабочая документация (05-7/809-2020-НВ) на вынос сети водоснабжения, из-под участка, выделенного под строительство по адресу: г. Пенза, ул. Пархоменко, 8 получила согласование ООО «Горводоканал» и Управления муниципального имущества г. Пензы).

## Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пензы, утвержденными решением Пензенской городской Думы № 203-11/7 от 26.06.2020 «О внесении изменений в решение Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 «Об утверждении

Правил землепользования и застройки города Пензы», участок расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами Ж-2 (один из видов разрешенного использования — магазины), что соответствует намеченным целям. В границах земельного участка действуют следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж-2 (для вида разрешенного использования с кодом 4.4 магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.):

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной часть объекта капитального строительства) — 70%. Фактический процент застройки — 45,6%;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории - не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- этажность - не более 4 этажей. Фактическая этажность — 1 этаж;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- со стороны смежных земельных участков - 2 м.;

- для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями - 0 м.

На основании заявления с \_\_\_\_\_ была подготовлена и утверждена, соответствующая документация, а именно Градостроительный план №8354, утвержденный постановлением главы администрации г. Пензы от \_\_\_\_2020г. №\_\_, которым рекомендуется следующие предельные параметры застройки, установленные Правилами землепользования и застройки города Пензы:

- 1. Предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельного участка – не устанавливается.**
- 2. Максимальный процент застройки территории – 70%.**
- 3. Минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается.**
- 4. Максимальная этажность – 4 этажа.**
- 5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 2 метра.**

Таким образом, на сегодняшний момент отклонения от предельных параметров разрешенного строительства имеются в части:

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий:

- от т. «4» - до т. «5» — 1,1 м;

- от т. «5» - до т. «6» — 0,0 м;

- от т. «6» - до т. «7» — 0,0 м;

- от т. «1» до т. «11» — 1,1 м.

(см. Приложение 1, Схема 1)

В целях развития бизнеса, собственник решил произвести реконструкцию объекта капитального строительства. Собственником планируется увеличение площади застройки (с северной части существующего объекта капитального строительства) в пределах земельного участка, находящегося в собственности, и надстройка над зданием второго этажа с

размещением в нем нежилых помещений. Конструктивное решение: металлический каркас; перекрытия — плиты железобетонные; стены — сэндвич-панели.

Предполагается увеличение существующих габаритов здания:

- длина — на 8,3 м., общая длина здания после реконструкции составит – 34 м., (ширина здания не меняется);

- высота здания увеличится до 2х этажей (в пристраиваемой части), наивысшая проектная отметка – 8,0 м.

Общее увеличение площади застройки — 193,1 кв.м. Таким образом, общая площадь застройки земельного участка после реконструкции составит 823,2 кв.м., это составит 59,5 % от общей площади земельного, что соответствует требованиям градостроительных регламентов.

Строительный объем увеличивается за счет 2-этажного пристроя. Этажность становится переменной – 1 - 2 этажа, высота здания в 2-этажной части планируется не более 9 метров, что соответствует требованиям градостроительных регламентов.

Следует отметить, что реконструкция объекта капитального строительства, а именно увеличение площади и этажности застройки, не повлечет появления дополнительных отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

В связи с вышеизложенным, просим комиссию предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 58:29:2009022:8/2, общей площадью 553,2 кв.м, находящегося по адресу: г. Пенза, ул. Пархоменко, 8, в части:

- **уменьшения установленного отступа от границ земельного участка для реконструкции объектов капитального строительства:**

- от т. «1» до т. «3» — 0,5 м;

- от т. «4» - до т. «5» — 0,5 м;

- от т. «5» - до т. «6» — 0,0 м;

- от т. «6» - до т. «7» — 0,0 м;

- от т. «1» до т. «11» — 0,0 м.

(см. Приложение 1, Схема 2)

### **Описание объекта капитального строительства.**

Здание по ул. Пархоменко, 8 представляет собой квадратный в плане одноэтажный торговый объект, представленный одним объемом.

Фундамент здания бутовый ленточный, стены и перегородки выполнены из кирпича и пеноблоков, плиты перекрытия железобетонные, кровля плоская (уклон с востока на запад), покрыта рулонными материалами.

Здание имеет пять обозреваемых фасадов: три боковых, дворовый и главный (по ул. Пархоменко). Здание с восточной стороны (лицевой фасад по ул. Пархоменко) имеет пристройку, немного выступающую от основного объема, которая является тамбуром двух основных входов в торговый объект. Один служебный вход на южном (боковом) фасаде, через него осуществляется разгрузка товара. Еще два служебных входа в здание расположены на западном (дворовом) фасаде, один из которых — вход в помещение котельной, второй вход — в складское помещение, через него осуществляется разгрузка товара, что является нарушением действующих санитарных нормативов, а именно СП 2.3.6.3668-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям деятельности торговых объектов и рынков, реализующих пищевую продукцию» (разгрузка происходит со стороны входов в подъезды многоквартирного жилого дома).

Для соблюдения требований СП 2.3.6.3668-20 проектом реконструкции

предусматривается строительство закрытого дебаркадера с которого будет осуществляться разгрузка товара. Существующий вход в складское помещение на западном (дворовом) фасаде закладывается. Разгрузка через вход на южном фасаде не будет осуществляться, благодаря перепланировке служебных и складских помещений.

Для соблюдения нормативного расстояния от окон жилых домов до контейнерной площадки проектом предусматривается устройство площадки и перенос контейнеров на требуемое нормативное расстояние — 20 м. Таким образом требования СП 42.13330.2016 «Градостроительство» будут соблюдены.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», санитарно-защитная зона 50 м требуется для объектов класса V (Предприятия, имеющие торговую площадь более 1000 кв.м: отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров с приобъектной автостоянкой вместимостью до 300 м/м\*.)

Рассматриваемый торговый объект по ул. Пархоменко, 8 после проведения реконструкции получит общую площадь помещений — 902,5 кв.м, а площадь торговых помещений — 629 кв.м. Объект является микропредприятием малого бизнеса с количеством работающих не более 15 человек.

Таким образом, торговый объект не относится к объектам, требующим установления санитарно-защитных зон.

В части соблюдения норм пожарной безопасности в части нормативных противопожарных отступов между зданием по ул. Пархоменко, 8 и жилым домом по ул. Лагерная, 12А следует отметить, что существующее наименьшее расстояние от нежилого объекта по ул. Пархоменко, 8 до близлежащих объектов составляет:

- до 3-х этажного жилого многоквартирного дома по ул. Лагерной, 12 А – 10,2 м;
- до нежилого административного здания по ул. Пархоменко, 6 – 17,3 м

что соответствует требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

После проведения реконструкции объекта по ул. Пархоменко, 8 наименьшее расстояние до близлежащих объектов составит:

- до 3-х этажного жилого многоквартирного дома по ул. Лагерной, 12 А – 10,2 м;
- до нежилого административного здания по ул. Пархоменко, 6 – 9,3 м

Объект по ул. Лагерной, 12 А: класс конструктивной пожарной опасности — С0, степень огнестойкости здания — II; объект по ул. Пархоменко, 6: класс конструктивной пожарной опасности — С0, степень огнестойкости здания — II; объект по ул. Пархоменко, 8 (с пристроем): класс конструктивной пожарной опасности — С1, степень огнестойкости здания — II, согласно СП 4.13130.2013 минимальное расстояние при указанных степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий — 8 метров.

Таким образом, нормы пожарной безопасности в части нормативных противопожарных отступов между зданиями соблюдены.

Согласно Местных нормативов градостроительного проектирования города Пензы (Решение Пензенской городской Думы от 30.10.2015 № 299-13/6), расчетные показатели обеспеченности объектов автомобильными стоянками:

- объекты торгового назначения повседневного спроса с ассортиментом товаров продовольственной группы общей площадью не более 1000 кв.м - 20 м/мест на 1000 кв.м общей площади;

- объекты общественного питания — 7 м/мест на 1000 кв.м общей площади.

Таким образом, необходимое количество м/мест для объектов, находящихся на земельном участке с кадастровым номером 58:29:2009022:8 (до проведения реконструкции), составляет 12 м/мест:

- объект торгового назначения повседневного спроса 58:29:2009022:755 (площадь застройки - 553,2 кв. м) — 11 м/мест;

- объект общественного питания 58:29:2009021:259 (площадь застройки - 76,9 кв. м) — 0,5 м/мест.

Общее количество м/мест, необходимое после проведения реконструкции — **19**:

- объект торгового назначения повседневного спроса 58:29:2009022:755 (общая площадь помещений после проведения реконструкции — 902,5 кв. м) — 18 м/мест;

- объект общественного питания 58:29:2009021:259 (площадь застройки - 76,9 кв. м) — 0,5 м/мест.

Парковка автомобилей на сегодняшний момент осуществляется на территории общего пользования с восточной стороны земельного участка (площадка с асфальто-бетонным покрытием, между рассматриваемым земельным участком с кадастровым номером 58:29:2009022:8 и проезжей части улицы Пархоменко). На данной территории, без учета нормативного отступа от существующего подземного газопровода, размещается 26 м/мест.

В границах самого земельного участка организация парковки не представляется возможной из-за его недостаточной площади.

Эскизным проектом производится перераспределение м/мест с учетом 5 -и метровой охранной зоны газопровода. Таким образом количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для временного хранения автомобилей на указанной площадке — **22**, требования нормативов градостроительного проектирования города Пензы выполнены.

В части снижения уровня шума при работе компрессорного оборудования, расположенного на крыше объекта, в рамках реконструкции будут предусмотрены мероприятия по установке вокруг компрессорной группы звукозащитных панелей, установке на всасывающую и нагнетательную линию виброгасителей.

На сегодняшний день объект имеет следующую лицевую отделку: восточный (лицевой) фасад выполнен из красного облицовочного кирпича. Цоколь облицован керамогранитной глянцевой плиткой. Основную площадь фасада занимает витражное остекление. По верху фасада проходит фриз, облицованный сайдингом белого цвета.

Боковые фасады имеют отделку сайдингом светло-зеленого, задний (западный) фасад облицован металlosайдингом серого цвета.