

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

*к заявлению на отклонение от предельных параметров  
разрешенного строительства*

## Введение

Параметры разрешенного строительства являются характеристиками, составляющими градостроительные регламенты, т.е. утверждаются в составе правил землепользования и застройки территорий.

Параметры разрешенного строительства – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка; и иные показатели.

На земельном участке кадастровый № 11:08:0201018:18, площадью 6 584,00 кв. м располагается многоквартирный пятиэтажный жилой дом с одноэтажной пристройкой, в которой располагаются нежилые помещения магазина непродовольственных товаров.

Предполагается расширение существующего промтоварного магазина путем строительства пристройки к одноэтажной части многоквартирного жилого дома со стороны главного фасада. При строительстве пристройки нарушается требование градостроительных регламентов в части отступа от границ земельного участка и отступа от красных линий. Так как предполагаемая пристройка выполняется со стороны главного фасада здания, то уменьшается нормативный отступ от границы существующего земельного участка со стороны улицы Пионерская. Данная граница земельного участка совпадает с красной линией. Таким образом, для осуществления реконструкции необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров строительства. Конфигурация и площадь места допустимого размещения зданий и сооружений, определенные градостроительным планом земельного участка, не позволяют осуществить пристройку к существующему магазину.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Возможность осуществления строительства пристройки с соблюдением требований технических регламентов имеется. Конфигурация и площадь места допустимого размещения зданий и сооружений, определенные градостроительным планом земельного участка, не позволяют осуществить пристройку к существующему магазину

В ситуациях, когда собственникам или правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства требования градостроительных регламентов представляются неудовлетворительными, для них существует законное право обращения по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Предлагаемые к рассмотрению решения выполнены на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации (с изменениями на 7 марта 2017 года) статьи 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

#### **1. Обоснование необходимости отклонения от параметров разрешенного строительства.**

Необходимость получения отклонения от параметров разрешенного строительства обусловлена необходимостью расширения существующего торгового предприятия. Расширение предприятия, в свою очередь, необходимо по следующим причинам:

##### **1). Использование современных форм торгового обслуживания покупателей;**

Существующее здание было запроектировано и построено в соответствии с устаревшими требованиями к организации торговли. На момент строительства здания в торговых предприятиях повсеместно использовалась индивидуальная форма торгового обслуживания покупателей - «через прилавок». С изменением рынка торговли в нашей стране, на смену обычным видам обслуживания покупателей приходят современные виды.

В проектируемом магазине предполагается использование самого распространенного в мире современного вида организации торгового обслуживания покупателей – с полным самообслуживанием. Данный вид организации торговли предполагает размещение открытых витрин и стеллажей в торговом зале, а так же наличие несколько кассовых узлов для быстрого обслуживания покупателей. Так же предполагает размещение большого количества реализуемого товара в торговом зале. Существующие площади магазина не позволяют перейти к форме полного самообслуживания, т.к. необходима большая площадь торгового зала для размещения оборудования и обеспечения нормативных проходов между этим оборудованием.

##### **2). Увеличение ассортимента реализуемых групп товаров.**

На момент проектирования здания, ассортимент, предлагаемый к реализации, был представлен только отечественными государственными производителями. В настоящее время в нашей стране представлено огромное количество различных товаров отечественного и зарубежного производства. Ассортимент доступных к реализации товаров увеличился в десятки

раз. Существующие площади магазина не позволяют предложить достаточный для потребителя ассортимент товара.

### **3) Капитальный ремонт и благоустройство территории.**

Фактически пристроенная часть здания требует производства капитального ремонта. Необходим ремонт кровли, стен, фасадов, требуется переустройство внутренних систем инженерно-технического обеспечения. Благоустройство прилегающей к зданию территории фактически отсутствует. Наблюдается повсеместное разрушение асфальтобетонного покрытия. Нарушена организация отвода поверхностных вод от здания и с прилегающего участка. Следует отметить, что нарушение отвода поверхностных вод от здания может привести к нарушению структуры основания фундамента и, как следствие, возникновению его деформаций, представляющих угрозу жизни и здоровью находящихся в нем граждан.

При реконструкции одноэтажной части здания предполагается благоустройство придомовой территории, включая дворовую территорию. Предусматривается восстановление асфальтобетонного покрытия, благоустройство заезда на территорию, организация парковочных мест, организация отвода поверхностных вод от здания.

Производство вышеперечисленных работ, предполагается производить за счет собственника нежилых помещений из-за отсутствия финансовых возможностей иных источников финансирования. Возврат затрат на ремонт одноэтажной части здания и благоустройство придомовой территории (включая дворовую территорию) предполагается осуществить за счет увеличения выручки протоварного магазина в результате его реконструкции.

### **4) Изменение облика здания.**

Существующая застройка, города Микунь, представлена в большинстве многоквартирными и частными жилыми домами. На момент основного периода строительства города производилась застройка однотипными зданиями по типовым проектам в кирпичном и панельном исполнении.

На сегодняшний день при застройке городов применяются индивидуальные проекты, предусматривающие различные по внешнему облику здания. При отделке зданий используется огромное количество различных строительных материалов и решений по их применению.

Строительство зданий, отвечающих современным требованиям к архитектурному облику, в городе не представляется возможным из-за отсутствия земельных участков, свободных под застройку. Один из вариантов решения это реконструкция существующих зданий с использованием современных технологий и материалов. Реконструкция пристроенной части многоквартирного дома позволит улучшить архитектурный облик как самого здания так и города.

### **5) Социально-экономическая значимость объекта.**

Социально-экономическая значимость объекта состоит в улучшении качества жизни населения, обеспечивая быстрый доступ к необходимому товару, расширяя сферу услуг для

горожан, также создаст новые рабочие места местному населению, увеличение товарооборота повысит поступление налоговых сборов в бюджет города и региона.

## **2. Расчет нормативной площади земельного участка существующего многоквартирного дома.**

Расчет нормативной площади земельного участка существующего многоквартирного дома выполняется в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* .

### **Исходные данные:**

Площадь застройки зданием: **1328,8 кв.м.**

Предполагаемая к застройке площадь: **167,8 кв.м.**

Количество этажей жилого дома – **5 этажей;**

Площадь существующего земельного участка (согласно - градостроительного плана №RU11518101-063): **6584,0 кв.м.**

Жилая площадь многоквартирного жилого дома (согласно - технического паспорта): **3872,1 кв.м.;**

Общая торговая площадь пристроенной нежилой части многоквартирного дома (согласно технического паспорта): **215,3 кв.м.**

### **Расчет:**

*1.) Определение нормативной площади земельного участка жилого дома.*

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле (1)

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} \times Y_{\text{г.д.}}, \quad (1)$$

где

$S_{\text{норм.к.}}$  - нормативный размер земельного участка, м<sup>2</sup>

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых помещений дома, м<sup>2</sup>

$Y_{\text{г.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства (определяется в соответствии с приложением «А» СП 30-101-98)

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} \times Y_{\text{г.д.}}$$

$$S_{\text{норм.к.}} = 3872,1 \times 0,92$$

$$S_{\text{норм 1}} = 3562,33 \text{ (кв.м.)}$$

2) *Определение нормативной площади земельного участка для существующих нежилых помещений многоквартирного жилого дома.*

Определение размеров земельных участков для нежилых помещений (предприятия торговли, бытового обслуживания и т.п.), входящих в состав кондоминиума, осуществляется на основании градостроительных нормативов с учетом обеспечения требований по эксплуатации этих помещений (организация подъездов, подходов, разворотных площадок для транспорта, площадок для временной стоянки автомобилей и т.д.).

В соответствии с приложением «Ж» СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* для предприятий торговли с торговой площадью до 250 кв.м положено 0,08 Га на каждые 100 метров торговой площади. Нормативная площадь земельного участка для обслуживания существующих нежилых торговых помещений будет рассчитываться по формуле (2):

$$S_{\text{норм 2}} = S_{\text{т}} / 100 \times 800 \text{ кв.м., где} \quad (2)$$

$S_{\text{норм 2}}$  – торговая площадь нежилых помещений.

$$S_{\text{норм 2}} = 215,3 / 100 \times 800:$$

$$S_{\text{норм 2}} = 1722,4 \text{ ( кв.м. )}$$

3) Общая нормативная площадь земельного участка составит:

$$S_{\text{общая}} = S_{\text{норм 1}} + S_{\text{норм 2}} \quad (3)$$

$$S_{\text{общая}} = 3562,33 + 1722,4 = 5284,73 \text{ (кв.м.)}$$

4) Разница между фактической площадью земельного участка и нормативной составит:

$$6584 \text{ (кв.м.)} - 5284,73 \text{ (кв.м.)} = 1299,27 \text{ (кв.м.)}$$

Площадь, равная разнице между фактической и нормативной площадями, может быть использована под предполагаемую застройку.

**Вывод:** Таким образом, площадь земельного участка с учетом предполагаемой пристройки достаточна для обслуживания расположенного на нем здания.

Проверка соответствия коэффициента застройки земельного участка требованиям градостроительных регламентов.

1) Существующий процент застройки участка определяется из отношения площади застройки к земельному участку и составляет:

$$1328,8 \text{ кв.м.} / 6584,0 \text{ кв.м.} \times 100\% = 20\%$$

2) Процент застройки после увеличения площади застройки в результате реконструкции пристройки составит:

$$(1328,8 + 167,8) \text{ кв.м.} / 6584,0 \text{ кв.м.} \times 100\% = 22,7 \%$$

Вывод: Коэффициент застройки не превышает установленные градостроительным планом нормативы.

### 3. Заключение

*Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для расширения магазина по адресу г. Микунь, ул. Пионерская, д.72 допустимо, так как возникающие изменения не нарушают требования технических регламентов, так же не уменьшается нормативная площадь земельного участка здания.*

*Расширение магазина обеспечит покупателю приобретение товара в шаговой доступности от дома, что создаст условия для комфортного проживания в городе, будет произведен ремонт части здания и благоустройство прилегающей территории за счет средств собственника, а внесение изменений в архитектурный облик здания освежит существующую городскую застройку.*







