

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального

строительства **«Торговый центр по ул.Лядова в г.Пенза»**

по адресу: Пензенская область, город Пенза, в районе ул. Лядова, 40В,

проектируемого на земельном участке с кадастровым номером

58:29:1008004:2374, площадью 1394 кв.м.,

по адресу: Пензенская область, город Пенза, в районе ул. Лядова, 40В

Пенза, 2019

### ***Сведения о расположении территории проектирования.***

Проектируемая территория расположена в границах территории вокруг Арбековских прудов, включая территорию парка 40-летия Победы. Постановлением администрации города Пензы от 22.01.2014 №33/3 принято решение о подготовке документации по планировке данной территории. Согласно схеме административного деления территория проектирования относится к Октябрьскому району города.

### ***Сведения о земельном участке.***

Территория проектирования находится в кадастровом квартале 58:29:1008004. Участок проектирования с к/н 58:29:1008004:2374, площадью 1394 кв.м, принадлежит по праву собственности обществу с ограниченной ответственностью «АвтоЛига», ИНН:5837035921, ОГРН: 1085837001623.

Земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное назначение земельного участка: «магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы».

Территория земельного участка не попадает в красные линии существующей улично-дорожной сети.

Территория участка свободна от транзитных магистральных инженерных коммуникаций, кроме небольшого участка ливневой канализации с восточной стороны.

Территория земельного участка частично попадает в охранную зону внутриквартальных сетей электроснабжения с южной стороны и канализации с северо-западной стороны.

Согласно ст.65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ земельный участок располагается в водоохранной зоне водного объекта – пруды от ручья Безимьянного.

						024-18-ЭП	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

**Застройка.** В настоящее время территория земельного участка занята автостоянкой.

Согласно «Правилам землепользования и застройки г.Пензы» территория земельного участка относится к территориальной зоне Ц-2. Разрешенные параметры застройки в данной территориальной зоне следующие:

Основные виды разрешенного использования (в том числе):

- административные здания;
- многофункциональные развлекательные комплексы;
- финансово кредитные учреждения;
- почтамт, отделения связи;
- магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- рынки;
- предприятия общественного питания;
- жилые дома блокированной застройки;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования (в том числе):

- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- объекты ГО и ЧС;
- гаражи, встроенные в объекты основного вида использования.
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь;

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

024-18-ЭП

Лист

3

телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Параметры застройки:

- максимальный процент застройки – 50 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения – 10 от площади земельного участка;
- минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м;
- предельное количество надземных этажей – не более 18 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 80 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 2 м;

### ***Сведения о окружающей застройке.***

Территория проектирования граничит со следующими земельными участками:

- с северной стороны общая граница с земельным участком к/н 58:29:1008004:39, на котором располагается гаражный комплекс ГСК «Северный»;
- с восточной стороны общая граница с земельным участком к/н 58:29:1008004:2373, на котором располагается автомойка «Галактика», принадлежит по праву собственности обществу с ограниченной ответственностью «АвтоЛига»;
- с южной стороны общая граница с ул.Лядова, через дорогу расположен земельный участок с к/н 58:29:1007010:89, на котором располагается многоквартирный жилой дом;
- с западной стороны общая граница с проездом к ГСК «Северный», через проезд расположен земельный участок с к/н 58:29:1008004:125, на котором располагается автостоянка, принадлежит по праву

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

собственности обществу с ограниченной ответственностью  
«АвтоЛига»;

Окружающая застройка представлена:

- с северной стороны гаражными комплексами;
- с восточной стороны нежилыми зданиями сферы обслуживания;
- с южной стороны многоэтажной жилой застройкой;
- с западной стороны автостоянкой и нежилой застройкой преимущественно сферы обслуживания.

Существующая застройка смежных земельных участков, в частности ГСК «Северный», частично располагается вдоль границ ЗУ, без соблюдения минимальных отступов.

### ***Проектное предложение.***

Эскизным проектом предлагается возведение на данном участке 2-х этажного торгового центра с размерами в плане 57х12 м. Здание позиционируется в основном, как объект «шаговой доступности», для жителей близ лежащих жилых домов по ул.Лядова, с предоставлением услуг по продаже товаров первой необходимости. На 1-м этаже предполагается размещение магазина с продуктовой группой товаров, на 2-м этаже товаров промышленной группы. В целях обеспечения доступности объекта всеми группами населения (МГН, пожилые люди, мамы с колясками и тд.) в здании предусматривается установка лифта для МГН.

Эскизным проектом предлагается схема генерального плана территории земельного участка, предусматривающая благоустройство, озеленение территории, размещение парковочных мест в соответствии с действующими нормами.

Параметры застройки земельного участка:

- площадь ЗУ 1394 кв.м;

						024-18-ЭП	Лист
							5
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- площадь застройки 692,61 кв.м. или 49,69% от площади земельного участка;
- площадь озеленения 139,73 кв.м. или 10,02% от площади земельного участка;

Данные параметры соответствуют (не превышают) предельно допустимых параметров застройки земельного участка в соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Пензы».

В соответствии с пост. N299-13/6 от 30.10.15 "Местные нормативы градостроительного проектирования города Пензы" рассматривая проектируемый объект, как "объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп..." имеем нормативное количество на 1000 м<sup>2</sup> общей площади 30 машино-мест с максимально допустимым уровнем территориальной доступности 250 м.

При общей площади здания 1241,92 кв.м. требуемое минимальное количество парковочных мест должно быть не менее 38 из которых не менее 4 для МГН в том числе 2 для МГН на колясках в непосредственной близости от входа в здание.

Поскольку территория участка не позволяет разместить все это количество парковочных мест, то проектом предлагается на участке строительства размещение 6 парковочных мест (в том числе все предназначенные для МГН), остальные парковочные места разместить на существующей автостоянке на 55 машино-мест на смежном участке, расположенном на расстоянии не более 250 м. Данный участок, с к/н 58:29:1008004:125, находится на праве собственности у того же собственника (ООО «АвтоЛига»), что и проектируемый объект и имеет вид разрешенного использования «Для размещения автостоянки».

Внешний вид здания принят в соответствии с современными требованиями к архитектуре зданий данного назначения. Благодаря своему размещению проектируемый объект существенно облагораживает внешний вид ул.Лядова, закрывая мрачные гаражные боксы, расположенные за ним.

						024-18-ЭП	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

Участок размещения объекта имеет вытянутую вдоль ул.Лядова прямоугольную форму. При этом ширина участка, которая согласно градостроительного плана может быть использована под размещение зданий и строений, достаточно маленькая и составляет всего 10 м при этом длина составляет более 90 м. При ширине зоны разрешенного строительства 10 м, с учетом толщины наружных стен здания, возможно разместить объект с внутренним полезным пространством не более 9 м, а с учетом локально выступающих несущих элементов каркаса эффективная ширина здания будет еще меньше. При компоновке объемно-планировочного решения, с учетом необходимости размещения помимо непосредственно торгового зала на каждом этаже, но и технических помещений для персонала, помещений для технологической составляющей, рассредоточенных лестничных клеток, пожаробезопасной зоны для МГН и прочих обязательных помещений, эффективной ширины здания менее 9м. оказывается недостаточно и приведет к нецелесообразному заужению проходов, лестниц и тд. делая тем самым объект неудобным для посетителей и повышая риск негативных последствий при чрезвычайных ситуациях. С конструктивной точки зрения размер пролета меньше 9 м. также является крайне неудобным, поскольку приводит либо к применению нестандартной сетки колонн с пролетами чуть больше 4 м (сильно затрудняет компоновку объемно-планировочного решения), либо приводит к появлению массивных конструкций каркаса с большими нагрузками на фундамент, из-за большого пролета. С целью оптимизации использования земли под строительство, просим рассмотреть возможность снижения отступа от границы участка до зоны допустимого размещения зданий со стороны гаражей ГСК «Северный» с 2 м, предусмотренных градостроительным планом, до 0 м. Т.е. зону допустимого размещения зданий со стороны гаражей принять по границе участка. Расширение зоны разрешенного строительства на 2 м. позволит избежать вышеперечисленных сложностей и позволит запроектировать объект удобный и безопасный для посещения гражданами.

						024-18-ЭП	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

При предлагаемом размещении проектируемого торгового центра расстояние между ним и кирпичной стеной ГСК «Северный» составит 1,2 м. Согласно норм по пожарной безопасности, рассматривая торговый центр, как общественное здание, а существующее кирпичное здание гаражного комплекса ГСК «Северный», как производственное имеется нарушение по противопожарному расстоянию между объектами. В связи с этим были проведены консультации по данному вопросу с лицензированными специалистами в области пожарной безопасности, которые подтвердили возможность сокращения расстояния между проектируемым зданием торгового центра и зданием гаражного комплекса ГСК «Северный» до 1 м. путем расчета пожарных рисков, которые предполагается выполнить к моменту подачи документации на получение разрешения на строительство, при условии, что стена более высокого проектируемого здания будет противопожарной, а также с учетом, что нормируемое время прибытия пожарной команды на объект обеспечивается и в радиусе 200 м. от объекта присутствует не менее двух пожарных гидрантов. Все нормы пожарной безопасности в здании соблюдаются.

Учитывая вышеизложенное, для разработки проектной документации и получения разрешения на строительство объекта капитального строительства, просим согласовать для участка с к/н 58:29:1008004:2374 отступление от «Правил землепользования и застройки г.Пензы» в части минимальных отступов от границ земельного участка:

- от точки 7 до т. 8 до 0 м;
- от т. 8 до т. 9 до 0 м;
- от т. 9 до т. 10 до 0 м;
- от т. 10 до т. 1 до 0 м.

Данные отклонения не нарушают требования санитарных норм, технических регламентов, и иных нормативов.

						024-18-ЭП	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8