

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства расположенного по адресу: Тверская область, г. Тверь, б-р Гусева, на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0200180:5277

О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАМ И ПРАВИЛАМ

Технические решения, принятые в проектной документации, соответствуют требованиям градостроительного кодекса РФ, экологическим и санитарным нормам, «Техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ, «Техническому регламенту о пожарной безопасности» №123-ФЗ и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении проектной документацией мероприятий.

ГИП ООО «ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ»

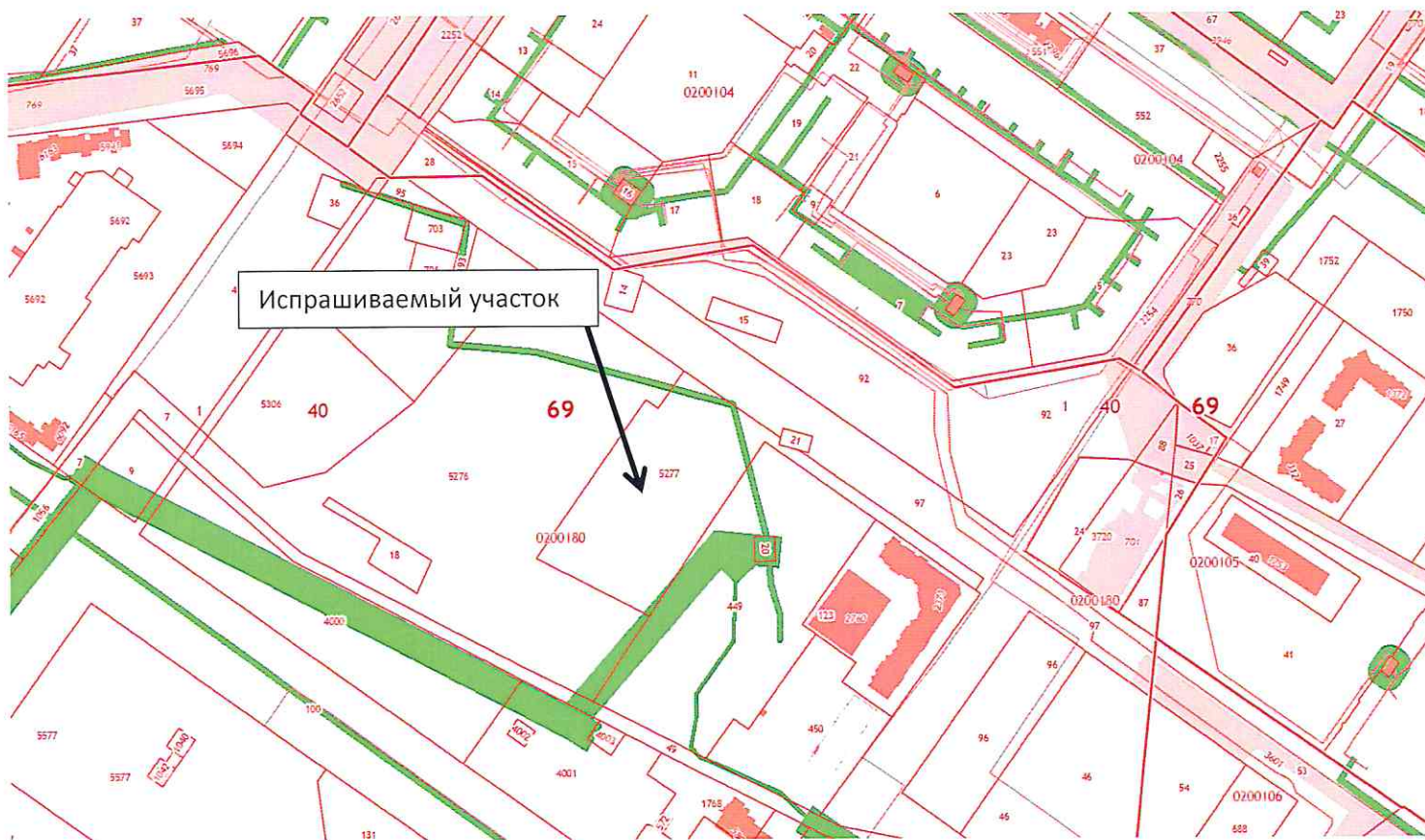


Мельников Б.В.

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Тверская область, г. Тверь, б-р Гусева, земельный участок с кадастровым номером 69:40:0200180:5277 является обращение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ГОРОД».

Целью разработки данного обоснования является предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по адресу: Тверская область, г. Тверь, б-р Гусева, земельный участок с кадастровым номером 69:40:0200180:5277.

Рис. 1 Ситуационная схема

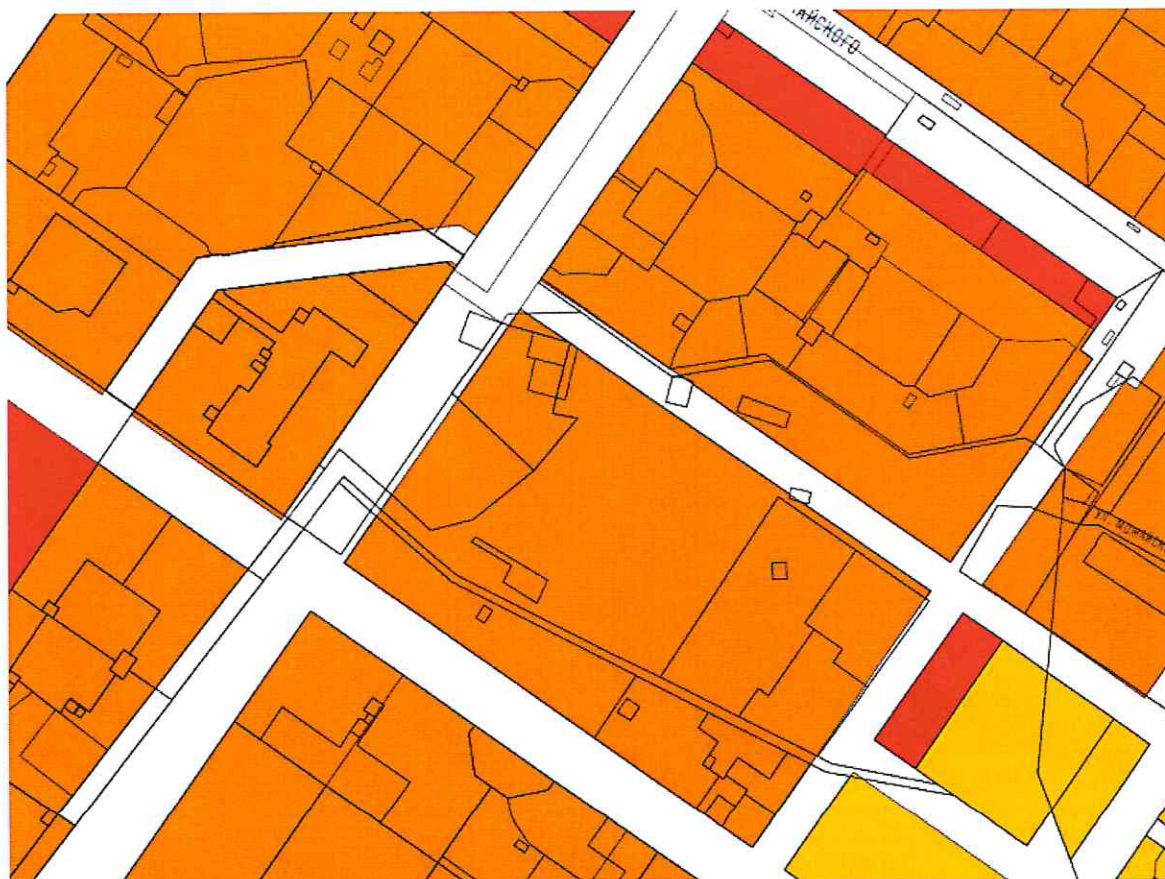


Характеристика земельного участка с кадастровым номером
69:40:0200180:5277

Земельный участок общей площадью 15800 кв. м. с кадастровым номером 69:40:0200180:5277, планируемый для реализации проекта строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом ограничен:

- с северной стороны ул. Лемешева с многоквартирными жилыми домами
- с восточной стороны – многоквартирные жилые дома жилого комплекса «Европейский»
- с западной стороны до бульвара Гусева расположены огороды и свободные земли сельскохозяйственного назначения
- с южной стороны – жилой комплекс «Иллидиум», далее свободные земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Твери, утвержденными решением Тверской городской Думы от 02.07.2003 № 71, земельный участок с кадастровым номером 69:40:0200180:5277, расположен в зоне многоэтажной (высотной) жилой застройки (9 этажей и выше) (Ж-4). Градостроительный регламент установлен статьей 25.



Согласно Генеральному плану города Твери, утвержденным решением Тверской городской Думы от 25.12.2012 № 193 (394), земельный участок с кадастровым номером 69:40:0200180:5277, расположен в зоне многоэтажной жилой застройки до 17 этажей.



В настоящее время на земельный участок с кадастровым номером 69:40:0200180:5277 выдано разрешение на строительство 1 и 2 этапа. Общее количество этапов -3. Площадь застройки проектируемого объекта составляет – 3025,4 кв.м, что соответствует коэффициенту застройки – 19%. Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Ж-4 для многоэтажных жилых домов этажностью 16 этажей **коэффициент застройки составляет – 15%.**

Для возможности полной реализации проекта строительства вышеуказанного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом необходимо получение разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части увеличения коэффициента застройки на 4%.

Характеристика территории земельного участка, неблагоприятного для застройки (основания для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства):

- Конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки: земельный участок имеет Г-образную вытянутую форму (в связи ограничением части площади участка в северо-восточной части невозможно полноценно использовать ее),
- Инженерно-геологические изыскания неблагоприятны для застройки,
- Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

В связи с ограниченной площадью земельного участка невозможно произвести застройку, предусмотренную установленными градостроительными регламентами.

Конфигурация земельного участка, неблагоприятная для застройки. Земельный участок, предназначенный для размещения объекта капитального строительства, имеет прямоугольную вытянутую форму Г-образную форму. Обременения для его использования с достаточной эффективностью являются:

- условие соблюдения охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ - 10 кВ (10 м в каждую сторону от оси крайнего провода).

Учитывая все неблагоприятные условия, земельный участок получается вытянутый и другими неблагоприятными факторами, не позволяющими выполнить застройку по всей площади предназначенного земельного участка. Вместо самой благоприятной квадратной застройки планируемой требуется предусмотреть застройку вытянутую, узкой полосой в части, не обремененной охранными зонами от инженерных сетей и сооружений и линиями градостроительного регулирования.

Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов и неблагоприятные инженерно-геологические изыскания.

Согласно инженерно-геологическим изысканиям поверхностные воды вскрыты на площадке строительства повсеместно с глубины 1,2-1,9 на отметках 139,72 – 140,56 абс. Воды спорадического распространения вскрыты также повсеместно на глубине 1,8-10,1 м. Воды приурочены к

линзам и прослоям песка в толще моренных суглинков и супесей. Согласно заключению по инженерно-геологическим изысканиям в качестве естественного основания фундаментов проектируемого объекта следует рассматривать грунты – песок пылеватый неоднородный, средней плотности, неуплотненный суглинок и супесь.

Затраты застройщика на устройство мероприятий по инженерной защите подземных сооружений и водоотведению весьма значительны и требуют больших вложений, а именно:

- устройство усиленной гидроизоляции, дренажной системы, проведение вертикальной планировки на всем земельном участке (на участке расположен пруд) и за его пределами, вынос инженерных коммуникаций, создание новой инженерной и транспортной инфраструктуры. Проведенным технико-экономическим обоснованием инвестиций окупаемость многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой требует **увеличения площади застройки на 4%**.

Вывод:

- на данном земельном участке физически невозможно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительными регламентами, без отступления от параметров разрешенной застройки;
- отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции необходимы для эффективного использования земельного участка;
- строительство объекта не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.
- все необходимые параметры, установленные действующими нормами и правилами, полностью соблюдаются в проектной документации (все необходимые элементы дворового благоустройства размещаются в границах земельного участка, в том числе и автомобильные парковки).