

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ
РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОБЪЕКТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 69:40:0100144:5**

Свидетельство № 004.5-6903033431-П-58

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ
РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОБЪЕКТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 69:40:0100144:5**

Директор

Булатова Е.Л.

Главный архитектор проекта

Булатова Е.Л.



г. Тверь
2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА..... | 3 |
| 1.1. Существующее положение | 4 |
| 1.2. Обоснование соблюдения требований технических регламентов..... | 5 |
| 1.3. Обоснование отсутствия экономической эффективности в использовании земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства | 8 |
| 1.4. Заключение..... | 9 |
| РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ | 10 |
| Схема планируемой застройки земельного участка | 11 |

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Твери, утверждёнными Решением Тверской городской Думы от 02.07.2003 №71, земельный участок 69:40:0100144:5 отнесен к зоне индивидуальной застройки Ж-1 с разрешенной предельной высотой для нежилых зданий – 9 метров.

Данным заключением рассматривается возможность реконструкции существующего жилого дома под здание общественно-делового назначения.

Объемно-пространственное решение реконструируемого здания не соответствует предельным параметрам разрешённого строительства в части предельной высоты нежилых зданий.

Требуемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- увеличение предельной высоты до 12,5 м.

1.1. Существующее положение

Рассматриваемый земельный участок 69:40:0100144:5 расположен в Заволжском районе города Твери на пересечении улиц Хрустальная и Кольцевая и граничит:

- с севера – с земельным участком с кадастровым номером: 69:40:0100144:4426;
- с востока – с земельным участком с кадастровым номером: 69:40:0100144:3598;
- с юга – с земельным участком с кадастровым номером: 69:40:0100144:40;
- с запада – с земельным участком с кадастровым номером: 69:40:0100144:1067.

На участке расположено здание жилого дома, планируемого к реконструкции (см. рисунок 1.1.1).



Рисунок 1.1.1 – Ортофотоплан рассматриваемой территории

1.2. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Твери, утверждёнными Решением Тверской городской Думы от 02.07.2003 №71, земельный участок 69:40:0100144:5 отнесен к зоне индивидуальной застройки Ж-1 с разрешенной предельной высотой для нежилых зданий – 9 метров.

Участок расположен в общественно-деловой зоне местного значения в соответствии с Генеральным планом города Твери, утвержденным Решением Тверской городской Думы от 25.12.2014 №193(394, земельный участок находится в зоне воздушного прохода аэродрому, в шумовой зоне аэродрома, в зонах охраны объектов культурного наследия, во 2-м поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, в рекреационной зоне зеленых насаждений общего пользования, часть земельного участка находится на территории формирования магистральных улиц.

Земельный участок расположен в границах выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой г. Твери, XV-XIXвв.» (объект археологического наследия).

Согласно п. 2 ст. 40 гл. 4 Градостроительного кодекса РФ «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов». Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в части предельной этажности объекта капитального строительства, был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требований технических регламентов.

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» реконструируемое здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф 4.3.

От ближайшего объекта капитального строительства здание кафе, реконструируемый жилой дом отделен брандмауэрной противопожарной стеной.

Расстояния от остальных объектов капитального строительства соответствуют требованиям ФЗ 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Ближайший жилой дом расположен южнее рассматриваемого земельного участка. А значит, реконструируемый жилой дом не влияет на продолжительность инсоляции (см. рис. 1.2.1).

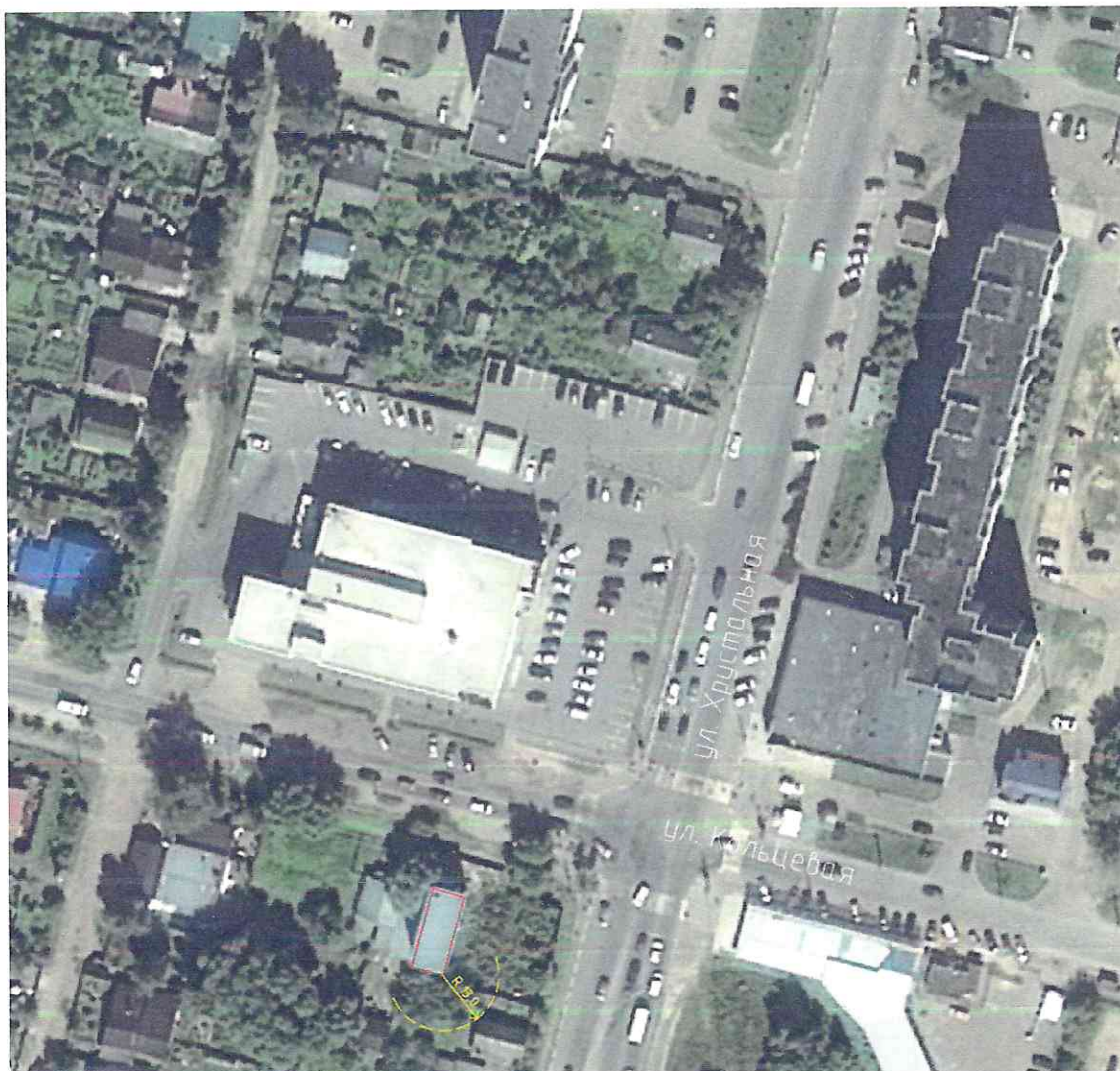


Рисунок 1.2.1 – Расстояние от реконструируемого здания до ближайшего жилого дома.

Ближайшее нежилое здание, торговый центр «Кредо» высотой 14,8 м., выше разрешенной предельной высоты для жилых зданий от реконструируемого здания находится в 38 метрах, (см. рисунок 1.3.1). Далее по ул. Хрустальная расположены девяти и пятнадцатипятиэтажные жилые дома.

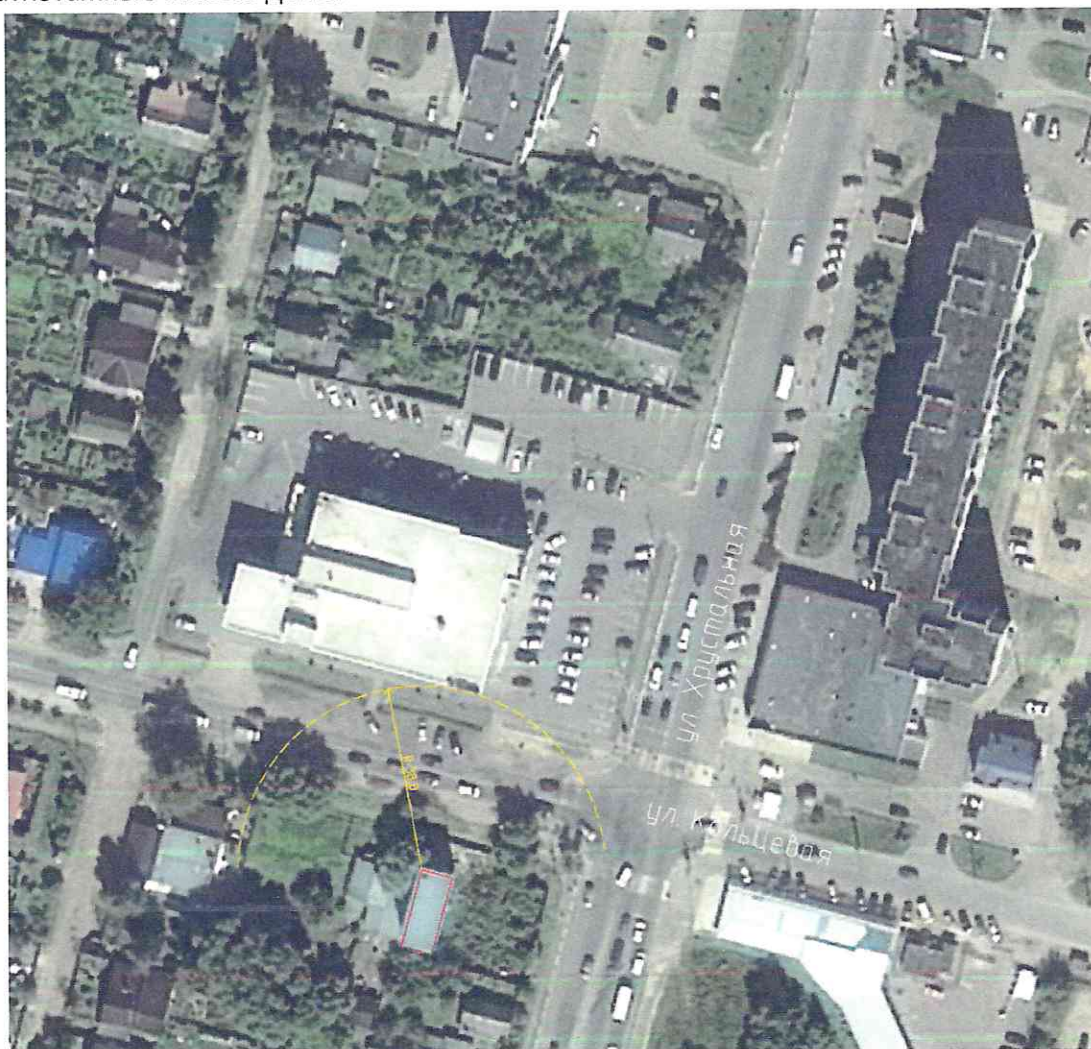


Рисунок 1.3.1 – Расстояние от реконструируемого здания до торгового центра «Кредо»

Согласованный и построенный торговый центр «Кредо» высотой 14,8 и девяти и пятнадцатиэтажные жилые дома вдоль ул. Хрустальной показывают возможность отклонения от предельной высоты для нежилых зданий в зоне индивидуальной жилой застройки Ж-1.

1.3. Обоснование отсутствия экономической эффективности в использовании земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Реконструкция жилого дома под здание общественно-делового назначения высотой 12,5 метров позволит создать в районе улиц Хрустальная и Кольцевая необходимые населению учреждения. Позволит создать новые рабочие места и, как следствие, увеличит поступление налогов в федеральный, региональный и местный бюджеты.

Таким образом, для экономической целесообразности строительства необходимо предусмотреть повышение эффективности использования земельного участка путем реконструкции жилого дома с отклонением от разрешенной предельной высоты для нежилых зданий.

1.4. Заключение

Отклонение от предельной разрешенной высоты для нежилых зданий в зоне Ж-1 до 12,5 метров не повлечет за собой нарушение требований технических регламентов.

Все требования технических регламентов и иных нормативных документов при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства в части отклонения от предельной разрешенной высоты для нежилых зданий до 12,5 метров – соблюдаются.