

ОБОСНОВАНИЕ

Земельный участок, кадастровый номер №38:26:040701:2870, общей площадью 6320 м², расположен по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 34.

На территории земельного участка расположено нежилое здание – объект мелкооптовой торговли, кадастровый номер №38:26:040701:2870, введенный в эксплуатацию в 2018 году. Существующее строение представляет собой нежилое здание – объект мелкооптовой торговли, заглубленное одноэтажное строение 30/36 м, отметка пола -3,310. На схеме генерального плана расположен в осях 6-11, А-Ж. Общая площадь существующего подземного этажа – 1076,33м². Высота подземного этажа от уровня пола до верха ж/б перекрытия составляет 3,130 метров. Верх покрытия выступает над поверхностью земли (до 0,9 метра). Здание по конструктивному решению – каркасное без диафрагм и связей с несущими наружными стенами подвала, выполненное из монолитных железобетонных конструкций. Сетка колонн цокольного этажа 6х6 метров.

Объект реконструкции **«Торговый центр»** представляет собой 2-х этажное здание с цокольным и техническим этажом. На 1 этаже расположены торговые помещения, на втором этаже – административно-офисные с выставочной площадью в центре, в цокольном этаже расположены складские помещения, технический этаж предназначен для инженерного оборудования здания. В плане здание имеет прямоугольную форму, в осях 51,8/36 метров. Здание каркасное из монолитного железобетона. Конструктивные решения:

1. Конструктивная схема: каркас из монолитного железобетона;
2. Наружные стены: трехслойные сэндвич-панели «Технопан» с минераловатным утеплителем, толщиной 200мм, с пределом огнестойкости EI 150;

3. Стены подвала (отм.-3,800): монолитный железобетон - 200мм;
экструзионный пенополистирол - 100мм;
4. Плиты перекрытия: монолитный железобетон толщ. 180мм.;
5. Кровля: плоская, неэксплуатируемая, совмещенная рулонная из битумных наплавляемых материалов.

Характеристика здания:

Уровень ответственности – II (с изм. от 30.12.2009 г. №384-ФЗ);

Коэффициент надежности по ответственности – 1,0 (с изм.от 30.12.2009г. №384-ФЗ);

Степень огнестойкости – II (СП 2.13130.2012);

Класс конструктивной пожарной опасности – С0 (СП 2.13130.2012);

Класс функциональной пожарной опасности (с изм.от 30.12.2009г. №384-ФЗ):

Ф 3.1 – здания организаций торговли;

Ф 4.3 – административно-офисные помещения;

Ф 4.2 – складские здания, сооружения;

Ф 5.1 – помещения инженерно-технического обеспечения.

Функциональное назначение здания соответствует требованиям к назначению земельного участка, расположенного в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О1), а также видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. В соответствии с **Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"**, объект реконструкции «Торговый

центр», имеет код вида разрешенного использования земельного участка – 4.2.

Этажность здания и процент допустимой застройки соответствует предельным параметрам разрешенного строительства .

Технико-экономические показатели

№п/п	Показатель	Ед. изм.	Количество
1	Полезная площадь офисных помещений	м ²	1802,91
2	Расчетная площадь офисных помещений	м ²	1199,28
3	Полезная площадь торговых помещений	м ²	1754,44
4	Расчетная площадь торговых помещений	м ²	1624,31
5	Полезная площадь складских помещений (отм.-3,800)	м ²	737,88
6	Расчетная площадь складских помещений (отм.-3,800)	м ²	725,05
7	Площадь технического этажа (отм.-6,350)	м ²	240,83
8	Площадь подземного этажа (отм.-3,800)	м ²	781,53
9	Площадь подземного этажа (отм.-3,000)	м ²	1076,34
10	Площадь первого этажа (отм. 0,000)	м ²	1932,22
11	Площадь второго этаж (отм. 3,900)	м ²	1934,87
12	Площадь этажа на отм.7,800	м ²	81,09
13	Общая площадь здания	м²	6046,88
14	Площадь кровли	м ²	1942
15	Строительный объем здания (подземная ч.)	м ³	8050,52
16	Строительный объем здания (надземная ч.)	м ³	17020,38
17	Строительный объем (общий)	м ³	25070,09

Нежилое здания – объект мелкооптовой торговли, расположен в границах места допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за исключением прямиков вдоль проезда (ось Ж), необходимых для обеспечения пожарными выходами существующие помещения.

Объект реконструкции имеет наружные границы несущих стен, продолжающие существующий объект, находящиеся по одной линии фасада вдоль проезда, расположенные в границах места допустимого размещения

зданий, строений и сооружений, за исключением прямков вдоль проезда (ось Ж), необходимых для обеспечения пожарными выходами, путями эвакуации существующие помещения и платформой для осуществления разгрузочных работ.

Строения и сооружения выходящие вдоль проезда (ось Ж) за границы отступа являются не основными, второстепенными частями объекта, но необходимыми для нормативной и безопасной эксплуатации здания. Обеспечить здание прямками и разгрузкой с других сторон фасада не предоставляется возможным.

Проектные работы по существующему нежилому зданию – объекту мелкооптовой торговли, выполнялись на основании и в соответствии с градостроительным планом, отступ от северной границы участка имеет иные параметры, поэтому заступ существующего нежилого здания – объекта мелкооптовой торговли по оси 11 отсутствует.

ВЫВОД:

Минимальные отступы от Северо-западной и Северо-восточной границы участка необходимо сократить до **0 метров**, убрать полностью, так как нет возможности выдержать параметры отступа по причине:

1. Расположения существующего Нежилое здания – объект мелкооптовой торговли, за пределами границ допустимого размещения объектов капитального строительства, в зоне отступа.
2. Расположения в зоне отступа существующих прямков вдоль проезда (ось Ж), необходимых для обеспечения пожарными выходами существующие помещения.
3. Расположения в зоне отступа проектируемых прямков вдоль проезда, необходимых для обеспечения пожарными выходами помещения.
4. Необходимости композиционно-планировочного решения продолжения одной линии фасадов зданий.
5. Необходимости расположения в зоне отступа технологической навесной платформы для разгрузочно-погрузочных работ.
6. Необходимости расположения в зоне отступа навесных конструкций, козырьков над прямками.