

ИП Лагунова Е.М.

Саморегулируемая ассоциация "Межрегионпроект"
СРО-П-103-24122009

Обосновывающие материалы

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства
на земельном участке с кадастровым номером 18:30:000482:28 по адресу:
Удмуртская Республика, г. Сарапул, жилой район Дубровка, ул. Школьная,
земельный участок 24-е

03-25-ЭП

Заказчик: Бурков С.В.

2025 г.

Общие данные

Состав материалов обоснования

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план. Фрагмент карты градостроительного зонирования	
3	Чертеж ГПЗУ	
4	Предложение по внесению изменений в ГПЗУ	
5	Эскиз планировочного решения	
6	Эскиз планировочного решения (продолжение)	
7	общий вид	

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
	Ссылочные документы	
Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ	Градостроительный кодекс Российской Федерации	
СП 42.13330.2011	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	
Распоряжение Правительства Удмуртской Республики от 23.06.2020 г. № 749-р	Генеральный план города Сарапула	
Решение Сарапульской городской Думы от 22.12.2011 № 3-174	Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Сарапула	
	Прилагаемые документы	
№ RU 18-3-05-0-00-0000-0057 от 16.06.2023 г.	Градостроительный план земельного участка	

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 18:30:000482:28 расположен по адресу: Удмуртская Республика, Городской округ город Сарапул, жилой район Дубровка, ул. Школьная, земельный участок 24-е

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Сарапула (далее - Правила) земельный участок расположен в территориальной зоне Д1-зоне многофункциональной общественно-деловой застройки. Установлен градостроительный регламент.

Вид разрешенного использования земельного участка: бытовое обслуживание (код 3.3) - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг, магазины (код 4.4.) - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.. На земельном участке расположен фундамент ранее построенного строения-производственного здания.

Вместе с тем, согласно ст. 28 Правил земельные участки и объекты капитального строительства образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил и несоответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Планируемый объект - магазин. Планируемое пятно застройки - на существующих фундаментах ранее существующего здания. Участок расположен на внутриквартальной территории, по периметру граничит с землями общего пользования, не имеет общих границ с иными земельными участками. Возможна организация кругового объезда строящегося магазина. Жилой район Дубровка расположен на удалении центральной части города, размещение магазина вместо ранее существующего здания позволит улучшить качество жизни граждан, проживающих в микрорайоне

Внешний и внутренний вид магазина, его пространственная, планировочная организация приняты в соответствии с действующими нормативными документами, с соблюдением мероприятий, обеспечивающих эксплуатационную безопасность. В соответствии со своим назначением объект не является объектом, создающим угрозу для жизни и здоровья человека и оказывающим негативное воздействие на окружающую среду. Объект не является источником шума для окружающей застройки.

Строительство нового объекта

В соответствии с п.1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Характеристики земельного участка неблагоприятные для застройки:

- 1) при условии соблюдения отступа от границ земельного участка ширина объекта капитального строительства ширина объекта по внешним границам составит 5, 5 м., что не позволит осуществить строительство магазина, соответствующего современным требованиям, обеспечивающего потребности населения - т.е создаются условия неблагоприятные для застройки;
- 2) земельный участок сформирован по периметру существующих фундаментов;

Выводы: На данном земельном участке сложно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки.

Учитывая расположение земельного участка на внутриквартальной территории и не граничащего с иными земельными участками, учитывая потребность жилого района в универсальном магазине - у дома, учитывая наличие существующих фундаментов, по периметру которых сформирован земельный участок, с целью принятия оптимального объемно планировочного решения, целесообразно уменьшить отступ от границ земельного участка до нуля, по границе существующих фундаментов.

Объект не оказывает негативного влияния на окружающую среду.

Технико-экономические показатели земельного участка:

- кадастровый номер 18:30:000482:28;
- площадь земельного участка 498 кв.м.;
- бытовое обслуживание (код 3.3) - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг, магазины (код 4.4.) - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м..

Индивидуальный предприниматель		№ 03-25-ЭП	
Лагунова Елена Михайловна		Заказчик Бурков С.В.	
ИИН 182701295821	Дата 02.25	Обоснование материалов	
разраб. Лагунова	02.25	Отступление от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 18:30:000482:28 по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, жилой район Дубровка, ул. Школьная, земельный участок 24-е	
		Стадия	Лист
		П	1
		ИП Лагунова Е.М.	



Ситуационный план. Фрагмент карты градостроительного зонирования

Ситуационный план Фрагмент публичной кадастровой карты

внесите на карту на любой
мельный участок или дом,
обы получить информацию



рассматриваемый земельный участок

Фрагмент карты градостроительного зонирования

территориальная зона Д1 - зона многофункциональной,
общественно-деловой застройки



рассматриваемый земельный участок
с кадастровым номером 18:30:000482:28

. Д1 Зона многофункциональной общественно-деловой застройки

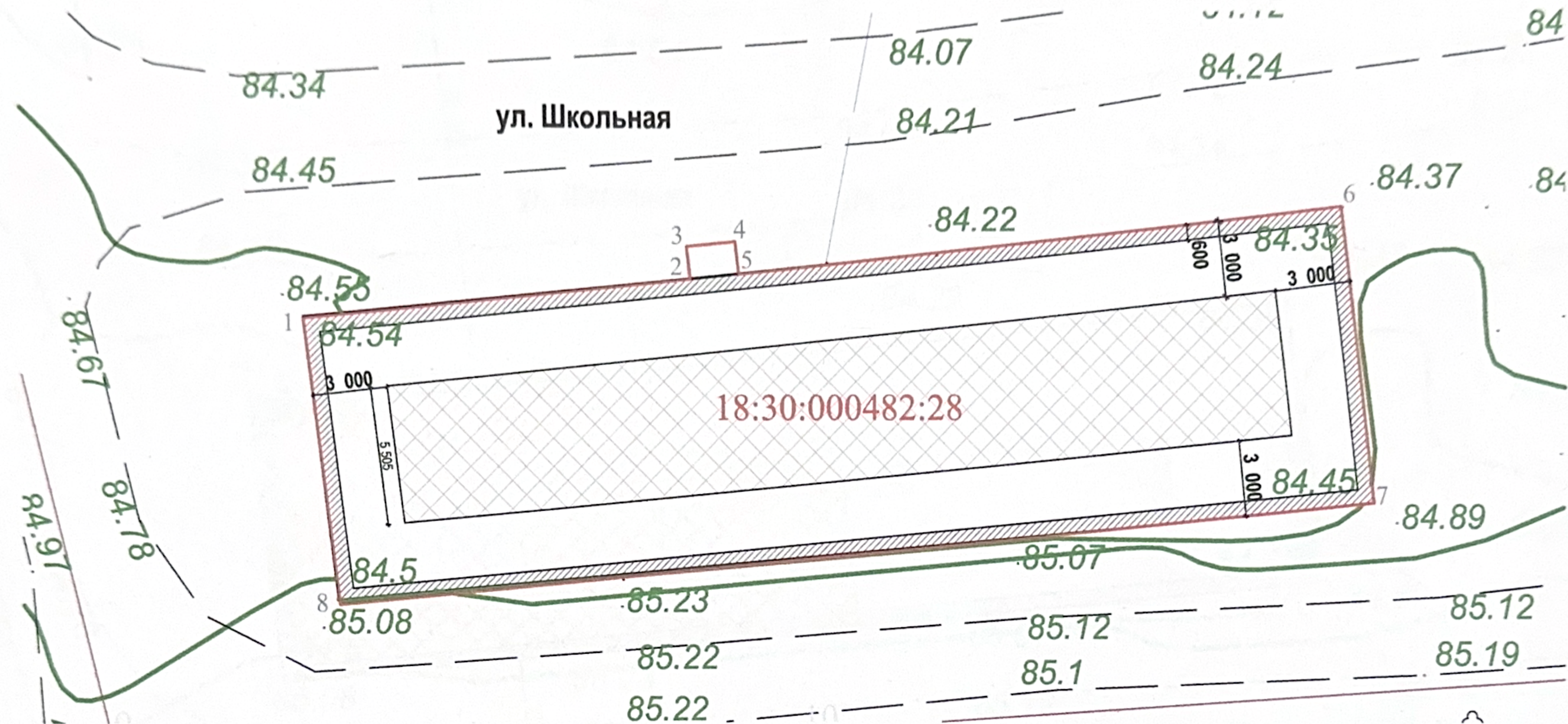
1) зона многофункциональной общественно-деловой застройки выделена для использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с широким спектром обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения, а также создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны;

						№ 03-25-ЭП			
						Заказчик: Бурков С.В.			
Изм.	Копуч.	Лист	ИДрж.	Подп.	Дата	<u>Обоснование выполнения мероприятий</u> Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 18:30:000482:28 по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, жилой район Дубровка, ул. Школьная, земельный участок 24-е	Стадия	Лист	Листов
разраб.		Лагунова			02.25		П	2	
						Ситуационный план, Фрагмент карты градостроительного зонирования	ИП Лагунова Е.М.		



Чертеж ГПЗУ

Чертеж градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Сарапул, жилой район Дубровка, улица Школьная, земельный участок 24-е, RU 18-2-30-0-00-2024-0001-0 от 10.01.2024 г.



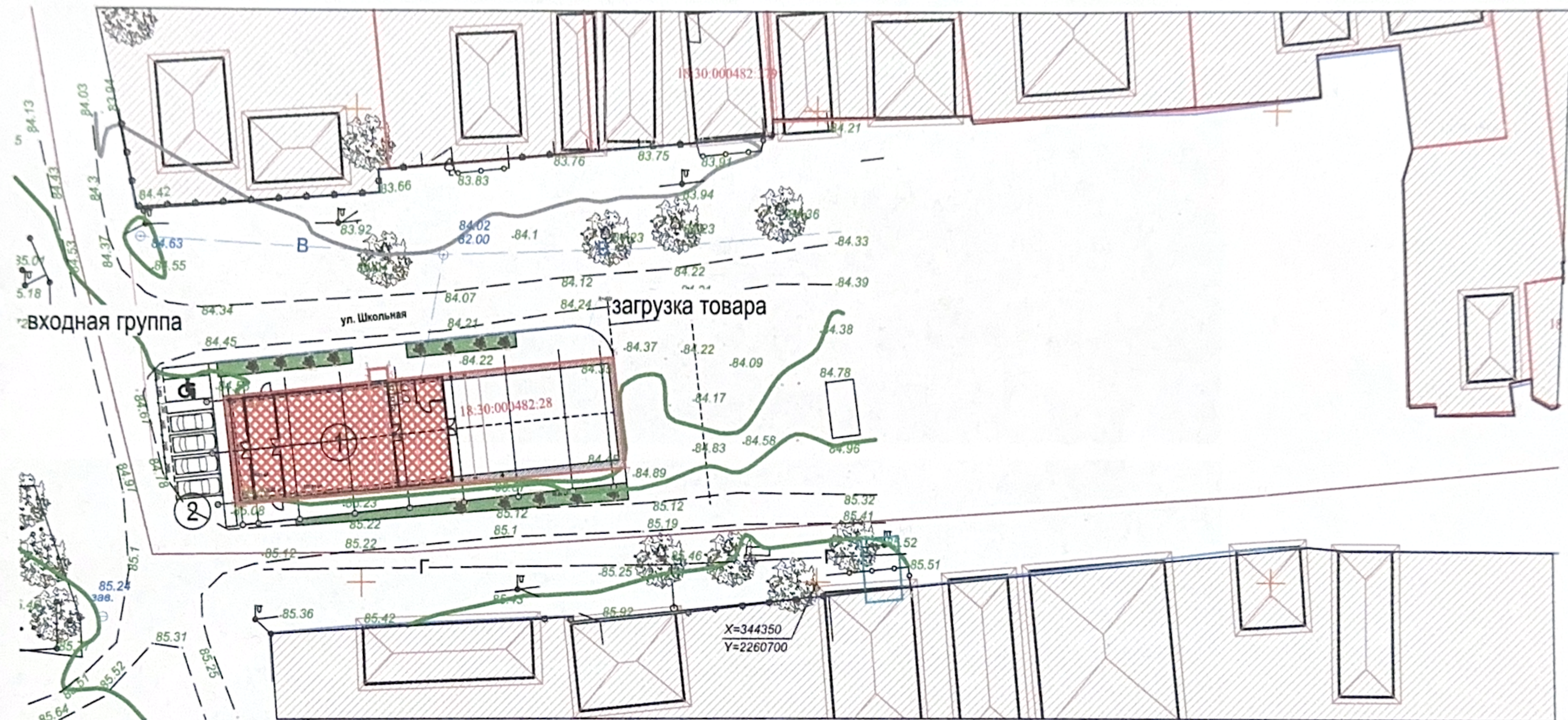
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	границы земельных участков, учтенные в материалах кадастра;
	место допустимого размещения основного строения в соответствии с ГПЗУ № RU 18-2-30-0-00-2024-0001-0 от 10.01.2024 г.
	расположение существующих фундаментов;

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	344369.71	2260635.27
2	344371.33	2260651.05
3	344372.64	2260650.91
4	344372.84	2260652.91
5	344371.53	2260653.05
6	344374.06	2260677.63
7	344362.31	2260678.94
8	344358.29	2260636.64

						№ 03-25-ЭП			
						Заказчик: Бурков С.В.			
Изм.	Копия	Лист	№Дж.	Порп.	Дата	<u>Обоснование отклонения</u> Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 18:30:000482:28 по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, жилой район Дубровка, ул. Школьная, земельный участок 24-е	Стадия	Лист	Листов
разраб.		Лагунова			02.25		П	3	
						Чертеж ГПЗУ	ИП Лагунова Е.М.		

Эскиз планировочного решения



Условные обозначения:

- границы земельных участков, учтенные в материалах кадастра;
- существующие фундаменты в границах земельного участка;
- 18:30:000482:28** кадастровый номер земельного участка;
- индивидуальная жилая застройка;
- озеленение существующее
- газоны проектируемые
- озеленение проектируемое (кустарник);
- покрытие из брусчатки (пешеходная зона);

Экспликация:

1. проектируемый магазин
2. парковка для посетителей;

						№ 03-25-ЭП			
						Заказчик: Бурков С.В.			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	<u>Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства</u> Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 18:30:000482:28 по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, жилой район Дубровка, ул. Школьная, земельный участок 24-е	Статус	Лист	Листов
разраб.		Лагунова			02.25		П	5	
						Эскиз планировочного решения	ИП Лагунова Е.М.		

общий вид



						№ 03-25-ЭП			
						Заказчик: Бурков С.В.			
Изм.	Колуч.	Лист	Изд.	Подп.	Дата	<u>Обоснование материалов</u> Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 18:30:0048228 по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, жилой район Дубровка, ул. Шопиных, земельный участок 24-е	Стадия	Лист	Листов
разраб.		Лагунова			02.25		П		
						общий вид	ИП Лагунова Е.М.		