

Обосновывающие материалы.

Отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства по адресу г. Сарапул, ул.Транспортная. 1
кад.номер 18:30:000027:420

№ 49-21ЭП

Правообладатель: Домаскин Алексей Николаевич



Общие данные. Пояснительная записка.

Состав материалов обоснования

№ п/п	Наименование
1	Общие данные. Пояснительная записка.
2	Ситуационный план фрагмент публичной кадастровой карты расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов на них расположенных (пп5, п1, ст.2.7 регламента)
3	Предложение по внесению изменений в ГПЗУ
4	Эскиз планировочного решения

Земельный участок с кадастровым номером 18:30:000027:420 расположен по адресу : РФ, Удмуртская Республика, городской округ город Сарапул,г. Сарапул, Транспортная, 1. площадь земельного участка 875 кв.м.
 в границах земельного участка расположено нежилое здание с кадастровым номером 18:30:000027:64, 18:30:000027:65 - мастерские
 Градостроительный план земельного участка RU 18305000-0025 , выдан 09.06.2021 г.
 В соответствии с правилами землепользования и застройки земельный участок расположен в территориальной зоне П2- Зона производственного -коммунальных объектов IV-V классов санитарной опасности. Установлен градостроительный регламент.
 Основным видом разрешенного использования является вид разрешенного использования
 склады (код 6.9)- Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Общие данные по земельному участку:

- адрес Удмуртская Республика, город Сарапул, ул. Транспортная, 1
- кадастровый номер 18:30:000027:420;
- площадь земельного участка 875 кв.м.;
- вид разрешенного использования:

минимальная площадь земельного участка 0.1 га максимальная площадь 15,0 га Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%.

В соответствии со ст. 40. (Градостроительный кодекс РФ) Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства возможно при условии:

1. 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.

Приложение:

- Градостроительный план земельного участка RU18305000-0025, выдан 09.06.2021г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права на здание от 09.10.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации на земельный участка от 03.02.2016 г.;
- технический план на здание;
- кадастровый паспорт на здание от 22 января 2016 г.;
- технический паспорт на здание Ю инвентарный № 11047;
- выписка из единого государственного реестра недвижимости от 21 мая 2021 г.;
- выписка из единого государственного реестра недвижимости от 12.08.2021 г.

В соответствии со ст. 14 "Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства", разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства предоставляются в отношении земельных участков если в границах земельного участка имеются установленные границы с с особыми условиями использования территории и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ,наличие которых не благоприятны для его застройки.

Выводы:

Учитывая, стесненность застройки, учитывая, что размер земельного участка меньше минимального, установленного градостроительным регламентом, учитывая, что на земельном участке расположен объект недвижимости, построенный до утверждения Правил землепользования и застройки, учитывая результаты технического обследования здания , выполненного ООО "Экспромт", определяющий необходимость реконструкции указанного здания, Учитывая определение Конституционного Суда РФ от 15 июля 2010 г. № 931-О-О, с целью соблюдения рационального баланса и учета всех градостроительных факторов, целесообразно:

Характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки:

1. размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельного участка;
2. Земельный участок находится в зоне со стесненными условиями строительства;
3. На земельном участке размещен объект строительства, требующий реконструкции

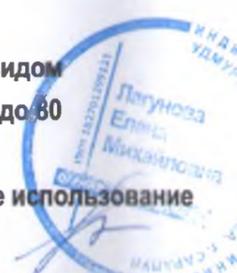
*Нормы ст. 40 ГрК РФ обязывают правоприменителя находить разумный баланс интересов социально-экономического развития, технического прогресса и интересов сохранения исторического и культурного наследия, защиты окружающей среды.
 Определение Конституционного Суда РФ от 15 июля 2010 г. № 931-О-О
 По своему смыслу в системе действующего правового регулирования нормы ст.39,ст.40 ГрК РФ обязывают правоприменителя, в том числе суд, находить в каждом конкретном случае- с учетом специфики... и совокупности всех градостроительных факторов- разумный баланс интересов социально - экономического развития, технического прогресс и связанных с ними прав граждан.*

№ п/п, № подл., год, и дата

1. Отступ от границ земельного участка от т.1-8 без изменений - 3,00 м;
2. Отступ от границ от точки 1-3 - установить 1,00 м;
3. Отступ от границ точки 3-4- установить 1,00 м;
4. Отступ от границ от точки 4-6 установить 0,00 м;
- 5 Отступ от границ от точки 6-7 установить 0,00 м.

С целью возможности использования земельного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка увеличить допустимый процент застройки до 80 соответствии

Объект не оказывает негативного влияния на окружающую среду, разрешенное использование соответствует Правилам землепользования и застройки города Сарапула.



						№ 49-21ЭП			
						Правообладатель: Домаскин Алексей Николаевич			
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подк.	Подп.	Дата	Обосновывающие материалы. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Сарапул, ул. Транспортная 1 кад.номер 18:30:000027:420	Стадия	Лист	Листов
							ЭП	1	4
						Общие данные пояснительная записка		ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110	



Фрагмент карты градостроительного зонирования

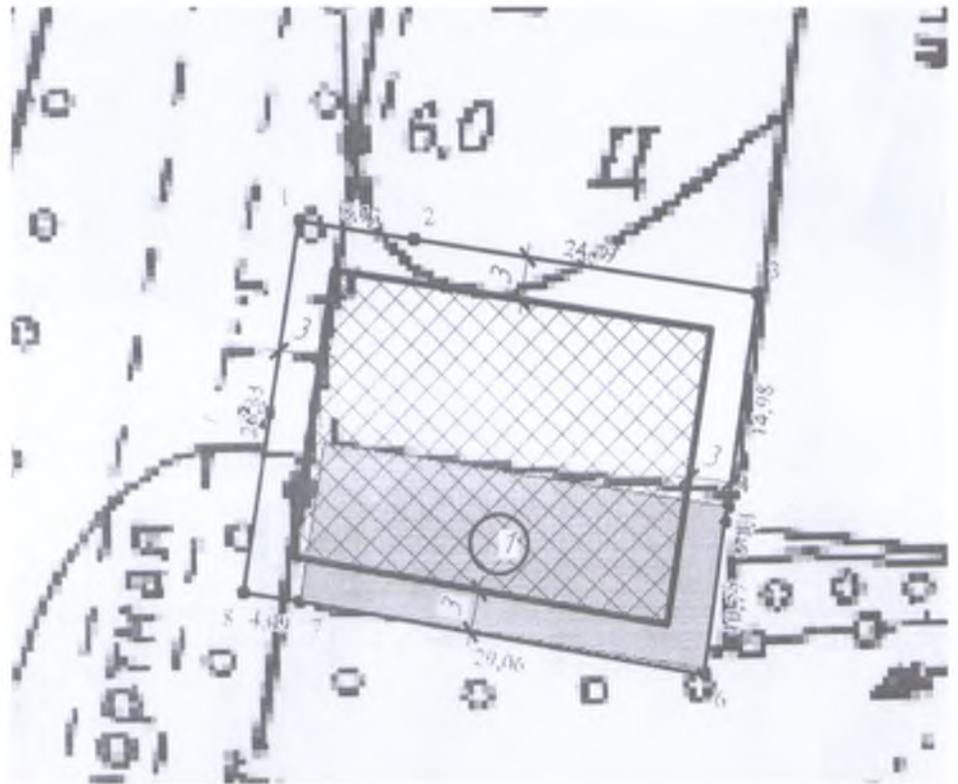
условные обозначения:

земельный участок с кадастровым номером 18:30:000027:420



Взам. инв. №
и дата

						№ 49-21ЭП			
						Правообладатель: Домаскин Алексей Николаевич			
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подж.	Подп.	Дата	Обосновывающие материалы. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Саранул, ул. Транспортная 1 кад.номер 18:30:000027:420	Стадия	Лист	Листов
арх.		Лагунова Е.М.			11.21		ЭП	1	4
						ситуационный план		ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110	



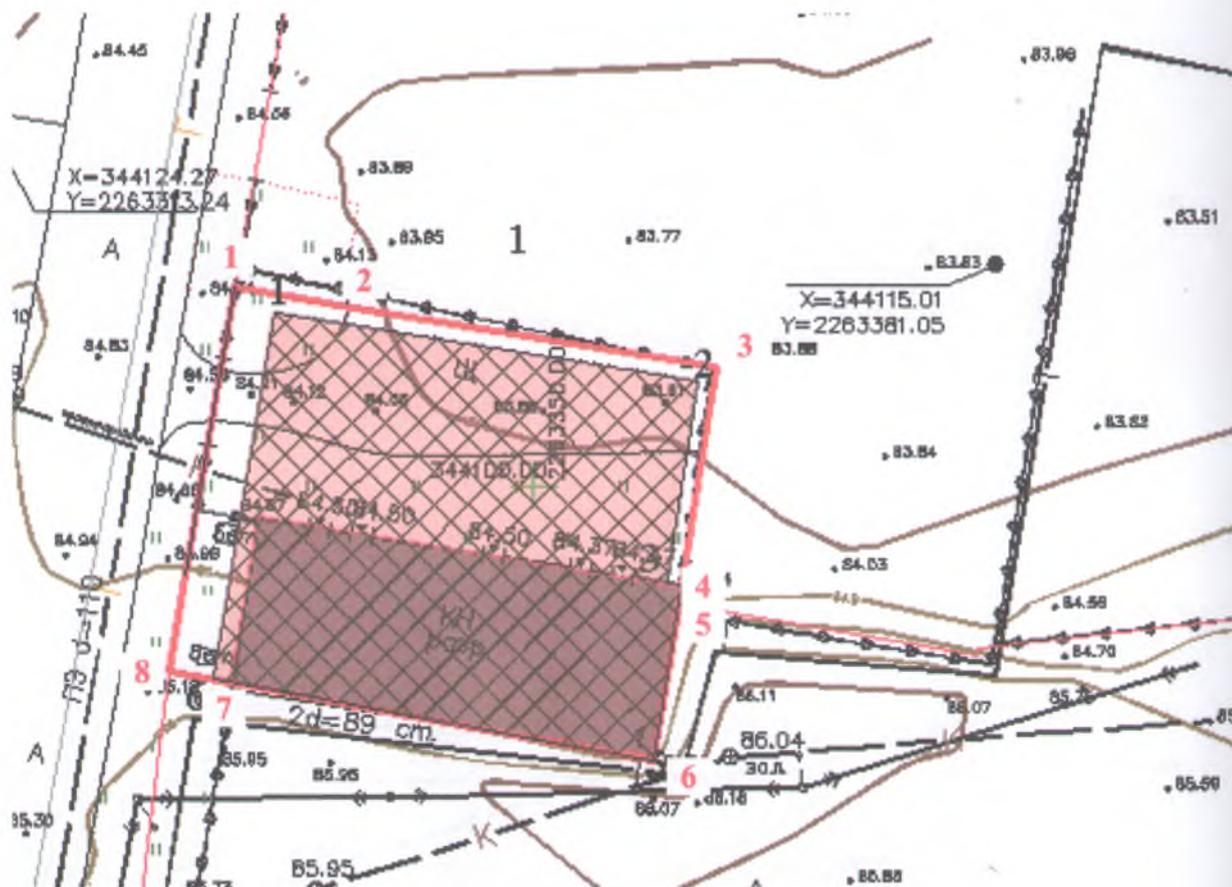
место допустимого размещения основного строения в соответствии с ГПЗУ

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.	
	X	Y
1	344113.39	2263329.81
2	344111.92	2263337.81
3	344107.96	2263362.28
4	344093.17	2263359.90
5	344092.08	2263359.73
6	344081.45	2263358.03
7	344086.74	2263329.46
8	344087.43	2263325.43

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



место допустимого размещения основного строения предлагаемая редакция

Условные обозначения:

место допустимого размещения основного строения - предлагаемая редакция



Предлагаемые отклонения о предельных параметров разрешенного строительства:

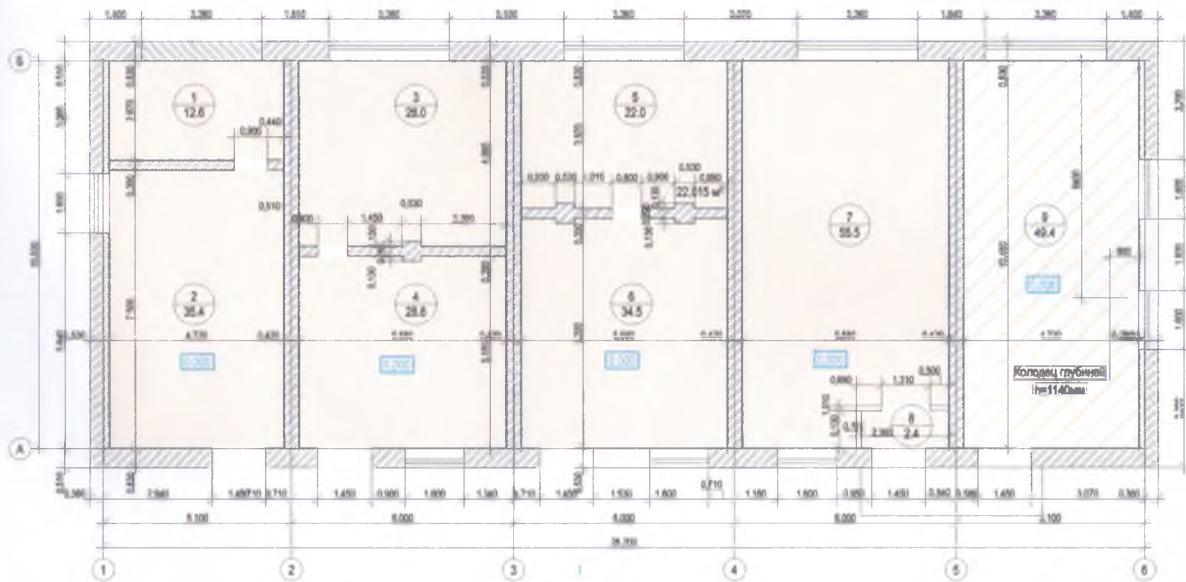
1. Отступ от границ земельного участка от т.1-8 без изменений - 3,00 м;
2. Отступ от границ от точки 1-3 - установить 1,00 м;
3. Отступ от границ точки 3-4- установить 1,00 м;
4. Отступ от границ от точки 4-6 установить 0,00 м;
5. Отступ от границ от точки 6-7 установить 0,00 м.
6. Увеличение допустимого процента застройки до 80%

						№ 49-21ЭП		
						Правообладатель: Домаскин Алексей Николаевич		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата			
арх.		Лагунова Е.М.			11.21	Обосновывающие материалы. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Саранул, ул. Транспортная 1 кад.номер 18:30:000027:420		
						ЭП	3	4
						Предложение по внесению изменений в ГПЗУ		
						ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110		

Строительство второго этажа



Фасад "1-6"

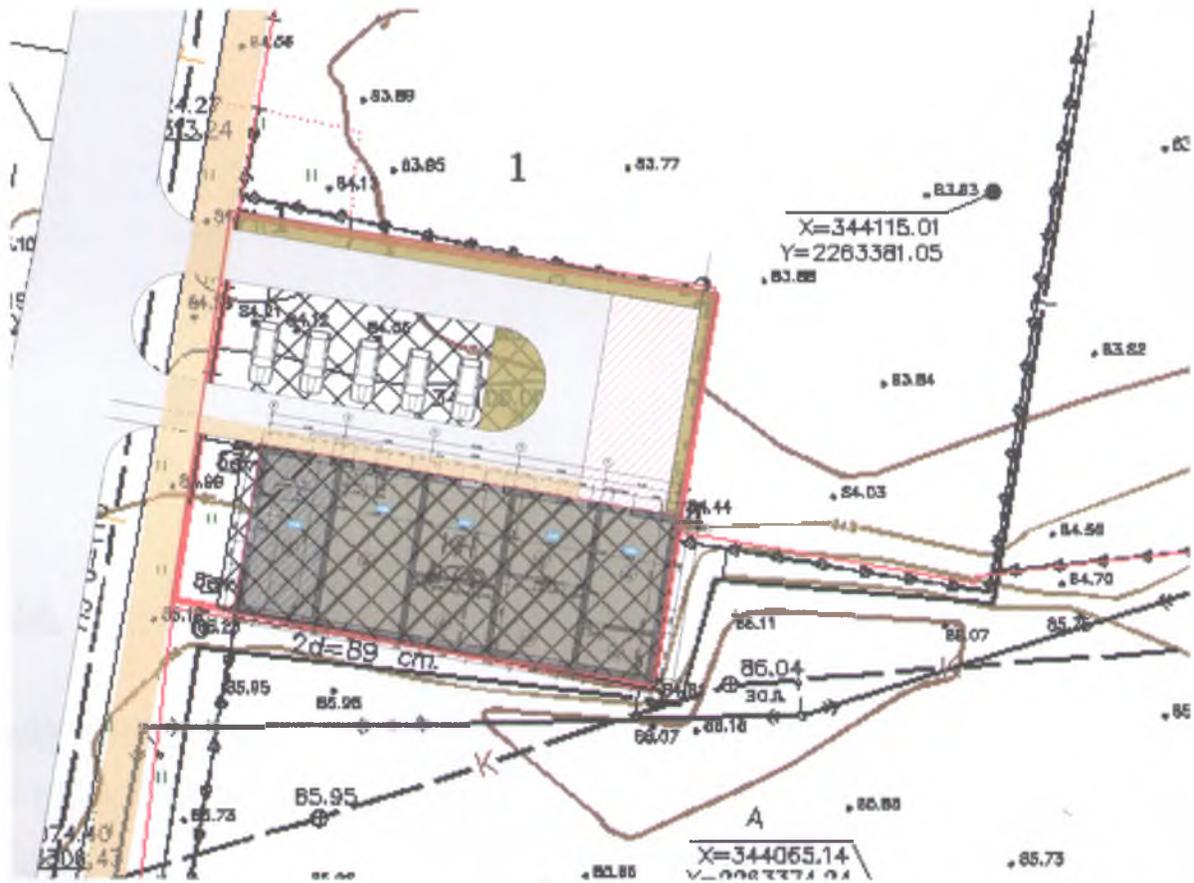


Обмерный план на отм. 0.000
План здания до реконструкции

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



Экспликация

Условные обозначения:

Номер помещения	Наименование	площадь м ²
1	помещение	12,6
2	помещение	35,4
3	помещение	28,0
4	помещение	28,8
5	помещение	22,0
6	помещение	34,5
7	помещение	55,5
8	помещение	2,4
9	помещение	48,4
Итого:		288,6

- граница з/у 18:30:000027:420;
- реконструируемое здание;
- строительство вспомогательных объектов;
- озеленение;
- проезд
- парковка;
- пешеходная дорожка

						№ 49-21ЭП		
						Правообладатель: Домаскин Алексей Николаевич		
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подк.	Подп.	Дата			
арх.		Лагунова Е.М.			11.21	Обосновывающие материалы. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Сарapul, ул. Транспортная 1 кад.номер 18:30:000027:420		
						Стадия	Лист	Листов
						ЭП	4	4
						Эскиз планировочного решения		
						ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110		