

**Обосновывающие материалы.**

Отклонение от предельных параметров разрешенного  
строительства по адресу г. Сарепул, ул.Азина  
кад.номер 18:30:000215:147

№ 54-21 ЭП

Правообладатель: Тараканов А.Н.

**Общие данные. Пояснительная записка.**

Земельный участок с кадастровым номером 18:30:000215:147 расположен по адресу : РФ, Удмуртская Республика, городской округ город Сарапул, г. Сарапул, ул.Азина  
 В соответствии с правилами землепользования и застройки земельный участок расположен в территориальной зоне Д1- Зона многофункциональной общественно-деловой застройки. Установлен градостроительный регламент.

**Разрешенное использование: Для размещения объектов итерговли. Магазины (код 4.4.)**

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м  
 Минимальный размер земельного участка, кв м 300  
 Максимальный размер земельного участка, кв м 60000  
 Минимальное количество этажей 1  
 Предельное количество этажей 5  
 Максимальный процент застройки 50

**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.

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.**

**Характеристики земельного участка неблагоприятные для застройки:**

- конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
- максимальная ширина земельного участка 9,0 - при отступе от границ земельного участка по 3.0 м, оставшаяся ширина -3,0 метр неблагоприятна для застройки;
- земельный участок находится в зоне со стесненными условиями строительства:
  - наличие препятствий, ограничивающих возможность использования строительных машин на строительной площадке, а также возможность размещения конструкций и материалов в пределах рабочей зоны;
  - интенсивное движение транспорта и пешеходов в непосредственной близости- с восточной и южной стороны земельного участка;
  - стесненность складирования материалов, невозможность складирования;
- Земельный участок находится полностью санитарно- защитной зоне 18.30.2.67

*Нормы ст. 40 ГК 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 ГК 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.*

**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

**Общие данные по земельному участку:**

- кадастровый номер 19:30:000215:147;
- площадь земельного участка 733 кв.м.;
- вид разрешенного использования: магазины (код 4.4.)

**Приложение:**

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.12.2021 г;
- Градостроительный план земельного участка RU18305000-0049, выдан 09.11.2020 г.;

**Выводы:**

**Учитывая, стесненность застройки, учитывая, что конфигурация земельного участка его ширина, неблагоприятны для застройки, Учитывая определение Конституционного Суда РФ от 15 июля 2010 г. № 931-О-О, с целью соблюдения рационального баланса и учета всех градостроительных факторов, целесообразно уменьшить отступ от границ земельного участка до 0.00 м.  
 С целью возможности использования земельного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка увеличить допустимый процент застройки до 100 %.**

**Объект не оказывает негативного влияния на окружающую среду.**

						№ 54-21 ЭП				
						Правообладатель: Тараканов А.Н.				
Изм.	Копуч.	Лист	Ндрк	Подп.	Дата	<b>Обосновывающие материалы.</b> Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Сарапул, ул.Азина кад.номер 18:30:000215:147	Стадия	Лист	Листов	
арх.		Лагунова Е.М.		<i>[Подпись]</i>	12.21		ЭП	1	4	
						Общие данные пояснительная записка		ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110		



Инв. № подл. Подп. и дата  
 Взам. инв. №

фрагмент карты градостроительного зонирования



Ситуационный план

фрагмент публичной кадастровой карты  
расположения соседних земельных участков с указанием их кадастровых  
номеров, а также объектов на них расположенных (пп5, п1, ст.2.7 регламента)



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

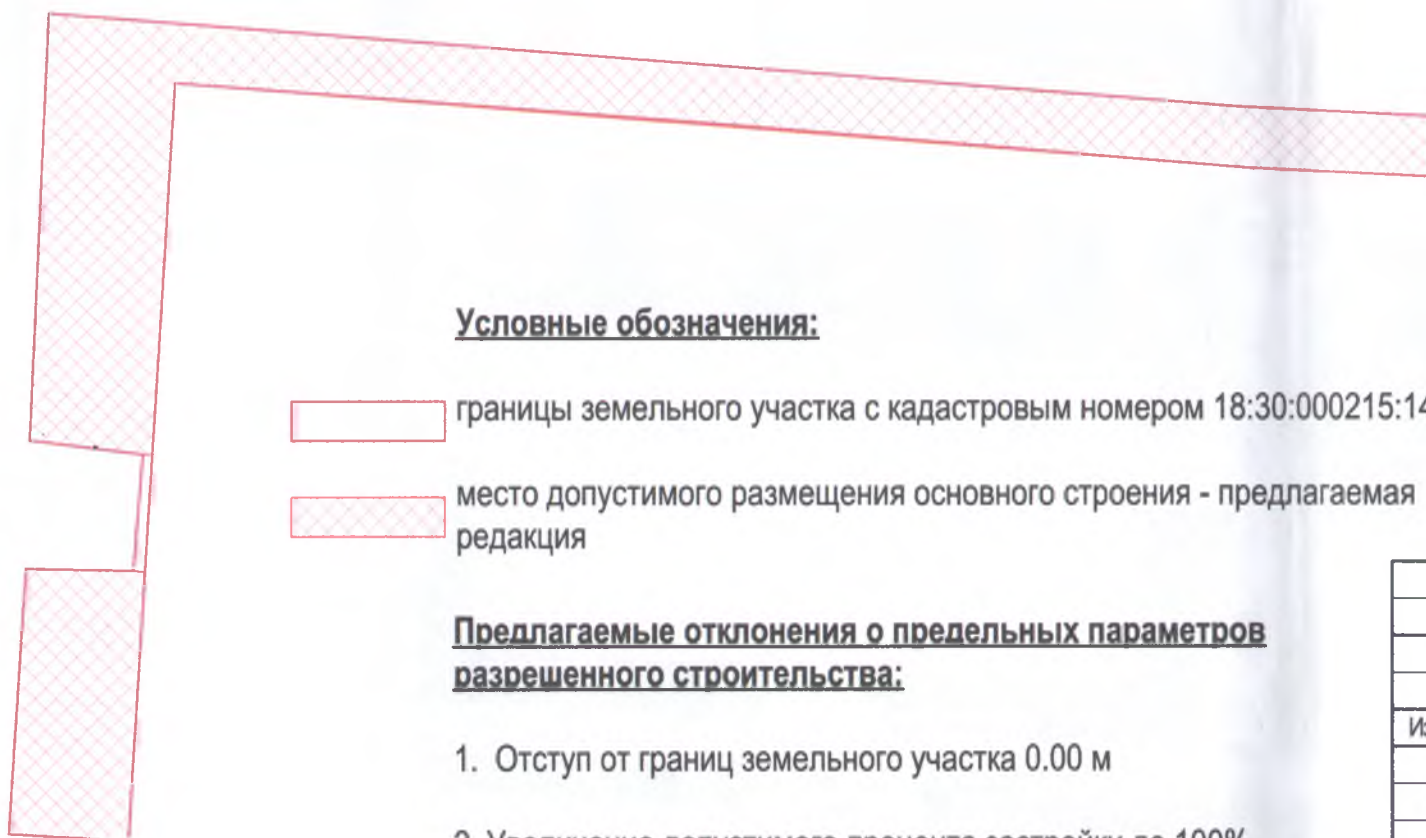
Инв. № подл.

						№ 54-21 ЭП				
						Правообладатель: Тараканов А.Н.				
Изм.	Коп.уч.	Лист	Издок	Подп.	Дата	Обосновывающие материалы. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Саранул, ул.Азина кад.номер 18:30:000215:147	Стадия	Лист	Листов	
арх.		Лагунова Е.М.			12.21		ЭП	2	4	
						Ситуационный план фрагмент публичной кадастровой карты расположения соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов на них расположенных (пп5, п1, ст.2.7 регламента)		ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110		



Чертеж градостроительного плана земельного участка  
RU 18305000-0049



Чертеж градостроительного плана земельного участка  
Предлагаемая редакция

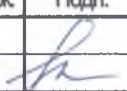


**Условные обозначения:**

-  границы земельного участка с кадастровым номером 18:30:000215:147
-  место допустимого размещения основного строения - предлагаемая редакция

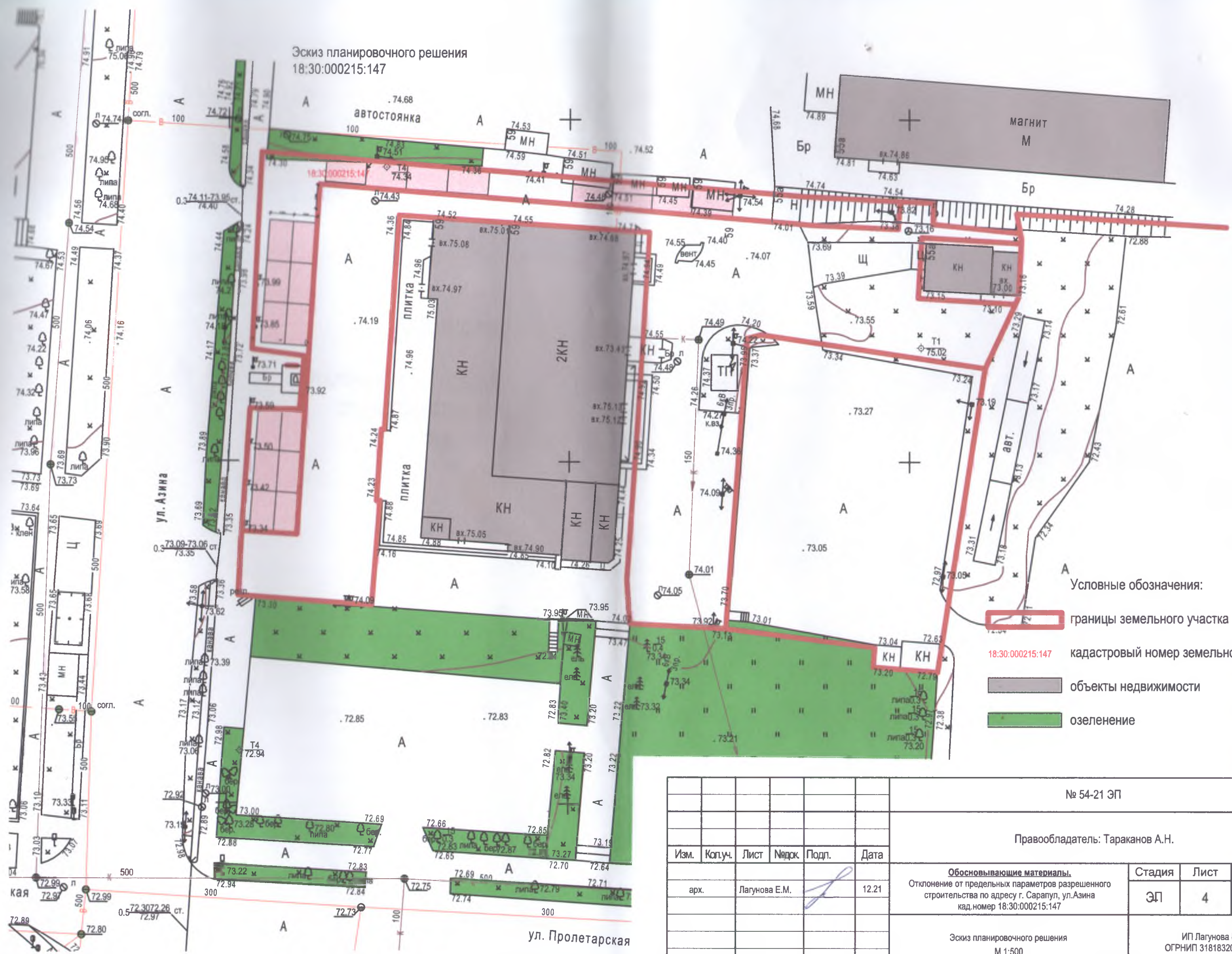
**Предлагаемые отклонения о предельных параметров разрешенного строительства:**

1. Отступ от границ земельного участка 0.00 м
2. Увеличение допустимого процента застройки до 100%

						№ 54-21 ЭП			
						Правообладатель: Тараканов А.Н.			
Изм.	Колуч.	Лист	№рек.	Подп.	Дата	Обосновывающие материалы: Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Сарapul, ул.Азина кад.номер 18:30:000215:147	Стадия	Лист	Листов
арх.	Лагунова Е.М.				12.21		ЭП	3	4
						Предложение по внесению изменений в ПЗУ		ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110	

Инв. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №

Эскиз планировочного решения  
18:30:000215:147



Условные обозначения:

- границы земельного участка
- 18:30:000215:147 кадастровый номер земельного участка
- объекты недвижимости
- озеленение

Согласовано

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	
--------------	--------------	--------------	--

№ 54-21 ЭП					
Правообладатель: Тараканов А.Н.					
Изм.	Копуч.	Лист	Нодк.	Подп.	Дата
арх.		Лагунова Е.М.			12.21
Обосновывающие материалы. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Сарapul, ул. Азина кад. номер 18:30:000215:147					
Эскиз планировочного решения М 1:500					
			Стадия	Лист	Листов
			ЭП	4	4
ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110					