

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 18:30:000590:301 по адресу:
Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул.Мира, 37

29-23-ЭП

Заказчик: Вечтомов Андрей Юрьевич



2023 г.

Общие данные

Состав материалов обоснования

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

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	

Технико-экономические показатели земельного участка:

- кадастровый номер 18:30:000590:301;
- площадь земельного участка 626 кв.м.;
- Магазины (код 4.4) - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 200 кв. м*

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 18:30:000590.301 расположен по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Мира, 37.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Сарапула (далее - Правила) земельный участок расположен в территориальной зоне Ж4 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами, для которой установлен градостроительный регламент. Существующий вид разрешенного использования данного земельного участка - Магазины (код 4.4) - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 200 кв. м*

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 - в створе существующего магазина. 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 связан с принятием оптимального объема планировочного решения, переноса воломогательных помещений в приставляемую часть, при этом существующая торговая площадь увеличивается с 97,5 кв.м (в соответствии с техническим паспортом инв. № 4217), до максимально разрешенной до 200 кв.м.

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) земельный участок находится в зоне со стесненными условиями строительства;

Выводы: На данном земельном участке сложно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки. Учитывая стесненность застройки, учитывая, что на земельном участке расположен магазин и планируемое строительство целесообразно производить в створе с существующим магазином с целью принятия оптимального объема планировочного решения, целесообразно уменьшить отступ от границ земельного участка до на участке по западной границе земельного участка от точки 1-11 до 0,86 м и по восточной границе от точки 7-6 до 0,96 м

Объект не оказывает негативного влияния на окружающую среду.

					№ 29-23-ЭП		
					Заказчик: Вентомов А.Ю.		
№	Имя	Фамилия	Инициалы	Дата	Страниц	Лист	Листов
1	Елена	Михайловна	Лагунова	11.23	1	1	4
Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 18:30:000590.301 по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Мира, 37.							
Обязание					ИП Лыскаев Е.М.		

Ситуационный план. Фрагмент карты градостроительного зонирования

Ситуационный план
фрагмент публичной кадастровой карты



фрагмент карты градостроительного зонирования
территориальная зона Ж4 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
рассматриваемый земельный участок
с кадастровым номером 18.30.000590.301

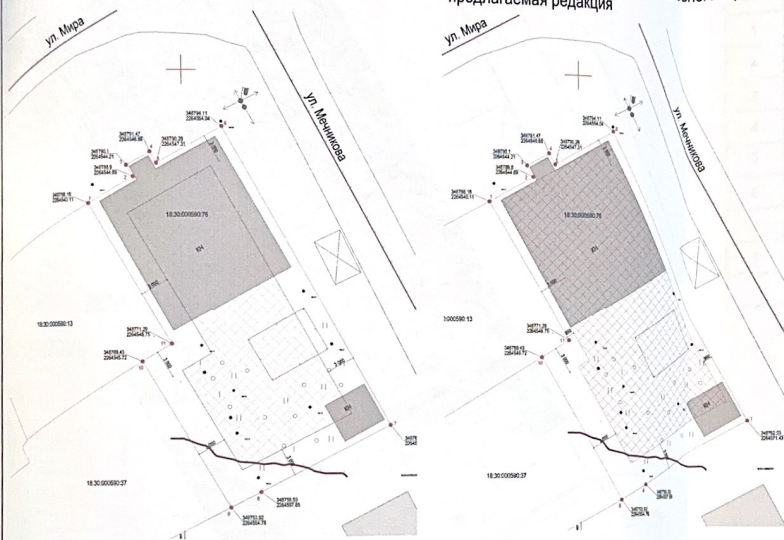


						№ 29-23-ЭП		
						Заказчик: Вечтомаев А.Ю.		
Имя	Колуч.	Лист	№ бл.	Парр	Дата	Обоснование материалов		
разраб.	Лагунова				11.23	Отпечатача от фактальных параметров застроенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 18.30.000590.301 по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Мира, 37		
						Статус	Лист	Листов
						П	2	4
						Ситуационный план. Фрагмент карты градостроительного зонирования		
						ИП Лагунова Е.М.		

Предложение по внесению изменений в ГПЗУ

Чертеж градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Саранул, ул. Мира, RU 18-3-05-0-00-0000-0063 от 16.06.2023 г.

место допустимого размещения основного строения - предлагаемая редакция



Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	348786.18	2264540.11
2	348788.9	2264544.89
3	348790.1	2264544.21
4	348791.47	2264546.65
5	348790.28	2264547.31
6	348794.11	2264554.04
7	348762.53	2264571.43
8	348755.53	2264557.89
9	348753.92	2264554.78
10	348769.43	2264545.72
11	348771.29	2264548.75

Условные обозначения:

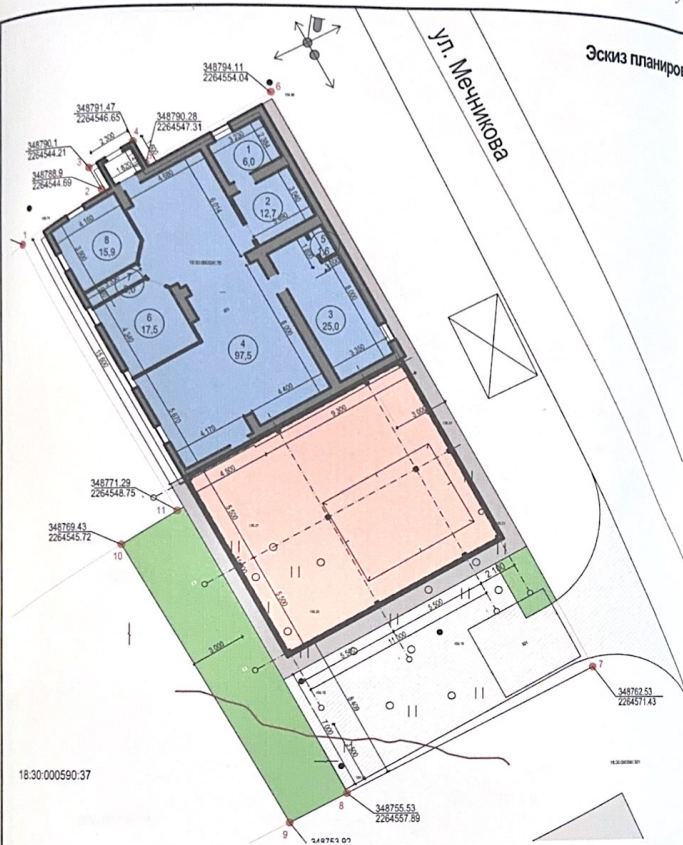
	место допустимого размещения основного строения в соответствии с ГПЗУ № RU 18-3-05-0-00-0000-0063 от 16.06.2023 г.
	место допустимого размещения основного строения - предлагаемая редакция

Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

- Отступ от границ земельного участка на участке от точки 1-11 до объекта капитального строительства установить в соответствии с фактическим местоположением объекта- 0,86 м и 0,96 м на участке от точки 6-7 с целью сохранения оптимальной объемно-планировочной структуры, учитывая наличие объекта капитального строительства, введенного в эксплуатацию до разработки Правил землепользования и застройки города Саранула.

						№ 29-23-ЭП		
						Заказчик: Вентомов А.Ю.		
Имя	Инициалы	Лист	№Экз.	Полн.	Дата	Обновляющаяся матрица		
разраб.	Лагунова				11.23	Описание от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 18.30.00000.001 по адресу: Удмуртская Республика, г. Саранул, ул. Мира, 37		
						Страница	Лист	Листов
						П	3	4
						Предложение по внесению изменений в ГПЗУ		
						ИП Лагунова Е.М.		

Эскиз планировочного решения



Условные обозначения

	граница земельного участка с кадастровым номером 18:30:000590:301
	существующий магазин
	проектируемый пристрой
	демонтируемые перегородки (строения)

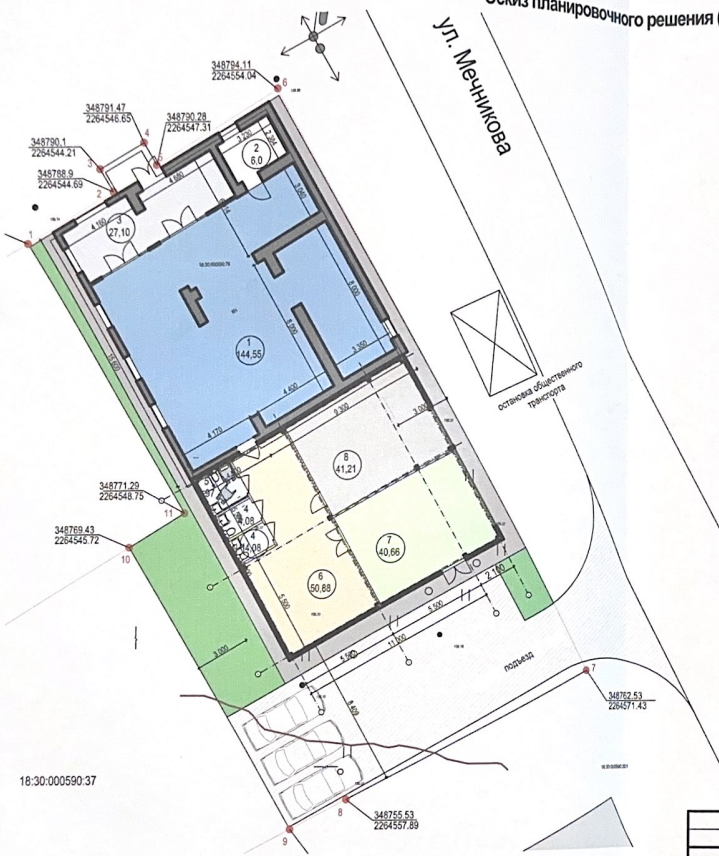
Экспликация помещений до реконструкции

№ п/п	Наименование помещения	площадь кв. м.	торговая кв. м.	подсобная кв. м.	складская кв. м.
1	комната персонала	6,0		6,0	
2	склад	12,7			12,7
3	склад	25,0			25,0
4	торговый зал	97,5	97,5		
5	туалет	1,6		1,6	
6	склад	17,5			17,5
7	коридор	3,0			
8	помещение	15,9		15,9	
	итого:	179,2	97,5	23,5	55,2

Примечание: при проектировании местоположение объекта капитального строительства может быть изменено.

						№ 29-23-ЭП		
						Заказчик: Венетомов А.Ю.		
Имя	Инициал	Лист	Индик	План	Дата	Обоснование местоположения		
разраб.	Лагунова				11.23	Отступление от проектных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 18:30:000590:301 по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Мира, 37.		
						Страниц	Лист	Листов
						П	4	4
						Эскиз планировочного решения		
						ИП Лагунова Е.М.		

Эскиз планировочного решения (продолжение)



№ п/п	Наименование помещения	площадь кв.м.	торговая кв.м.	подсобная кв.м.	складская кв.м.
1	торговый зал	144,55	144,55		
2	помещение персонала	6,0		6,0	
3	тамбур	27,1		27,1	
4	туалет	4,08		4,08	
4	туалет	4,08		4,08	
5	туалет для МГН	4,97		4,97	
6	коридор	50,88		50,88	
7	административное помещение	40,66		40,66	
8	складское помещение	41,21			41,21
	итого:	323,53	144,55	137,77	41,21

18:30:000590:37

						№ 29-23-ЭП		
						Заказчик: Ветомов А.Ю.		
Имя	Колуч.	Лист	МДж.	Подп.	Дата	Статус	Лист	Листов
разраб.	Лагунова				11.23	П	5	4
						ИП Лагунова Е.М.		

Образование: инженер-проектировщик
 Отделение от проектной организации завершенного строительства
 на земельном участке с кадастровым номером 18:03:00800:001 по адресу:
 Ульяновская область, г. Саяны, ул. Мира, 37

Эскиз планировочного решения (продолжение)