



Общество с ограниченной ответственностью  
Конструкторское бюро «ЮжУралПроект»

«Утверждаю»: Заказчик-застройщик  
Директор ООО «Сарапульский ЗРМ»  
\_\_\_\_\_ Кокин Е. Ю.

**Проектное обоснование  
по предоставлению разрешения на отклонение  
от предельных параметров разрешенного строительства  
на земельном участке**

**«Холодный склад размерами 18х30 м,  
расположенный по адресу:  
Республика Удмуртия, г. Сарапул,  
ул. Индустриальная, 31»**

***Кадастровый номер земельного участка: 18:30:000000:2754***

Главный инженер проекта

Поляков Ю. А.

## 1) Общая часть

Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения ООО «Сарапульский ЗРМ» в Управление Архитектуры и градостроительства Администрации г. Сарапул с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства:

- сокращение минимального отступа от части западной границы земельного участка с 3 м до 0 м.

Проектное обоснование по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 18:30:000000:2754, расположенном по ул. Индустриальная, 31 в г. Сарапул Республики Удмуртия выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № RU-18-3-05-0-00-0000-0016 от 09.03.2022 года, выданного Управлением Архитектуры и градостроительства Администрации г. Сарапул.

Основной целью данного градостроительного обоснования является подготовка обосновывающих аргументов по уменьшению минимального отступа от части западной границы земельного участка, в пределах которого разрешается строительство объектов капитального строительства (сокращение с 3,0м до 0 м).

На данном земельном участке размещаются производственные и административно-бытовые здания ООО «Сарапульский ЗРМ». В настоящее время выполнен проект строительства холодного склада для размещения продовольственного сырья для нужд предприятия. С учетом возможности дальнейшей застройки территории предприятия и соблюдения технологической схемы размещения зданий и сооружений проектируемое здание частично располагается за границами зоны допустимой застройки.

## 2) Характеристика земельного участка

Данный земельный участок, на котором располагается проектируемое здание холодного склада находится в юго-западной части г. Сарапула. С северной стороны проходит ул. Индустриальная, с восточной стороны ул. Толстого.

Кадастровый номер земельного участка: 18:30:000000:2754.

Участок с северной и северо-восточной стороны граничит с земельным участком 18:30:000000:3271 (улично-дорожная сеть - размещение объектов улично-дорожной сети; автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры), с юго-восточной стороны с земельным участком 18:30:000484:159, предназначенным для размещения объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию. С западной стороны, с которой

					Холодный склад размерами 18x30 м по ул. Индустриальная, 31			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Градостроительное обоснование по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Поляков		11.22			1	7
Директор		Полякова		11.22		ООО КБ «ЮжУралПроект»		

предполагается размещение проектируемого здания участков, состоящих на кадастровом учете нет.

Земельный участок расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов II-III классов санитарной опасности - П1. Основные виды разрешенного использования земельного участка: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15), коммунальное обслуживание (3.1), тяжелая промышленность (6.2), легкая промышленность (6.3), пищевая промышленность (6.4) и т.д.

На участок заключены: - Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, №19, выдан 02.08.2019, дата государственной регистрации:13.08.2019, номер государственной регистрации:18:30:000000:2754-18/010/2019-1;

- Дополнительное соглашение №1 от 18.05.2020 к договору аренды земельного участка, №19, выдан 02.08.2019, дата государственной регистрации:21.05.2020, номер государственной регистрации:18:30:000000:2754-18/010/2020-3.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- Минимальные отступы от границ земельного участка - 3м;
- предельное количество этажей - 5;
- максимальный процент застройки - 60%;
- предельные размеры земельного участка - min 0,1 га, max -15 га.

**3) Показатели по земельному участку**

Наименование	Площадь, м2	
	В границах по ГПЗУ	
		%
Площадь земельного участка по ГПЗУ	56387,00	100
Площадь застройки, в т.ч.:	2021,10	3,6
- Проектируемый холодный склад	(593,10)	
- Существующая застройка	(1428,00)	
Площадь покрытий, в т. ч.:	3061,30	5,4
-Проезд с асфальтобетонным покрытием	(1300,00)	
- Отмостка с бетонным покрытием	(81,30)	
- Существующие покрытия	(1680,00)	
Площадь озеленения, в т.ч.:	51304,60	91,0
-Проектируемое озеленение	(3221,60)	

- Существующее озеленение	(48083,00)	
---------------------------	------------	--

#### 4) Выводы.

##### 4.1. О соблюдении требований технических регламентов.

В соответствии с частью 1 статьи 40 ГК РФ 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 связи с этим с учетом возможности дальнейшей застройки территории предприятия и соблюдения технологической схемы размещения зданий и сооружений, с учетом противопожарных разрывов и устройства проездов конфигурация участка в его части (минимальные отступы от границ небольшой части участка) неблагоприятна для использования Застройщиком, а его затраты на аренду земельного участка, проведение работ по строительству объекта капитального строительства, вывозу строительного мусора, инженерную подготовку территории, проведение вертикальной планировки на земельном участке, создание новой инженерной и транспортной инфраструктуры весьма значительны.

В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Представленный вместе с проектным обоснованием эскизный проект на строительство здания включает в свой состав основные проектные решения. Проектными решениями намечено: планировка здания обеспечивает возможность беспрепятственной эвакуации людей из помещений; планировочное решение по размещению здания на земельном участке обеспечивает свободные подъезды к нему и пути ввода спасательных сил и средств, пожарную безопасность здания, а также санитарно-эпидемиологическую безопасность при эксплуатации объекта.

Решения, содержащиеся в эскизном проекте подтверждают соблюдение требований технических регламентов, обеспечение пожарной, санитарно-эпидемиологической и экологической безопасности, а также необходимое благоустройство и озеленение территории.

Для рассматриваемого земельного участка при отклонении от предельных параметров требования технических регламентов соблюдаются.

**4.2. О территориях, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду (если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать такое негативное воздействие на окружающую среду).**

Место, отведенное для строительства холодного склада расположено в юго-западной части г. Сарепул на территории предприятия ООО «Сарапульским ЗРМ». Для

					Холодный склад размерами 18x30 м по ул. Индустриальная, 31	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3



предприятия установлена СЗЗ как производства II-III класса санитарной опасности.  
Размещение склада на территории не увеличивает размеры данной СЗЗ.

Памятники природы и культуры, виды растений и животных, занесенных в Красную книгу, на участке строительства отсутствуют.

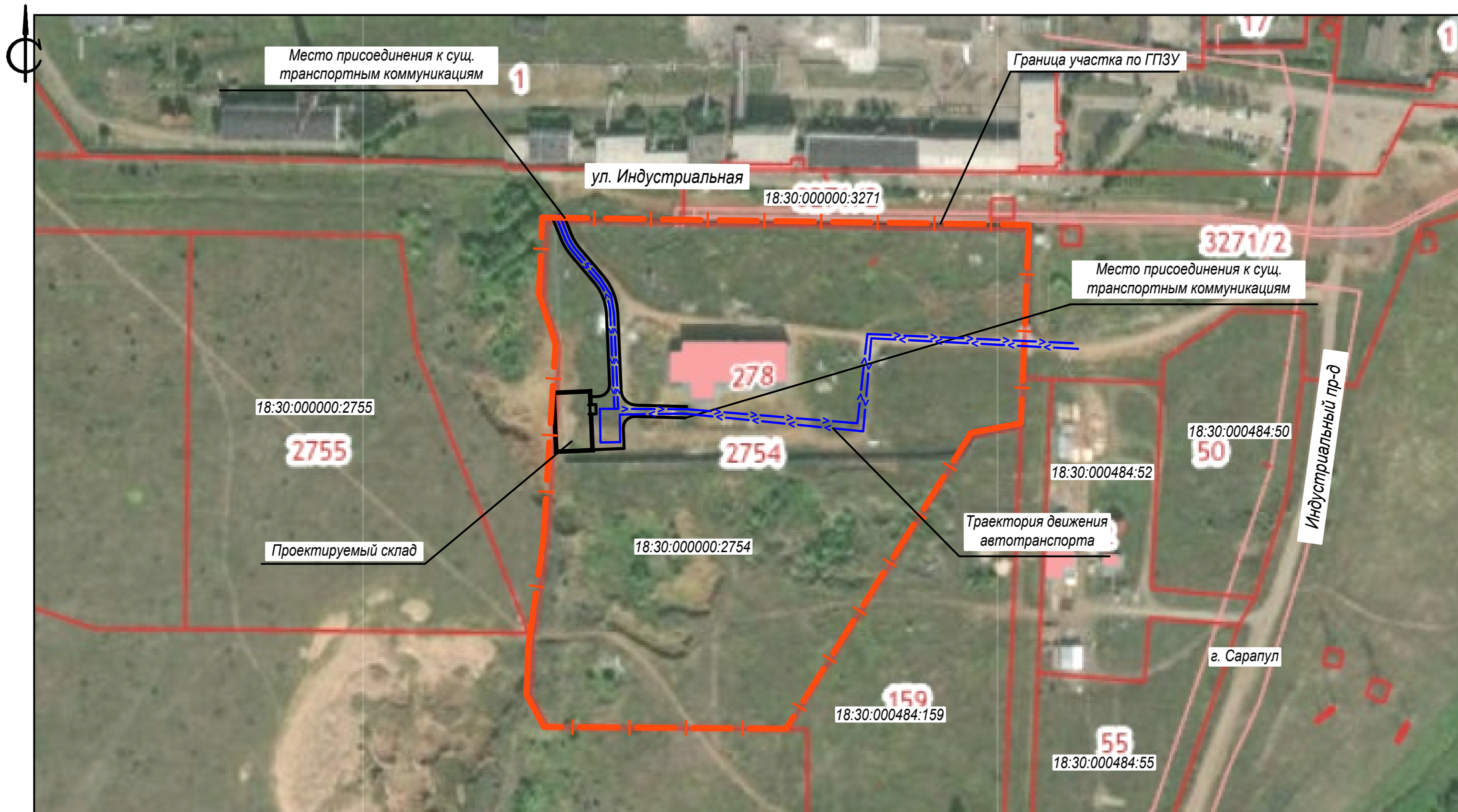
Хозяйственно-бытовые и ливневые стоки отводятся в существующие канализационные сети предприятия.

Вывод: По результатам оценки общего воздействия объектов на окружающую среду установлено, что рассматриваемый объект соответствует требованиям природоохранного законодательства, являются экологически безопасными и не будут оказывать негативного воздействия на окружающую среду при условии реализации проектных решений в полном объеме.

Главный инженер проекта

Поляков Ю. А.

					Холодный склад размерами 18x30 м по ул. Индустриальная, 31	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

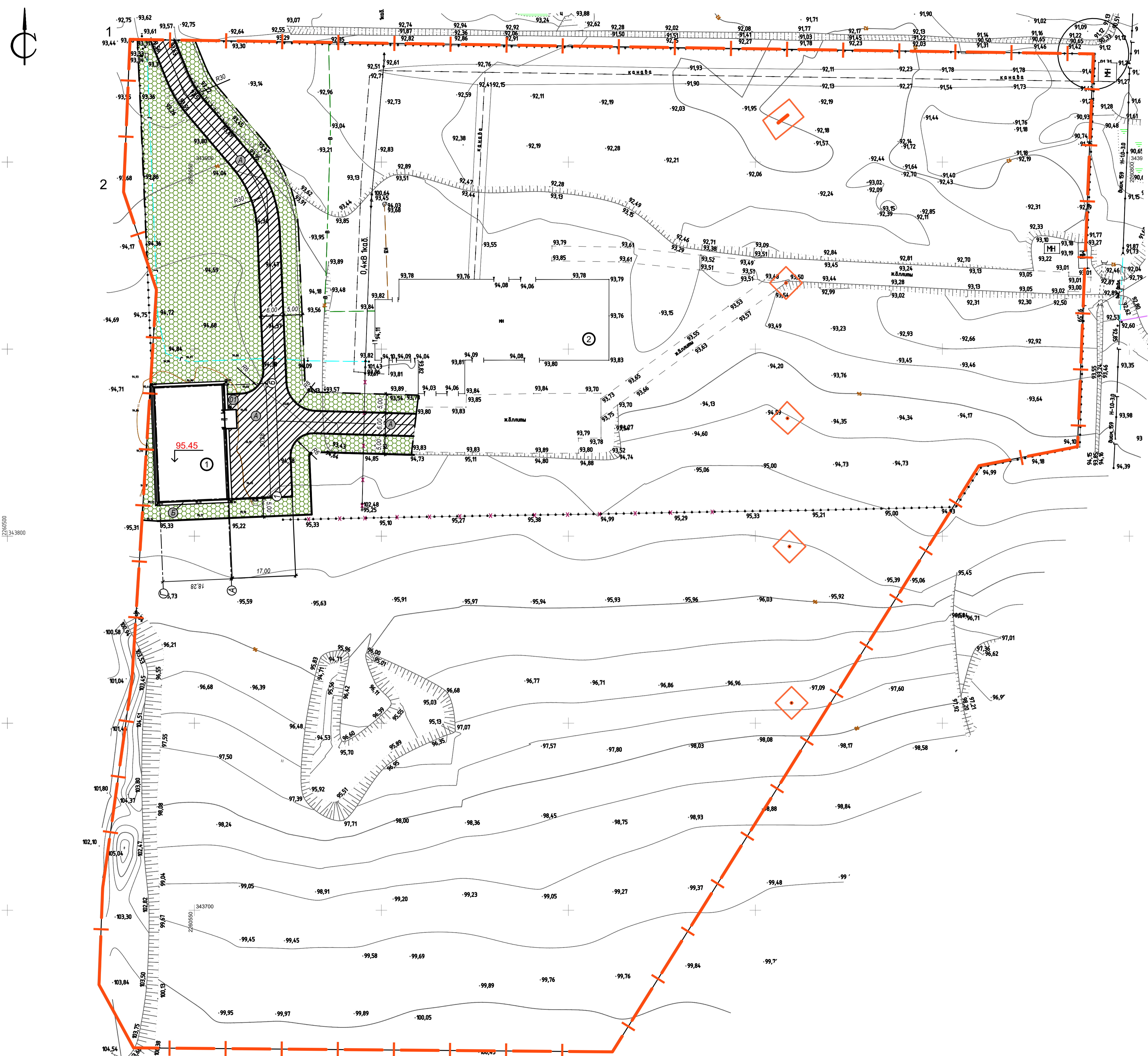


Согласовано	
Взам. инб. N	
Подпись и дата	
Инб. N подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата
Разработал				Дроздов	09.22
Проверил				<i>[Signature]</i>	09.22
Н. контр.				Поляков	09.22
ГИП				Поляков	09.22

Республика Удмуртия, г. Сарапул, ул. Индустриальная, 31		
Холодный склад размером 18x30 м	Стадия	Лист
		5
Ситуационный план М1:2000		





Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Холодный склад	Проект.
2	Производственное здание	Сущест.

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол. шт.	Примечание
01	•	Урна "Рубин"	1	Готовое изделие

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст лет	Кол-во	Примечание
01	Газон обыкновенный	-	3221,6	С обязательным растительной земли 100,15м Вн484м3. После многолетних трав 20м2

Ведомость проездов, тротуаров, площадок

Поз.	Наименование	Тип	Количество	Примечание
А	Проезд с асфальтобетонным покрытием с бортовым камнем БР100.30.15	1	1300,00	м2
Б	Отмостка с бетонным покрытием	-	81,30	м2

Координаты поворотных точек земельного участка

номер точки	X	Y	номер точки	X	Y
n1	x=343932.80	y=2260532.80	n17	x=343867.79	y=2260708.18
n2	x=343891.99	y=2260531.07	n18	x=343867.69	y=2260708.28
n3	x=343865.87	y=2260539.85	n19	x=343867.59	y=2260708.18
n4	x=343761.72	y=2260533.31	n20	x=343867.69	y=2260708.08
n5	x=343705.94	y=2260525.47	n21	x=343797.33	y=2260709.11
n6	x=343680.08	y=2260524.50	n22	x=343797.23	y=2260709.21
n7	x=343670.19	y=2260529.93	n23	x=343867.79	y=2260708.18
n8	x=343683.21	y=2260533.73	n24	x=343797.23	y=2260709.01
n9	x=343662.14	y=2260661.77	n25	x=343831.67	y=2260708.58
n10	x=343818.84	y=2260759.79	n26	x=343831.51	y=2260708.68
n11	x=343823.93	y=2260786.12	n27	x=343831.41	y=2260708.58
n12	x=343928.92	y=2260790.36	n28	x=343831.50	y=2260708.48
n13	x=343910.53	y=2260706.03	n29	x=343755.52	y=2260709.77
n14	x=343912.61	y=2260708.61	n30	x=343755.42	y=2260709.67
n15	x=343912.50	y=2260708.70	n31	x=343755.32	y=2260709.67
n16	x=343910.41	y=2260706.11	n32	x=343755.42	y=2260709.57

Создано  
Исполн. И.И.И.  
Проверил И.И.И.  
Инж. И.И.И.

Республика Удмуртия, г. Сарапул, ул. Индустриальная, 31					
Изм.	Контр.	Лист	Дата	Холодный склад	
Разработал	Дроздов	Лист	09.22	размером 18x30 м	
Проверил	И.И.И.	Лист	09.22	6	
И.контр.	Поляков	Лист	09.22	Юж Урал Проект	
ГИП	Поляков	Лист	09.22	Схема генплана М1:500	

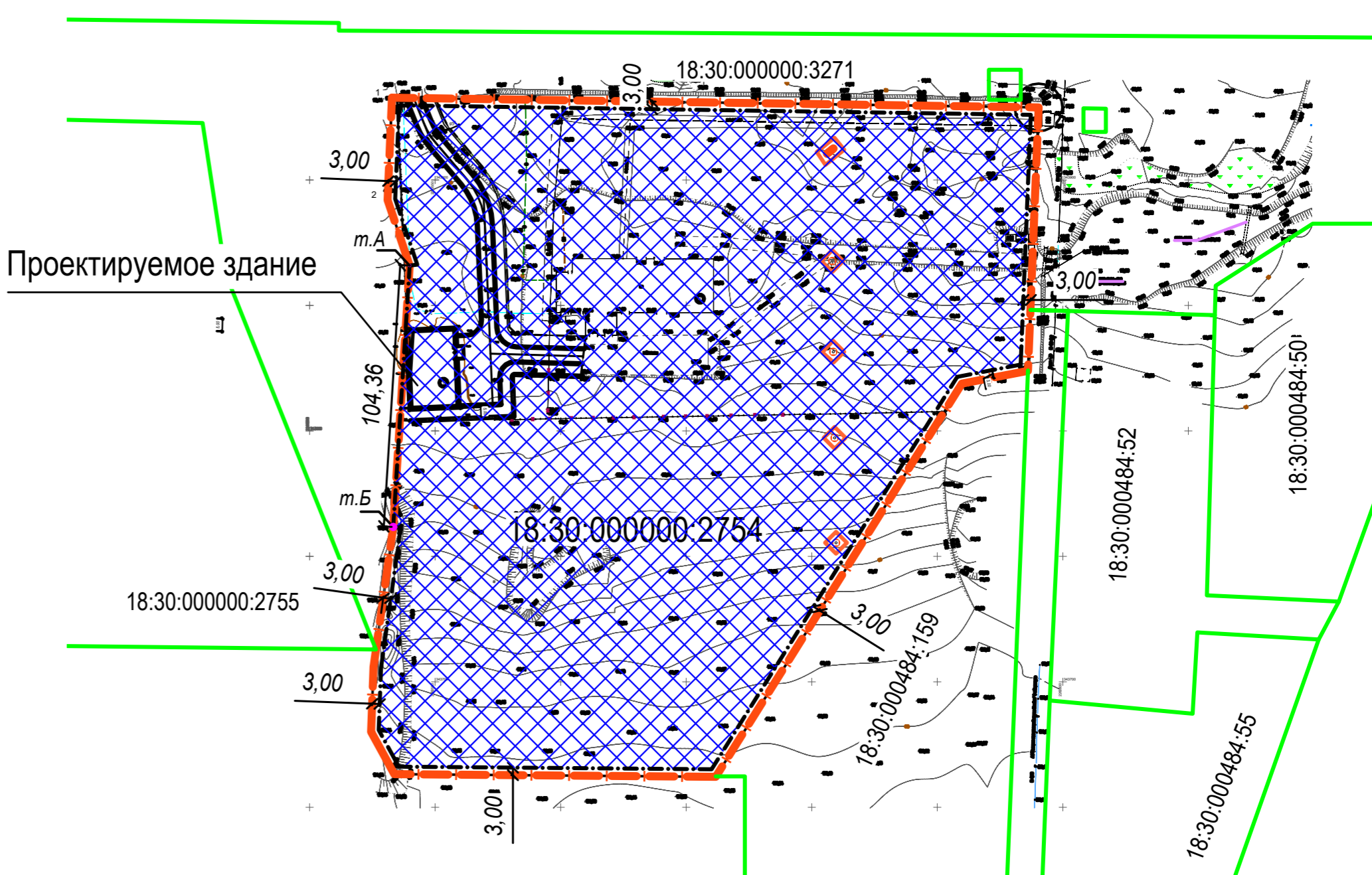
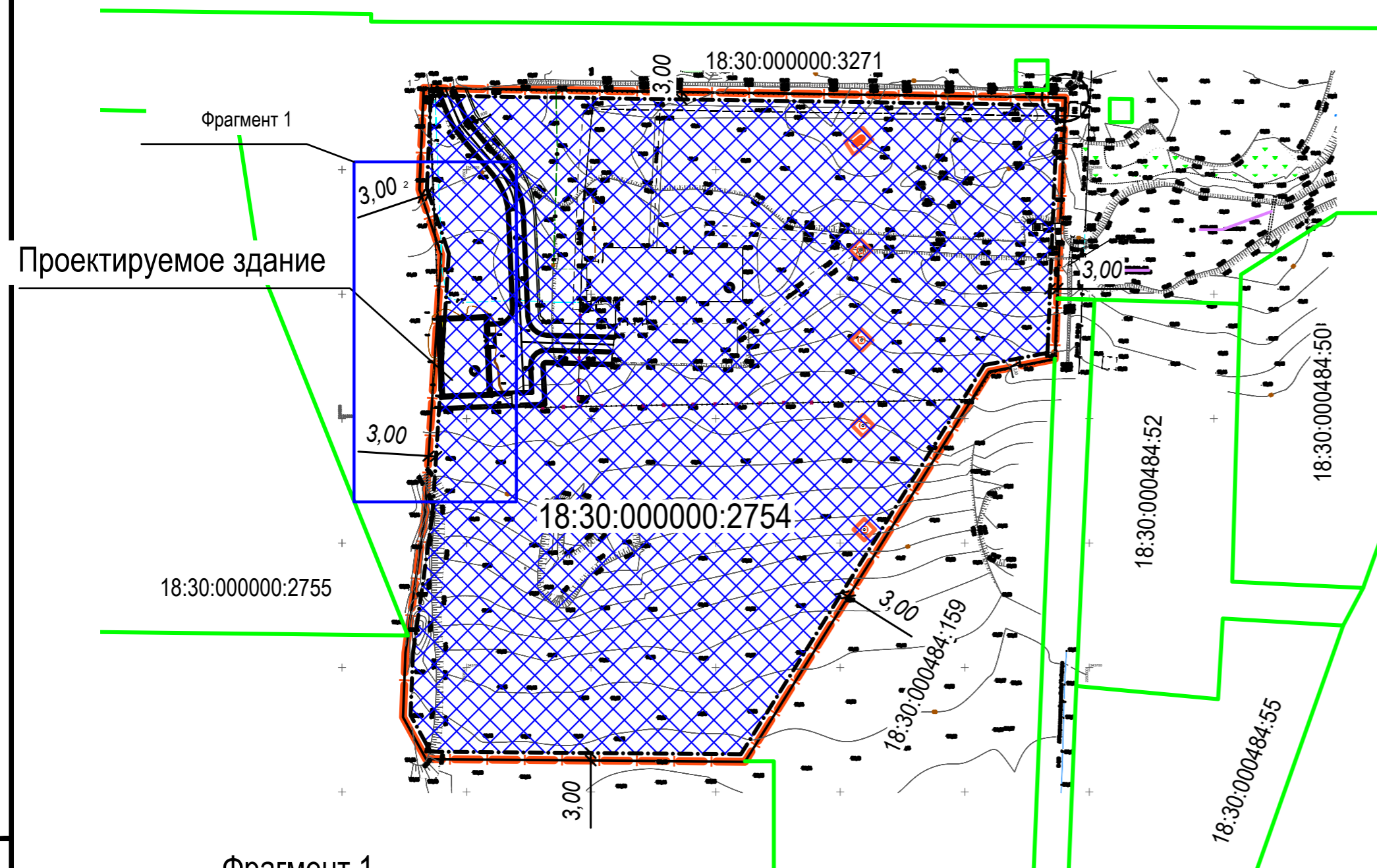


Информация к публичным слушаниям по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 18:30:000000:2754, площадью 56387м2, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, город Сарапул, улица Индустриальная, 31.

Испрашивается предоставление разрешения на отклонение минимального отступа от границ земельного (нарушение составляет 3,0м)

Ситуация до принятия решения об отклонении от предельных параметров:

Ситуация с учетом принятого решения об отклонении от предельных параметров:



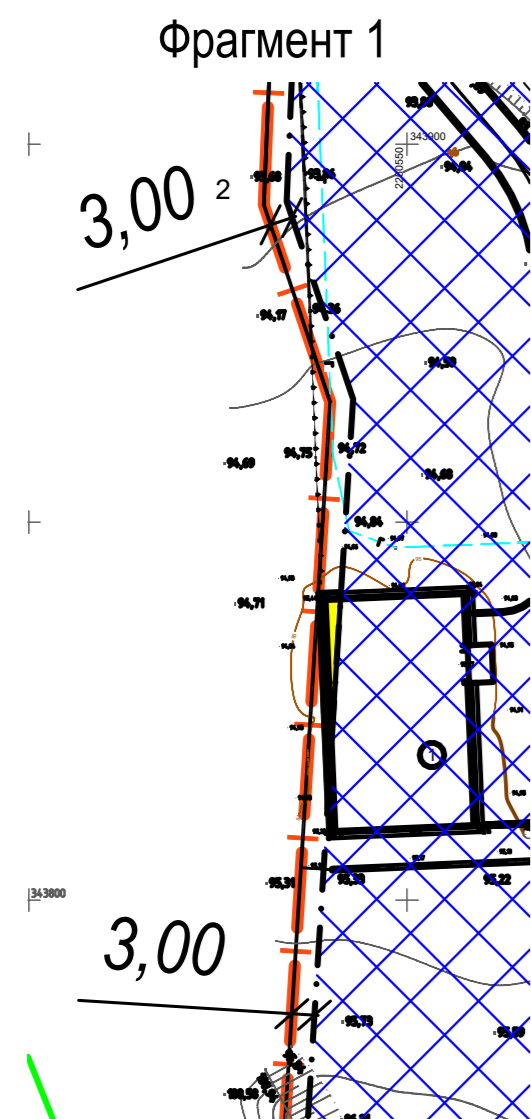
Ситуационная схема

Технико-экономические показатели:

Параметр	До отклонения от предельных параметров:	После отклонения от предельных параметров:
Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	3,0 м со всех сторон ЗУ	3,0 м со всех сторон ЗУ, кроме с западной стороны ЗУ от т.А до т.Б - 0,0м
Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений – 5,0	5,0	5,0
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60	60

Условные обозначения:

- место допустимого размещения зданий, сооружений
- границы рассматриваемого земельного участка
- границы участков смежных землепользователей
- минимальные отступы от границ земельного участка, м
- часть рассматриваемого здания, расположенная за границей места допустимого размещения ОКС



После изменения минимальных отступов от границ земельного участка проектируемый объект будет соответствовать требованиям технических регламентов и не будет оказывать негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Согласовано  
Имя, И.подл. Подпись и дата  
Взам. инб. И  
И.подл. Подпись и дата