

Обосновывающие материалы.

Отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства по адресу г. Саранул, ул. Ефима Колчина, 6
кад.номер 18:30:000338:9

№ 51-20 ЭП

Правообладатель: Кузнецова Л.Р.

Заказчик : Кузнецова Н.В.

Н.В.

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 | Схема существующих зон с особыми условиями территории (фрагмент Правил землепользования и застройки) |
| 4 | Предложение по внесению изменений в ГПЗУ |
| 5 | Эскиз планировочного решения |

Приложение:

- Градостроительный план земельного участка RU18305000-816 от 13.12.2018 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 12 октября 2011 года, № 18-АБ 357258 магазин, пристрой, назначение торговое . общая площадь, 112,3 кв.м.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 12 октября 2011 года, № 18-АБ 357259 земельный участок для эксплуатации магазина, общая площадь, 457 кв.м.;
- Технический паспорт здания (строения) № 6 по ул. Ефима Колчина (литер А., А1) инвентарный номер 2840 от 26 сентября 2002 года;
- постановление Администрации города Сарапула № 256 от 14 февраля 2019 г. " О приведении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 18:30:000338:9 в соответствие с классификатором" (код 4.4.)
- постановление Главы МО "Город Сарапул" № 43 от 20 марта 2019 г." О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по улице Ефима Колчина , 6 (п.1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования "бытовое обслуживание" (код 3.3);
- договор энергоснабжения № С1982 от 21. декабря 2011 г.;
- договор поставки газа № 56-4-1782/19;
- проект реконструкции здания магазина , выполненный ИП Меркешкина О.Ю.

Выводы:

Учитывая размещение земельного участка в условиях стесненной застройки, учитывая предоставленное Главой муниципального образования "Город Сарапул" разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка по улице Ефима Колчина, 6" и, как следствие, земельный участок имеет размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для кода 3.3., учитывая что земельный участок от точки 5 до точки 11 граничит с землями общего пользования установить расстояние от границы земельного участка до объекта недвижимости 0.00 м. учитывая, что по границе земельного участка от точки 1 до точки 11 расположен объект недвижимости, прав на который зарегистрированы до введения в действия правил землепользования и застройки - отступ от указанной границы до объекта недвижимости установить 0.00 м. Учитывая имеющийся один из кодов для данного земельного код 3.3.. процент застройки установить 80%.
Объект не оказывает негативного влияния на окружающую среду

Общие данные. Пояснительная записка.

Земельный участок с кадастровым номером 18:30:000338:9 расположен по адресу : РФ, Удмуртская Республика, городской округ город Сарапул, г. Сарапул, ул. Ефима Колчина, 6, площадью 457 кв.м.

Для размещения объектов торговли. (код 3.3.) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, парикмахерские)

В соответствии с правилами землепользования и застройки земельный участок расположен в территориальной зоне Ж 4 - зона застройки индивидуальными жилыми домами. зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки не выше 3-х этажей с развитием сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий, а также создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

Установлен градостроительный регламент для кода 3.3:

- максимальный процент застройки 80 %;
- минимальный размер земельного участка 300 кв.м.;
- предельное кол-во этажей - 2 этажа;
- минимальный отступ строений от красной линии, 5 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка, 3.м.
- торговая площадь до 100 кв.м.

Бытовое обслуживание код. 3.3

минимальный размер земельного участка 1000 кв.м.

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 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:

1. Земельный участок находится в зоне со стесненными условиями строительства:
 - стесненность складирования материалов, невозможность складирования;
 - размер земельного участка меньше размера земельного участка, предусмотренного градостроительным регламентом для кода классификатора 3.3.;
 - имеющиеся противоречия в требованиях, предъявляемых для кода классификатора 3.3.

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 ГрКРФ 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.

СВОД ПРАВИЛ ОРГАНИЗАЦИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА
Актуализированная редакция
СНиП 12-01-2004

МДС 81-36.2004

| | | | | | | | | |
|------|--------|---------------|-------|------------------|--------|--|--|--|
| | | | | | | № 51-20 ЭП | | |
| | | | | | | Заказчик: Кузнецова Н.В. <i>Кузнецова Н.В.</i> | | |
| Изм. | Колуч. | Лист | Нодок | Подп. | Дата | | | |
| арх. | | Лагунова Е.М. | | <i>[Подпись]</i> | 12.20. | Обосновывающие материалы. | | |
| | | | | | | Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Сарапул, ул. Ефима Колчина, 6 кад.номер 18:30:000338:9 | | |
| | | | | | | ЭП | | |
| | | | | | | Общие данные пояснительная записка | | |
| | | | | | | ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110 | | |

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)



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

| | | | | | | | | |
|------|---------------|------|-------|--------------------|--------|---|------|--------|
| | | | | | | № 51-20 ЭП | | |
| | | | | | | Заказчик: Кузнецова Н.В. <i>Кузнецова Н.В.</i> | | |
| Изм. | Коп.уч. | Лист | №држ. | Подп. | Дата | | | |
| | | | | | | | | |
| арх. | Лагунова Е.М. | | | <i>[Signature]</i> | 12.20. | Обосновывающие материалы. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Саранск, ул. Ефима Колчина, 6 кад.номер 18:30:000338:9 | | |
| | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ЭП | 2 | 5 |
| | | | | | | Ситуационный план | | |
| | | | | | | ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110 | | |

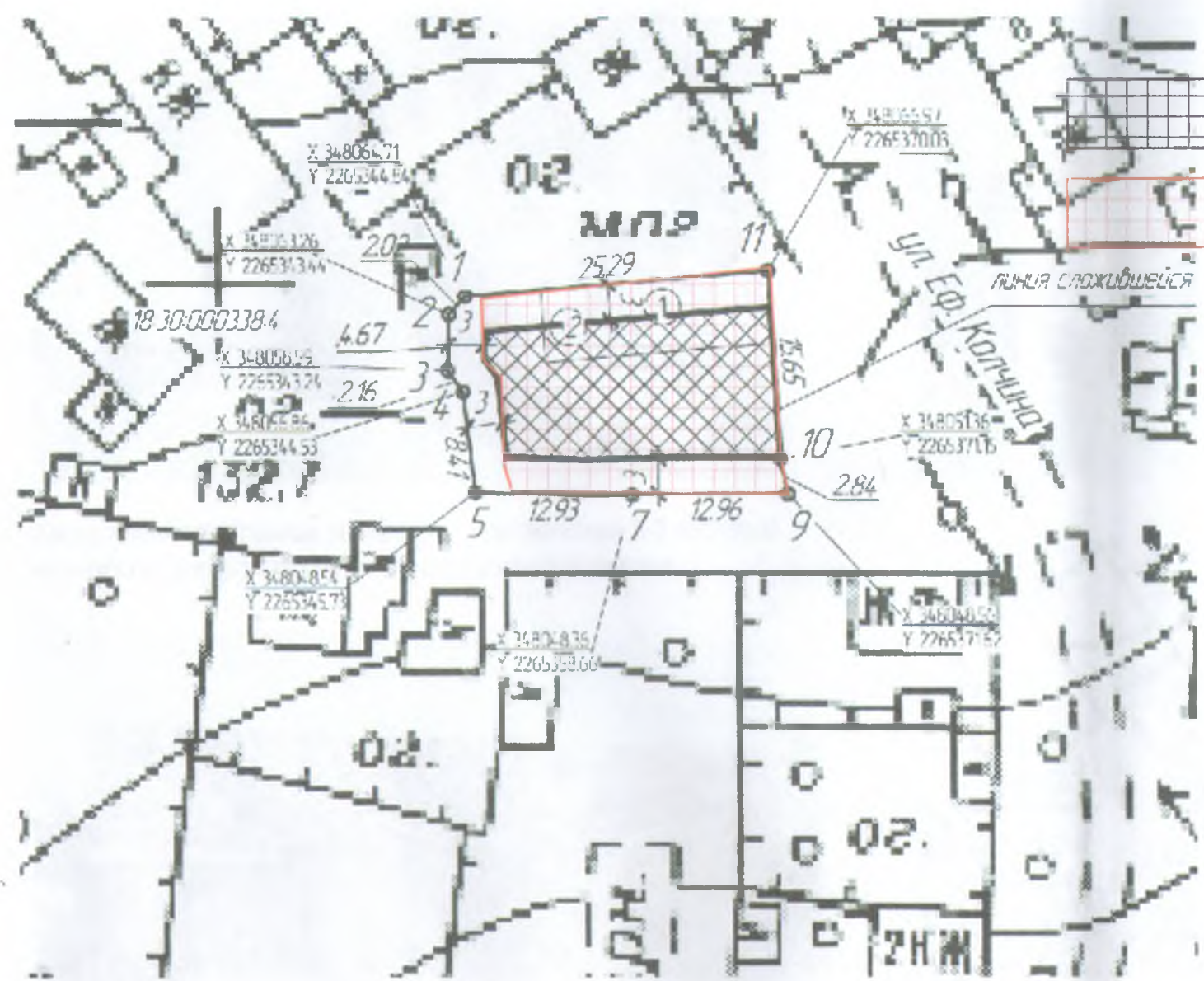
Схема существующих зон с особыми условиями территории
(фрагмент Правил землепользования и застройки)



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

| | | | | | |
|------|---------------|------|-------|--------------------|--------|
| | | | | | |
| Изм. | Копуч. | Лист | Подк. | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| арх. | Лагунова Е.М. | | | <i>[Signature]</i> | 12.20. |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | | |
|---|--------|--|
| № 51-20 ЭП | | |
| Заказчик: Кузнецова Н.В. <i>Кузнецова Н.В.</i> | | |
| Обосновывающие материалы: | Стадия | Лист / Листов |
| Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Саранск, ул. Ефима Колчина, 6 кад. номер 18:30:000338:9 | ЭП | 3 / 5 |
| Схема существующих зон с особыми условиями территории (фрагмент Правил землепользования и застройки) | | ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110 |



Условные обозначения:

место допустимого размещения основного строения в соответствии с ГПЗУ № RU 18305000-816

место допустимого размещения основного строения - предлагаемая редакция

Предлагаемые отклонения о предельных параметров разрешенного строительства:

1. От точки 5 до точки 11 отступ от границ земельного участка 0.00 м
2. От точки 1 до точки 11 отступ от границ земельного участка 0.00 м

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. | |
|---------------------------------------|---|------------|
| | X | Y |
| 1 | 348064.71 | 2265344.84 |
| 2 | 348063.26 | 2265343.44 |
| 3 | 348058.59 | 2265343.24 |
| 4 | 348056.86 | 2265344.53 |
| 5 | 348048.54 | 2265345.73 |
| 6 | 348048.53 | 2265346.21 |
| 7 | 348048.36 | 2265358.66 |
| 8 | 348048.61 | 2265367.54 |
| 9 | 348048.56 | 2265371.62 |
| 10 | 348051.36 | 2265371.15 |
| 11 | 348066.97 | 2265370.03 |

| | | | | | | | | |
|------|---------|---------------|-------|--------------------|--------|--|---|---|
| | | | | | | № 51-20 ЭП | | |
| | | | | | | Заказчик: Кузнецова Н.В. <i>Кузнецова Н.В.</i> | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Нижк. | Подп. | Дата | | | |
| арх. | | Лагунова Е.М. | | <i>[Signature]</i> | 12.20. | Обосновывающие материалы. | | |
| | | | | | | Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Саранск, ул. Ефима Колчина, 6 кад.номер 18.30.000338-9 | | |
| | | | | | | ЭП | 4 | 5 |
| | | | | | | Предложение по внесению изменений в ГПЗУ | | |
| | | | | | | ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110 | | |

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Изм. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

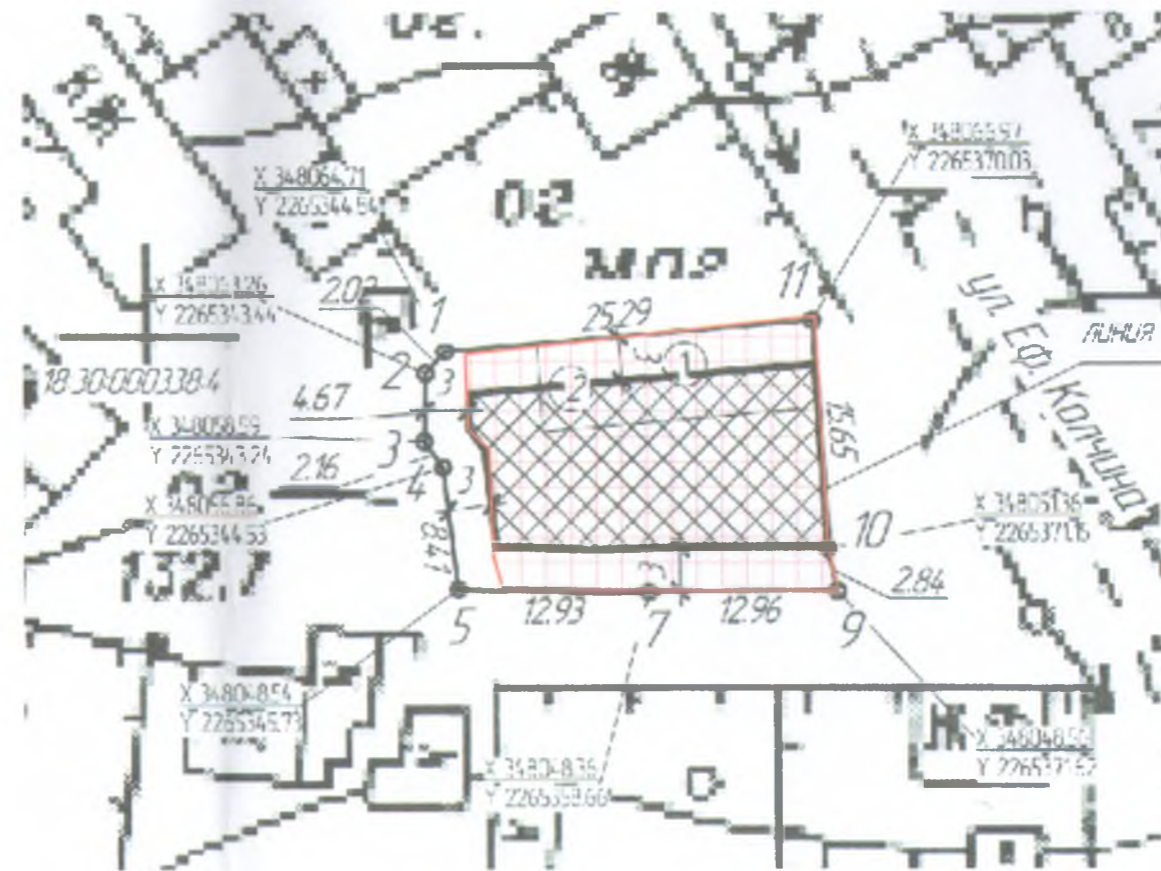
Согласовано



фасад здания по границе земельного участка точки 5-9 согласно чертежу Градостроительного плана земельного участка



фасад здания по границе земельного участка точки 9-11 согласно чертежу Градостроительного плана земельного участка. ул. Ефима Колчина



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

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---------------|------|--------|--------------------|--------|--|--|------|--------|
| | | | | | | № 51-20 ЭП | | | |
| | | | | | | Заказчик: Кузнецова Н.В. <i>Кузнецова Н.В.</i> | | | |
| Изм. | Копуч. | Лист | Недок. | Подп. | Дата | Обосновывающие материалы: Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу г. Саранск, ул. Ефима Колчина, 6 кад.номер 18:30:000338-9 | Стадия | Лист | Листов |
| арх. | Лагунова Е.М. | | | <i>[Signature]</i> | 12.20. | | ЭП | 5 | 5 |
| Эскиз планировочного решения | | | | | | | ИП Лагунова Е.М. ОГРНИП 318183200068110 | | |