

ООО "АДМ-ПРОЕКТ"
Свидетельство Ассоциации СРО «ЧелРОП»
№ ЧелРОП-081-26122011-01

Челябинская область,
Саткинский муниципальный район,
город Сатка

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

для получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объекта
капитального строительства:
Нежилое здание культурно-просветительского
назначения со встроенным кафе
по ул. Пролетарской, 25а
(кад. номер зем. участка 74:18:0804129:2527)

07-2021/003-Э.О

Челябинск
2021

Челябинская область,
Саткинский муниципальный район,
город Сатка

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

для получения разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объекта
капитального строительства:
Нежилое здание культурно-просветительского
назначения со встроенным кафе
по ул. Пролетарской, 25а
(кад. номер зем. участка 74:18:0804129:2527)

07-2021/003-Э.О

Главный архитектор проекта _____



Ерохин С.В.

Главный инженер проекта _____



Улитин С.А.

Челябинск
2021

Список исполнителей

Главный архитектор проекта
Главный инженер проекта
Архитектор

Ерохин С.В.
Улитин С.А.
Ханбекова А.В.

В качестве исходных данных приняты следующие документы:

- Топографо-геодезическая съемка (предоставлена Заказчиком в электронном виде);
- Материалы по землеотводам на данной территории (предоставленные Заказчиком кадастровые выписки земельных участков, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровые планы территории);
- Градостроительный план земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, Саткинский район, г.Сатка, ул. Пролетарская, 25А № РФ-74-4-21-1-06-2021-0038

Градостроительное обоснование выполнено на основании:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ);
- Генеральный план Саткинского городского поселения в составе схемы территориального планирования Саткинского муниципального района, утвержденный решением Совета депутатов Саткинского городского поселения Челябинской области т 24.12.2012 № 164/36.
- Правила землепользования и застройки Саткинского городского поселения Челябинской области, утвержденные решением Совета депутатов Саткинского городского поселения Челябинской области от 20.09.2017 г. № 124/31
- «Нормативы градостроительного проектирования Саткинского городского поселения», утвержденные решением Совета депутатов Саткинского городского поселения Челябинской области от 24.12.2014 № 289/62 и от 28.11.2018 г. № 181/50
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						07/2021-003-Э.О			
						Челябинская область, г. Сатка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП		Улитин С.А.			10.21	Нежилое здание культурно-просветительского назначения со встроенным кафе по ул. Пролетарской, 25А	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Ерохин С.В.			10.21		ЭП	1	
Разраб.		Ханбекова А.В.			10.21				
Разраб.		Ерохин С.В.			10.21	Общие данные	ООО "АДМ-ПРОЕКТ"		
Н. контр.		Улитин С.А.			10.21				

Цель работы.

Обосновать необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства "Нежилое здание культурно-просветительского назначения со встроенным кафе", расположенного по адресу: Челябинская область, Саткинский район, г. Сатка, ул. Пролетарская, 25А (кад. номер земельного участка 74:18:0804129:2527) в территориальной зоне 02-В2 с целью размещения конструктивных элементов объекта капитального строительства.

Запрашиваемые предельные параметры: минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0.0 м.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Основаниями для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ являются конфигурация участка, неблагоприятная для застройки.

Рассматриваемый земельный участок, расположенный по адресу: Челябинская область, Саткинский район, г.Сатка, ул. Пролетарская, 25А, согласно градостроительному плану земельного участка (ГПЗУ) и Правилам землепользования и застройки (ПЗиЗ), расположен в территориальной зоне 02-В.2 Зона застройки многоквартирными домами (малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная застройка).

Проектируемый объект относится, согласно классификации к основным видам разрешенного использования:

- объекты культурно-просветительского и зрелищного назначения;

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не менее 1,0 м.

Рассматриваемый земельный участок граничит с южной стороны с земельным участком 74:18:0000000:7834 (назначение: для размещения сетей электроснабжения), с других сторон граничит с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной либо государственной собственности.

Земельный участок расположен на одной из центральных улиц г.Сатка, имеющих важное градостроительное значение для города, в сложившейся застройке. Площадь земельного участка - 292 кв.м.

Основной подъезд и подход к зданию планируется со стороны ул. Пролетарской. Участок не граничит с красными линиями улиц и проездов.

Данный земельный участок имеет малую площадь, не позволяющую разместить элементы инфраструктуры и благоустройства в границах данного участка, а также конфигурация участка, обусловленная малой площадью, сложной геометрической формой, условиями рельефа местности не позволяют рационально использовать данный участок, с учетом ограничений, прописанных в ГПЗУ и ПЗиЗ.

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

07/2021-003-Э.О

Лист

2

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

Конфигурация земельного участка не позволяет разместить объект удобной формы и планировочной схемы с учётом максимально возможного использования конструкций стандартных модульных размеров, производимых предприятиями Челябинской области (Рис.1). Использование большого количества несущих конструкций нестандартных размеров приведет к удорожанию строительства. Размещение объекта с применением большого количества уникальных размеров несущих конструкций делает освоение участка для застройщика экономически нецелесообразным и ведёт к значительным убыткам, которые могут привести к невозможности реализации объекта, что в свою очередь негативно отразится на экономическом положении муниципального образования в том числе.

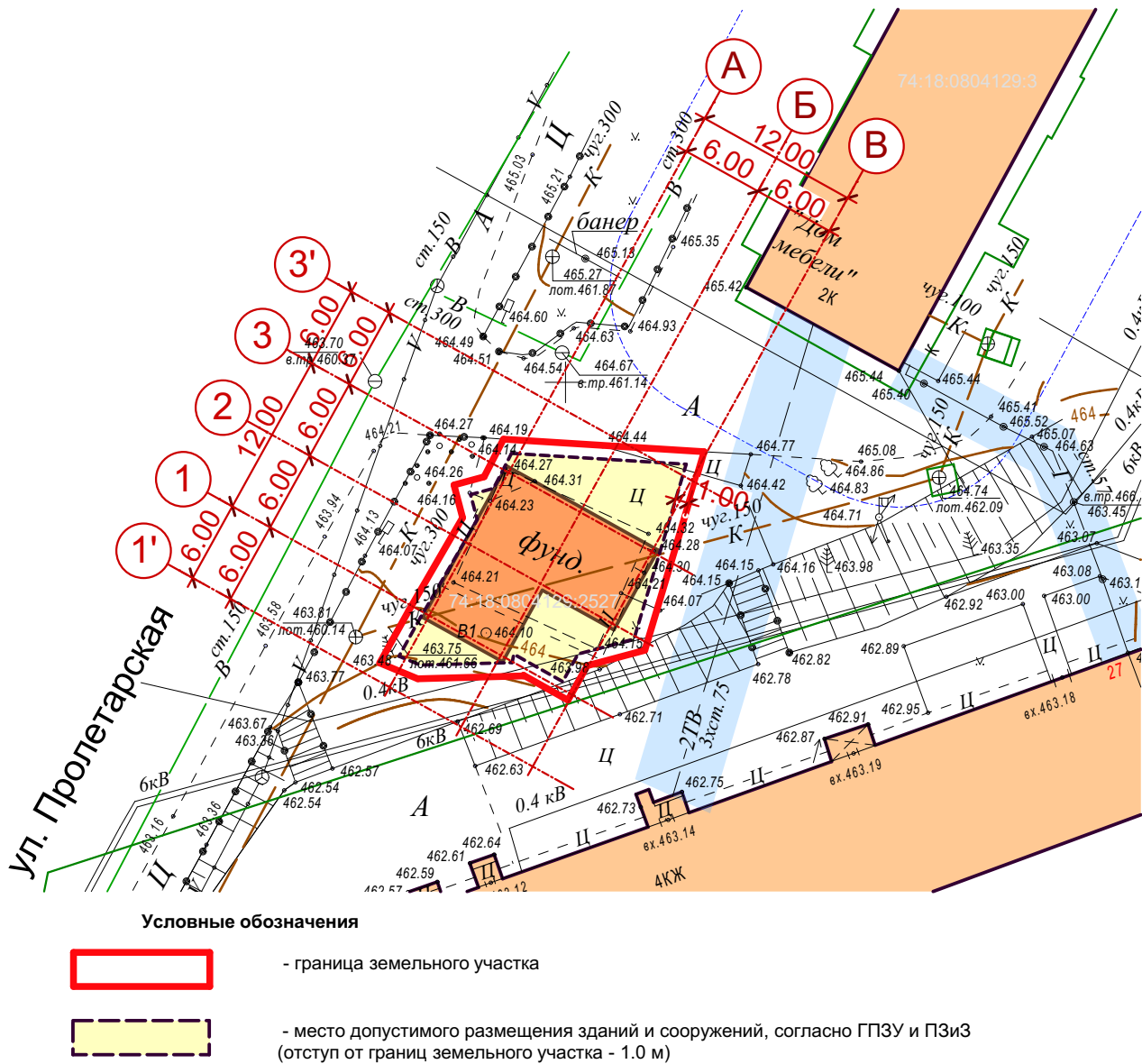
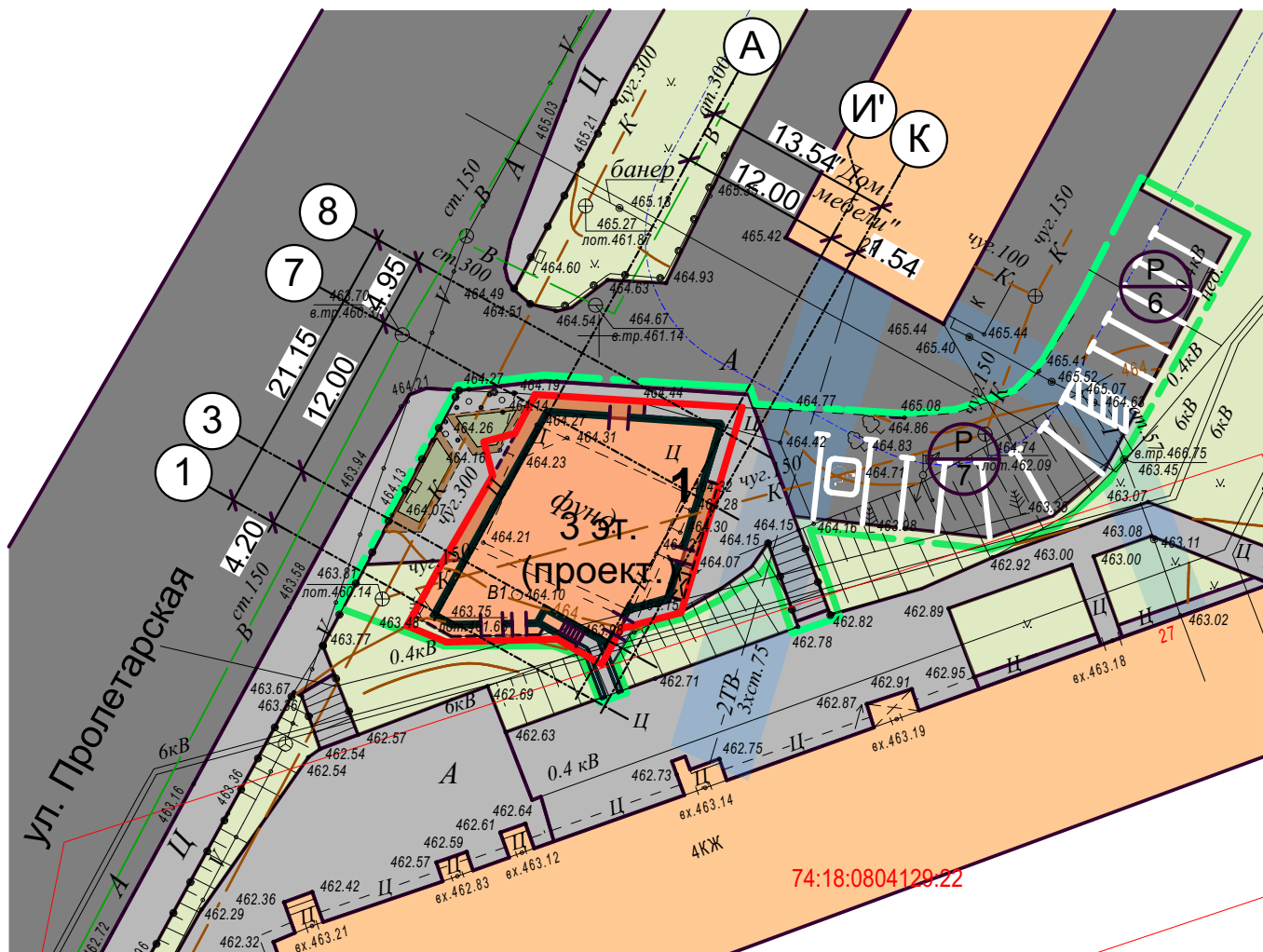


Рис. 1. Схема размещения конструктивных элементов каркаса проектируемого здания с учётом существующих планировочных ограничений (возможность размещения всего лишь трёх ячеек конструктивного шага 6х6м)

В предлагаемом варианте схемы планировочной организации земельного участка (Рис.2) предлагается разместить здание непосредственно по границе земельного участка, что позволит применить рациональную конструктивную схему, позволит сместить баланс затрат в сторону формирования уникального архитектурного облика объекта. Элементы благоустройства и сопутствующей инфраструктуры (автопарковки и пешеходные дорожки) для объекта предлагается разместить на смежных неразграниченных территориях, находящихся в муниципальной либо государственной собственности, что позволит сделать их частью общегородского благоустройства и повысит уровень комфорта городской среды для жителей г.Сатка.

СОГЛАСОВАНО:					
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



74:18:0804129:22

Условные обозначения



- граница земельного участка (кад. номер.74:18:0804129:2527)



- место допустимого размещения зданий и сооружений
(отступ от границ земельного участка - 0.0 м)



- дополнительный участок для выполнения благоустройства прилегающей территории
(площадь ориентировочно 540 м²)

Рис. 2. Схема планировочной организации земельного участка с учётом предлагаемых планировочных ограничений (отступ от границ участка, с целью определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 0.0 м)

Размещение здания по границе земельного участка никак не нарушает права владельцев соседних земельных участков и не нарушает строительных и санитарных норм, требований технических регламентов.

Таким образом, необходимость сокращения отступа от границ земельного участка обусловлена следующими факторами:

- небольшая площадь земельного участка;
- земельный участок имеет неблагоприятную конфигурацию (узкий, неправильной формы);
- невозможность экономически целесообразного освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов;
- в данном районе недостаточно объектов культурно-просветительского назначения для населения;

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

07/2021-003-Э.О

Лист

4

Формат А4

Затраты инвестора-застройщика на приобретение и аренду земельного участка, проведение работ по строительству основного объекта, вывозу строительного мусора, инженерную подготовку территории, проведение вертикальной планировки на всем земельном участке и за его пределами, вынос инженерных коммуникаций, создание новой инженерной и транспортной инфраструктуры, а также вырубку и компенсационную посадку зеленых насаждений весьма значительны.

Проведенным силами Заказчика Технико-экономическим обоснованием инвестиций, окупаемость зданий культурно-просветительского назначения требует строительства здания культурно-просветительского назначения со встроенным кафе площадью не менее 720 кв.м., с учетом обслуживающих вертикальных и горизонтальных коммуникаций, технических и подсобных помещений.

ВЫВОДЫ

На данном земельном участке, расположенном по адресу: Челябинская область, Саткинский район, г. Сатка, ул. Пролетарская, 25А (кад. номер земельного участка 74:18:0804129:2527), сложно осуществить застройку в соответствии с предельными параметрами, согласно градостроительному плану земельного участка и Правилам землепользования и застройки. Параметры отклонения определяются требуемой мерой компенсации фактических недостатков земельного участка, которые не позволяют его рационально использовать в рамках предельных параметров в сложившейся застройке.

На основании вышеизложенного, в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, считаю возможным предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части сокращения отступа от границ земельного участка с 1.0 м до 0.0 м.

Установить для земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, Саткинский район, г. Сатка, ул. Пролетарская, 25А (кад. номер земельного участка 74:18:0804129:2527), минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0.0 м.

Главный архитектор проекта



Ерохин С.В.

СОГЛАСОВАНО:					
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №			

						07/2021-003-Э.О	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		