

ООО «Стрит Севен»

ОГРН: 1075190009872 ИНН/КПП: 5190164042 / 519001001

Офис: 117335, г. Москва, ул. Вавилова, д. 69/75, офис 18

Заказчик: Тепляков Д.Е.

Заказ: 068-03-2023

Стадия: П

ПРОЕКТ

*обоснования необходимости предоставления
разрешения на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства
для земельного участка по адресу:
Ивановская область, Южский муниципальный
район, г.Южа, Глушицкий проезд, д.11.*

Зам. директора



И.В. Филиппов

*г. Москва
2023*

Состав проекта

Лист	Наименование	Примечание
	1. Пояснительная записка.	на 3-х листах
3	1.1. Общие данные.	
4	1.2. Особенности планировочной организации земельного участка.	
5	1.3. Выводы.	
	2. Графическая часть.	на 1-м листе
6	2.1. Схема планировочной организации земельного участка.	
	Приложение:	
	Выписка из единого реестра членов СРО (от 22.01.2023 №5190164042-20230122-1311)	на 2-х листах

Взам. инв. №							068-03-2023				
Подпись и дата						Проект обоснования необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка					
Инв. № подл.		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Адрес: Ивановская область, Южский муниципальный район, г. Южа, Глушицкий проезд, д. 11	Стадия	Лист	Листов
									П	2	6
								Состав проекта	ООО "СтримСевер"		

1. Пояснительная записка.

1.1. Общие данные

1.1.1. Градостроительное обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка по адресу: Ивановская область, Южский муниципальный район, г. Южа, Глушицкий проезд, д. 11 при реконструкции объекта капитального строительства выполнено на основании исходных документов:

- выписки из ЕГРН на земельный участок с к.н. 37:21:060202:357;
- выкопировки из публичной кадастровой карты М 1:500;
- карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района.

1.1.2. Настоящее обоснование разработано с учетом действующих норм и правил в области градостроительной документации:

- Градостроительным кодексом РФ №190-ФЗ;
- Земельным кодексом РФ №136-ФЗ;
- Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности №123-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
- Правилами землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района.

1.1.3. Цель данной работы - получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с к.н. 37:21:060202:357 в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка.

1.1.4. Земельный участок с к.н. 37:21:060202:357, расположенный по адресу Ивановская область, Южский муниципальный район, г. Южа, Глушицкий проезд, д. 11, находится в центральной части г. Южа и согласно публичной кадастровой карте с севера, с востока и с юга граничит с земельным участком 37:21:060202:31 с разрешенным использованием - для размещения производства по обработке древесины (объекты капитального строительства на данном участке отсутствуют). Согласно градостроительному зонированию земельный участок с к.н. 37:21:060202:357 расположен в территориальной зоне ПК-2 - Промышленных и коммунальных предприятий V класса вредности (СЗЗ-50м). Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения объектов складского назначения. Площадь земельного участка: с к.н. 37:21:060202:357 - 1431 кв.м.

На земельном участке с к.н. 37:21:060202:357 расположен объект капитального строительства - 2-этажное нежилое здание (к.н. 37:21:060202:40), которое планируется реконструировать путем возведения одноэтажной пристройки к основному зданию, назначение основного здания и пристройки после реконструкции - склад готовой продукции текстильного производства.

Для территориальной зоны ПК-2 - Промышленных и коммунальных предприятий V класса вредности (СЗЗ-50м) Правилами землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района установлен максимальный процент застройки земельных участков - 50%, минимальный отступ от границ земельных участков - 6 м.

1.1.5. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статья 40 часть 1) "Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические и другие характеристики, которые неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства".

Взам. инв. №							068-03-2023					
							Проект обоснования необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка					
Подпись и дата	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Адрес: Ивановская область, Южский муниципальный район, г. Южа, Глушицкий проезд, д. 11	Стадия	Лист	Листов		
								П	3	6		
Инв. № подл.							Общие данные			000 "СтрумСевер"		

1.2. Особенности планировочной организации земельных участков.

1.2.1. Планировочная организация земельного участка с к.н. 37:21:060202:357 выполнена в отведенных границах земельного участка и предусматривает размещение пристройки к существующему объекту капитального строительства (см. Схему планировочной организации земельных участков (СПОЗУ), Лист 6 Проекта).

1.2.2. Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка и увеличения процента застройки земельного участка обусловлена его неблагоприятной конфигурацией и иными характеристиками, неблагоприятными для застройки, а именно:

- недостаточная площадь земельного участка для проведения реконструкции;
- часть границ земельного участка с к.н. 37:21:060202:357 расположены вблизи границ существующего объекта капитального строительства таким образом, что не соблюдается установленный Правилами землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района минимальный отступ от границ земельных участков – 6 м;
- невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов;
- предлагаемые параметры и расположение проектируемой пристройки к объекту капитального строительства позволят оптимизировать производственные процессы и создать дополнительные рабочие места;
- увязка планируемого объекта с существующим местоположением в сложившейся застройке.

В связи с вышеизложенным, для возможности реконструкции объекта капитального строительства необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров для земельного участка с к.н. 37:21:060202:357:

- в части сокращения минимального отступа: от границ с западной стороны со сторонами 1-2, 2-3, 5-6 (см. СПОЗУ) – до 3 метров, со сторонами 3-4 и 4-5 (см. СПОЗУ) – до 0 метров (в связи фактическим расположением существующего здания); от границы с северной стороны (6-7 (см. СПОЗУ)) – до 4 метров (в связи фактическим расположением существующего здания); от границы восточной стороны (7-8 (см. СПОЗУ)) – до 3 метров (в связи с планируемой реконструкцией – возведением пристройки);
- в части увеличения максимального процента застройки земельного участка до 70%.

1.2.3. Обоснование границ санитарно-защитной зоны объекта выполнено по СанПин 2.2.1/2.11.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с техническими процессами, являющиеся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровья человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта.

Согласно пункту 2.1. требования СанПин распространяются на размещение, проектирование, строительство и эксплуатацию вновь строящихся, реконструируемых, действующих предприятий, зданий и сооружений промышленного назначения, транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, общественного питания и др., являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Согласно пункту 12.5.1 общетоварные склады площадью более 300кв.м. относятся к V классу опасности с установленной санитарно-защитной зоной 50м, что не противоречит Правилам землепользования и застройки Южского городского поселения, так как объект расположен в соответствующей территориальной зоне (ПК-2 – Промышленных и коммунальных предприятий V класса вредности (СЗЗ-50м)).

Разработка проекта санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН для объектов V класса опасности не требуется. Однако, в случае необходимости изменения установленной СЗЗ ее границы могут быть установлены проектом СЗЗ в соответствии с заданием на проектирование при разработке проектной документации с учетом функционального назначения объекта капитального строительства.

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

Особенности планировочной организации земельного участка						Лист
						4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

1.3. Выводы.

1.3.1. На земельном участке с к.н. 37:21:060202:357 фактически невозможно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки. Параметры отклонения определяются требуемой мерой компенсации физических недостатков земельных участков, которые не позволяют рационально использовать их в рамках предельных параметров в сложившейся застройке, установленных Правилами землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района, а также незначительность изменений, допускаемых при использовании отклонений.

1.3.2. На основании вышеизложенного и в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ возможно предоставление на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части увеличения максимального процента застройки земельного участка и в части сокращения минимального отступа от границ земельного участка с к.н. 37:21:060202:357:

- в части сокращения минимального отступа: от границ с западной стороны со сторонами 1-2, 2-3, 5-6 (см. СПОЗУ) - до 3 метров, со сторонами 3-4 и 4-5 (см. СПОЗУ) - до 0 метров; от границы с северной стороны (6-7 (см. СПОЗУ)) - до 4 метров; от границы восточной стороны (7-8 (см. СПОЗУ)) - до 3 метров.

- в части увеличения максимального процента застройки земельного участка до 70%.

1.3.2. Данные отклонения не нарушают права владельцев соседних земельных участков и не нарушают требования строительных норм и технических регламентов.

1.3.3. Технические требования о соблюдении регламентов о противопожарных расстояниях между капитальными объектами, санитарно-защитных зонах и охранных зонах инженерных сетей выполняются.

1.3.4. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту обоснования необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении такого разрешения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Выводы						5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

5190164042-20230122-1311

(регистрационный номер выписки)

22.01.2023

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРИТ СЕВЕН"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1075190009872

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	5190164042
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРИТ СЕВЕН"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "СТРИТ СЕВЕН"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	183038, Россия, Мурманская область, Мурманск, ул. Воровского, дом 16, оф.41
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация «Объединение проектировщиков «ПроектСити» (СРО-П-180-06022013)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-180-005190164042-1819
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	15.11.2019
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 15.11.2019	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

СЕРТИФИКАТ 13 17 e5 86 00 55 af 51 88 40 b6 b9 68 a2 20 6a 90

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 22.11.2022 ПО 22.11.2023

А.О. Кожуховский

