



Первая Кадастровая
Компания

Общество с ограниченной ответственностью
«Первая Кадастровая Компания»

Свидетельство № СРО-И-037-18122012

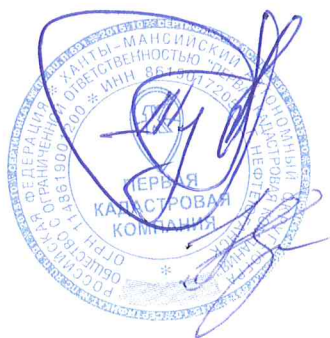
**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ЗАЯВЛЕНИЮ О
ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Адрес: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г Нефтеюганск,
мкр. 10А

Заказчик: ООО «Массон»

Генеральный директор

Главный инженер



А.Ю. Жук

А.С. Никифоров

2018 г.

Цель выполнения данной работы: Обоснование уменьшения минимального отступа от границ земельного участка для осуществления реконструкции объекта капитального строительства.





Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 86:20:0000035:558, площадью 1 624 кв.м., расположен по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г Нефтеюганск, мкр. 10А на праве аренды.

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства выполнено в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нефтеюганска.

В соответствии с действующим законодательством предельные размеры земельных участков, предоставляемых под планируемые здания, строения и сооружения, устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией. Местоположение границ земельного участка, формируемого под планируемый объект капитального строительства, и, соответственно, его площадь определяются с учетом основных параметров планируемого объекта капитального строительства, возможности его эксплуатации и рентабельности.

Отклонение от предельных параметров застройки земельного участка необходимо для того, чтобы в будущем объединить земельный участок с кадастровым номером 86:20:0000035:558 и земельный участок с кадастровым номером 86:20:0000035:549, земельные участки находятся во владении у одного правообладателя. С целью реконструкции нежилого здания с кадастровым номером 86:20:0000035:769 путем расширения площади здания. Часть здания будет расположена на земельном участке с кадастровым номером 86:20:0000035:558.

Для реализации экономической рентабельности планируемого объекта

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			
									Стадия
Разработал		Соколов			12.18	Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	П	2	3
Проверил		Жук А.Ю.			12.18				
Н.контр.		Жук			10.18	ООО «1КК»			
Нач.отдела		Никифоров			10.18				

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

капитального строительства, заказчиком принято решение расширени^е существующего объекта капитального строительства, что невозможно без проведения реконструкции и получения разрешения на реконструкцию.

На данном земельном участке планируется расширение существующего здания, а именно удлинение в сторону западной границы земельного участка.

Предельные параметры установленные в соответствии с градостроительным планом, составляют три метра от границ земельного участка.



Согласно утвержденной градостроительной документации, с параметрами, установленными градостроительными регламентами, не возможно произвести реконструкцию существующего здания по следующим причинам и на основании п.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, так как строительство целесообразно вести в этой зоне в связи с тем что с юго-западной границы осуществляется въезд на земельный участок;

- В северной части земельного участка расположена трансформаторная подстанция, которая имеет охранную зону, что является препятствием для строительства нового здания и реконструкции существующего;

- Данный земельный участок имеет неблагоприятную конфигурацию для застройки, а именно, имеет сложную геометрическую форму и изломанность границ земельного участка, все это являет затруднением для строительства объектов капитального строительства;

- Изменение предельных параметров застройки позволит создать открытое пространство для максимально эффективного использования остальной арендуемой части земельного участка, а именно, планируется размещение стоянки транспортных средств, озеленение территории а также улучшение архитектурного

						Пояснительная записка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разработал		Соколов			12.18	Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
					12.18		П	2	3
Проверил		Жук А.Ю.				ООО «1КК»			
Н.контр.		Жук			10.18				
Нач.отдела		Никифоров			10.18				

вида будущего объекта капитального строительства, которое хорошо впишется в соседнюю сложившуюся застройку.

Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров

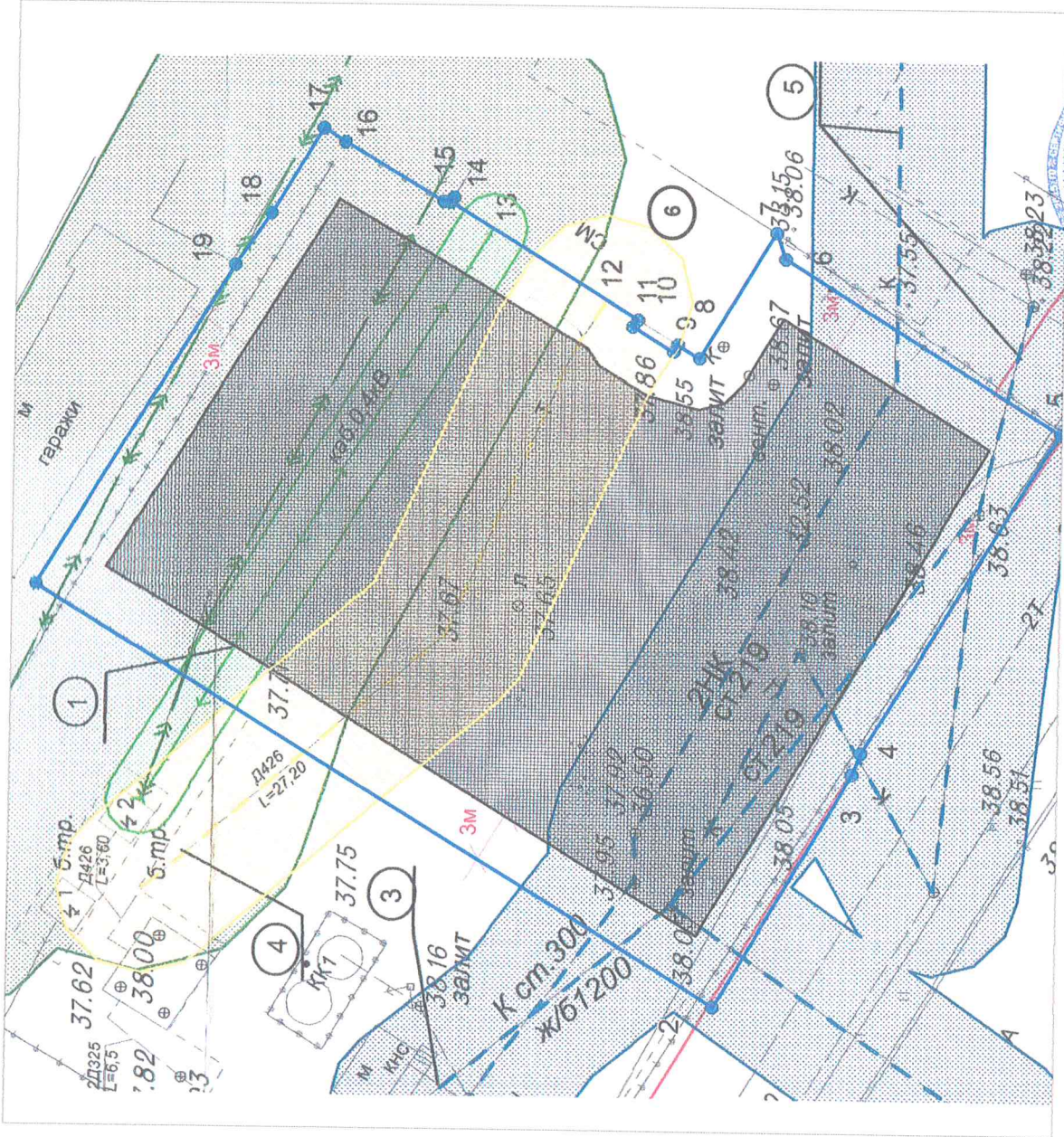
№	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно градостроительного плана и ПЗЗ	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Минимальная площадь земельных участков	пп. 2.3	1 624 кв.м.	Соответствует
2	Максимальный процент застройки	пп. 3.1.10 п. 3.1 Ст.61 часть III	50	Соответствует
3	Минимальный отступ от границ земельного участка и красной линии до стен зданий, строений, сооружений	пп. 3.1.10 п. 3.1 Ст.61 часть III	0,5 метра	Не соответствует
4	Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический.	пп. 3.1.10 п. 3.1 Ст.61 часть III	1 этажа	Соответствует
5	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	пп. 3.1.10 п. 3.1 Ст.61 часть III	12,0 м	Соответствует
6	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	Класс опасности VI	Класс опасности VI	Соответствует
7	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	пп. 3.1.10 п. 3.1 Ст.61 часть III	20%	Соответствует

Вывод: Строительство объекта возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением минимального отступа от границ земельного участка и максимального процента застройки, а именно предлагается уменьшить отступ с 3 метров до 0 метров, максимальный процент застройки с 50% на 70% все это так же не противоречит градостроительным нормам.

Пояснительная записка					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
		Соколов			12.18
Разработал					12.18
Проверил		Жук А.Ю.			
Н.контр.		Жук			10.18
Нач.отдела		Никифоров			10.18

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства		
Стадия	Лист	Листов
П	2	3
ООО «1КК»		

Схема планировочной организации земельного участка с КН 86:20:0000035:558
 по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 10А



М 1:400

Условные обозначения:

— граница земельного участка

▨ граница мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

□ охранный зона от сети теплоснабжения

▤ охранный зона от сети канализации

▥ охранный зона от сети электроснабжения 6кВ

Экспликация:

- 1 - Кабель электроснабжения (0,4кВ)
- 2 - Сети электроснабжения 6кВ
- 3 - Сети канализации
- 5 - Сети напорной канализации
- 6 - Существующий объект капитального строительства (Гараж)

Технико-Экономические показатели:

Площадь земельного участка - 1624 кв.м

Площадь застройки - 50% (в соответствии с границей мест допустимого строительства)

Планируемая площадь застройки - 70%, по границе земельного участка с нулевым отступом



Утверждаю:

Лыжко А.А.

Схема разработана ООО "Первая Кадастровая Компания" 2018 год