

**Индивидуальный предприниматель Кузнецова В.Д.  
(ИП Кузнецова В.Д. СРО-П-161-09092010)**

**Обоснование отклонения от предельных параметров объекта  
«Гараж на три машиноместа с помещениями для персонала» по  
адресу: г. Сыктывкар, ул. Ручейная, 52/4**

**Эскизный проект объекта капитального строительства**

Заказ № 398-2022 от 11.09.2022г.

ИП Кузнецова В.Д. с номером 3703 от 18 июля 2022 года внесен в реестр членов Ассоциации Саморегулируемой организации "МежРегионПроект" (Ассоциация СРО "МРП") с регистрационным номером в Государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-161-09092010.

**Директор**



**В.Д. Кузнецова**

Сыктывкар, 2022



- Вид права на земельный участок - собственность;
- Вид права на гараж - собственность;
- Ограничения использования и обременения земельного участка - не зарегистрированы;
- Реквизиты документа, удостоверяющего право, на котором заявитель использует земельный участок - выписка из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН);
- Кадастровый номер земельного участка - 11:05:0000000-297
- Адрес (местонахождение) земельного участка - г. Сыктывкар, ул. Ручейная, 52/4;
- Кадастровый номер объекта капитального строительства - 11:05:0104001-388;
- Адрес (местонахождение) объекта капитального строительства - г. Сыктывкар, ул. Ручейная, 52/4;
- Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар" участок расположен в зоне О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
- Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Обоснование использования земельного участка	Лист
							3

- Вид права на земельный участок - собственность;
  - Вид права на гараж - собственность;
  - Ограничения использования и обременения земельного участка - не зарегистрированы;
  - Реквизиты документа, удостоверяющего право, на котором заявитель использует земельный участок - выписка из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН);
  - Кадастровый номер земельного участка - 11:05:0000000:297
  - Адрес (местонахождение) земельного участка - г. Сыктывкар, ул. Ручейная, 52/4;
  - Кадастровый номер объекта капитального строительства - 11:05:0104001:388;
  - Адрес (местонахождение) объекта капитального строительства - г. Сыктывкар, ул. Ручейная, 52/4;
  - Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар" участок расположен в зоне О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения)
- Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
  - СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
  - Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Имя, № подл.	Подп. и дата	Взам инв. №

Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Обоснование использования земельного участка

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние до жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	8
3	Минимальный отступ зданий до границ земельного участка	м	3
4	Минимальное расстояние от стен зданий дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций до красных линий магистральных улиц	м	25
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	м	25
6	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Максимальный процент застройки земельного участка, кроме участков с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть» и «благоустройство территории»	%	60
10	Минимальный размер земельного участка		не подлежит установлению
11	Максимальный размер земельного участка		не подлежит установлению
12	Максимальная высота здания		не подлежит установлению
13	Максимальное количество этажей		14

**Запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Здание "Гараж на три машиноместа с помещениями для персонала" располагается в южной части земельного участка.

Ремонтно-строительными работами предполагается строительство пристройки от основного здания:

с северной части размерами - 9,25х21,7м

с восточной части размерами - 25,4х4,95м

Планируемая пристройка 1 этажная, высотой 6,52 м.

Наружные стены - кирпичные (с северной части), лстк (с восточной части)

Перегородки - кирпичные;

Окна - пластик, стекло;

Ворота - металлические.

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата					Обоснование использования земельного участка	Лист 4
			Изм.	Кол-во	Лист	№ док.		

Требуемый минимальный отступ от границ земельного участка - 3,0 метра. При монтаже пристройки расстояние от границ земельного участка составит:

- с восточной стороны - 2,51 м;
- с северной стороны - 37,0 м;
- с западной стороны - 1,40 м;
- с южной стороны - 1,39 м;

Отклонение требуется по несоблюдению предельных параметров отступа 3,0 метра от границ земельного участка на:

- с восточной стороны - 0,49 м;
- с северной стороны - не требуется
- с западной стороны - 1,60 м;
- с южной стороны - 1,61 м;

В сложившейся застройке здание гаража размещено на территории не стесненной застройкой.

С северной стороны от здания располагается трансформаторная подстанция № 237 на расстоянии 11,5 метра. На основании ПУЭ удаленность от трансформаторной подстанции напряжением 10 (6)-20 кВ до окон общественных или жилых помещений составляет не менее 10 м.

С северо-западной стороны от здания проходит линия электропередач 10кВ. Потребуются перенос или согласование с собственником электрических сетей.

В соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 "Ограничение распространения пожара на объектах защиты" вокруг здание располагается:

- с западной стороны - проезд шириной 10 метров, за проездом размещены индивидуальные гаражи с кирпичными стенами.

- с южной стороны от здания - на расстоянии 27 метров объект капитального строительства;

- с восточной стороны от участка - на расстоянии 20 метров объект капитального строительства.

Других объектов вокруг гаража не имеется.

В соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния соответствуют установленным нормам.

Площадь застройки объектом до ремонтно-строительных работ составляет - 214,2 кв.м. Увеличение площади застройки не превышает

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата

Обоснование использования земельного участка

Лист  
5

максимальный процент застройки земельного участка в соответствии с требованиями регламента и составит - 530,48 кв.м., что составляет 34,8%.

*Характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с которыми запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров*

*В сложившейся застройке объект "Гараж на три машиноместа с помещениями для персонала" располагается в южной части участка.*

*Участок ровный, без высотных перепадов.*

*Для практичного использования здания гаража требуется увеличение его площади, путем строительства пристройки.*

*Противопожарные расстояния и отдаленность размещения других объектов капитального строительства позволяет монтировать пристройку размерами*

*с северной части - 9,25x21,7м*

*с восточной части - 25,4x4,95м непосредственно вблизи основного здания, что облегчает ведение основной деятельности на объекте.*

### **Заключение**

*В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ считаем возможным размещение объекта "Гараж на три машиноместа с помещениями для посетителей" с заявленными отклонениями от предельных параметров.*

Директор



В.Д. Кузнецова

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

Изм.	Коллч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата

Обоснование использования земельного участка

Лист

6



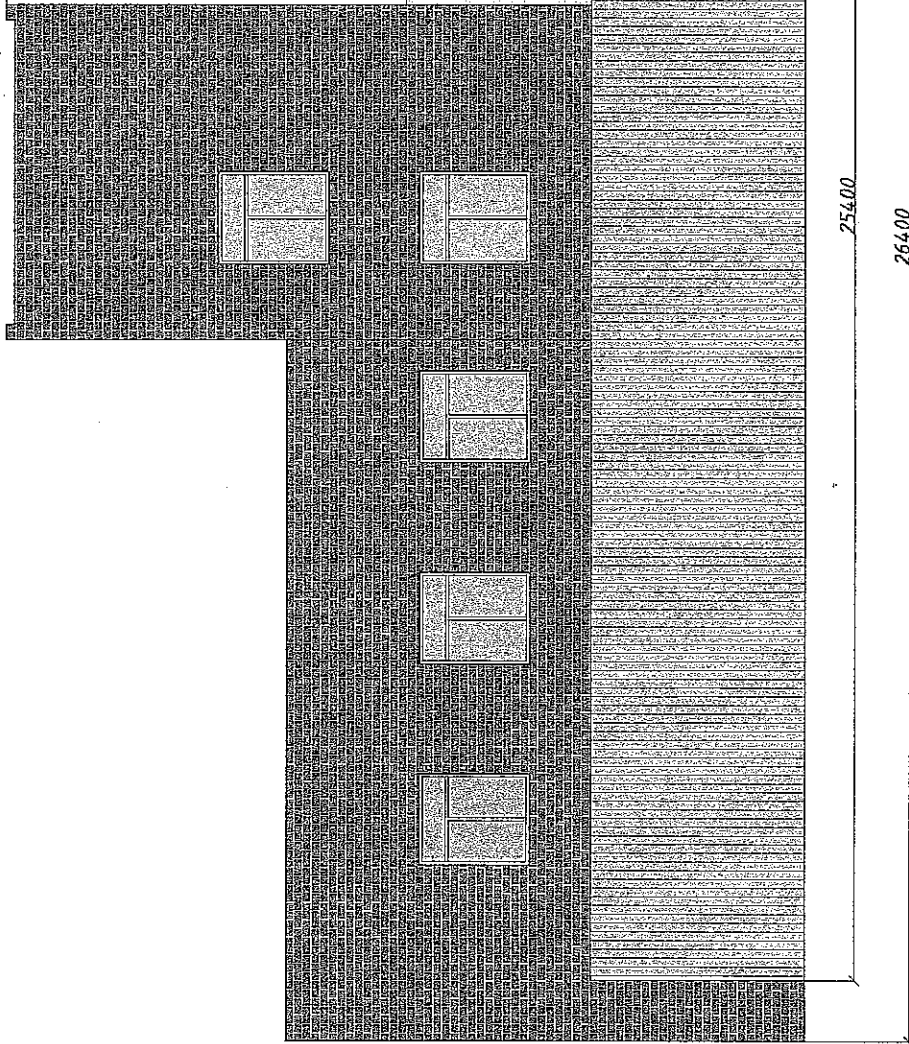
±12.930

±8.480

6.522

7.500

0.000



254.00

264.00

390-2022		Горж на при планиране с проекционен план	
		регионален център,	
		Бит. Зона, СЗЗ	
№	№	№	№
1	2	3	4
№	№	№	№
1	2	3	4
Дата: 09.09.2022		Инициалы: Д.Д.	
		Инициалы: Д.Д.	

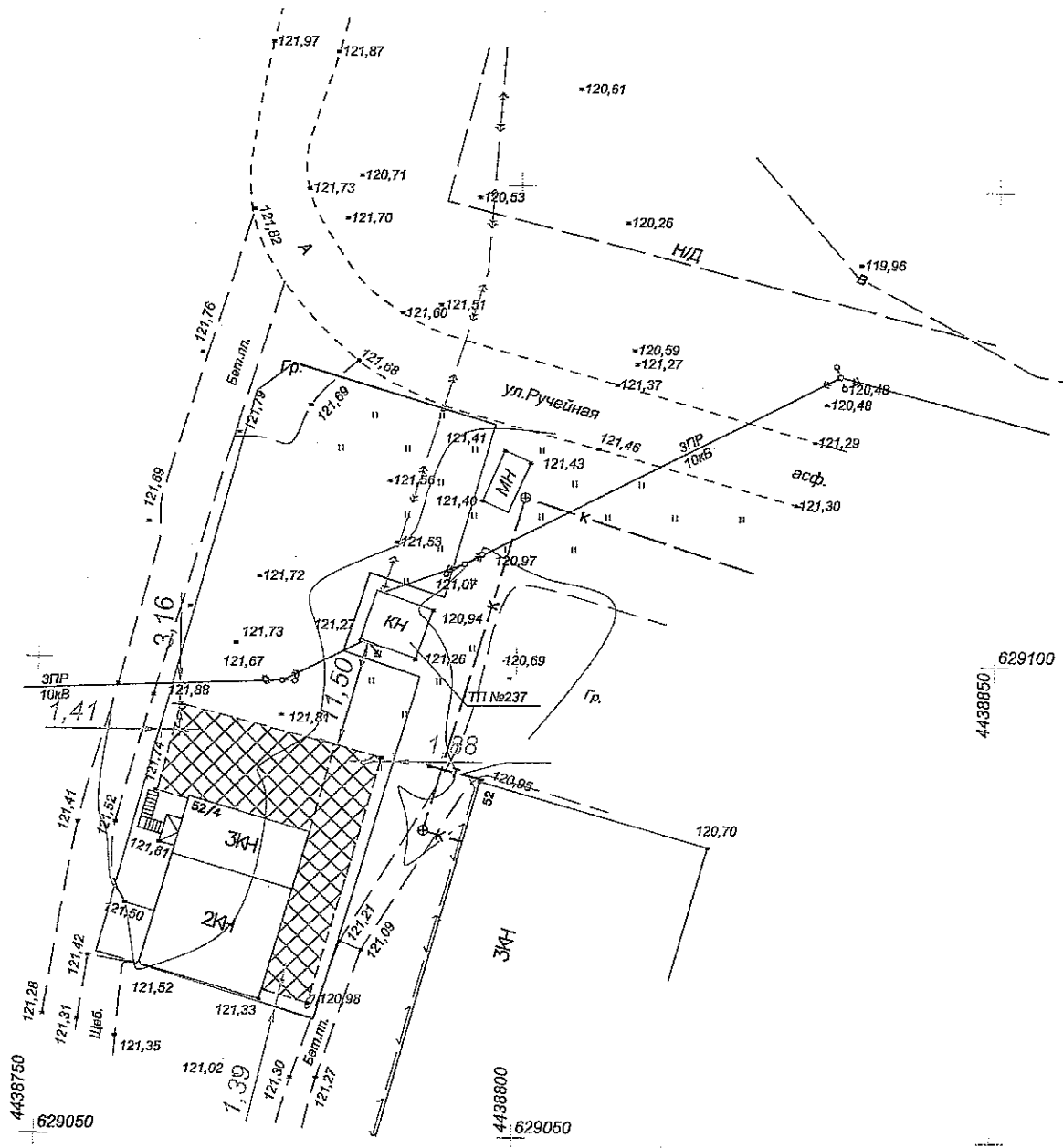
№	№	№	№
1	2	3	4
















-  граница земельного участка
-  существующий гараж на три машиноместа
-  пристраиваемая часть
-  2,48 расстояние до границы земельного участка
-  2,48 расстояние до инженерных сетей

Схема планировочной организации земельного участка

Лист  
12

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Формат А4

Согласовано				
Инв. № подл				
Подпись и дата				
Взам инв №				