

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ  
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
21:02:010208:155  
ПО АДРЕСУ: Г. НОВОЧЕБОКСАРСК, УЛ. ПРОМЫШЛЕННАЯ, 12.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### **Общие данные.**

Земельный участок общей площадью 10779 кв. м. с кадастровым номером 21:02:010208:155, планируемый для, расположен в территориальной зоне ПК-4. Зона производственных объектов V класса. Территория вышеуказанного земельного участка ограничена: с северной стороны земельными участками с кадастровыми номерами: 21:02:010208:34, 21:02:010208:38, с восточной стороны землями неразграниченной государственной собственности, земельным участком с кадастровым номером 21:02:010208:157, с южной стороны земельным участком с кадастровым номером 21:02:010208:157, с западной стороны земельным участком с кадастровым номером 21:02:010208:42. На указанном земельном участке планируется реализация проекта реконструкции Цеха БМИ, с целью расширения производственных площадей, путем строительства пристройки к существующему зданию.

### **Цель данной работы.**

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части сокращения минимального отступа строений и сооружений от границ земельного участка.

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 или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

### **Обоснование планировочной организации земельного участка.**

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка и предусматривает реконструкцию существующего здания Цеха БМИ (Блочно-модульных изделий) включающую в себя строительство пристройки к существующему корпусу цеха с размерами 82,5 метра на 32 метра, ориентировочной площадью 2640 кв. м. Увеличение полезной площади Цеха БМИ связано с производственной необходимостью размещения дополнительного оборудования, необходимого для расширяющегося производства. Изменение габаритов, а также конфигурации здания, с целью соблюдения предельных параметров разрешенного строительства (3 метра от границ участка), не позволит разместить оборудование дробеструйного участка и существенно ограничит ход козлового крана, необходимого для перемещения производимой продукции. Земельный участок с кадастровым номером 21:02:010208:155 расположен в сложившейся застройке и имеет конфигурацию, неблагоприятную для застройки (искривление с восточной стороны), что затрудняет соблюдение разрешенных параметров.

Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка обусловлена следующими факторами:

- Земельный участок имеет неблагоприятную конфигурацию;



- Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов;
- Невозможность размещения оборудования дробеструйного участка и ограничение хода козлового крана для перемещения выпускаемой продукции;
- Соблюдение целостности восприятия общего архитектурного облика объекта и увязкой проектируемой пристройки с существующим корпусом Цеха Блочно-модульных изделий.

Вывод: на данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку в соответствии с его функциональным назначением без отступления от параметров разрешенной застройки в части корректировки минимальных отступов от границ земельного участка.

В связи с вышеизложенным необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части сокращения отступа от границ земельного участка с восточной стороны на 3,0 м. (с 3,0 м. до 0 м.) Все остальные параметры оставить в тех же значениях, что прописаны в ГПЗУ.



