

*Общество с ограниченной ответственностью «Геоизыскания»  
(ООО «Геоизыскания»)  
Свидетельство № 01-И-№1219-2 от 13.11.2012г.*

***ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ  
РАЗМЕЩЕНИИ ПЛАНИРУЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ  
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА***

***ОБЪЕКТ: СТРОИТЕЛЬСТВО ПРИСТРОЯ К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ НЕЖИЛОМУ ЗДАНИЮ (МАГАЗИН)  
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 74:10:0422006:446,  
РАСПОЛОЖЕННОМ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
74:10:0422006:798 ПО АДРЕСУ: Российская Федерация, Челябинская область, Катав-  
Ивановский муниципальный район, Катав-Ивановское  
городское поселение, город Катав-Ивановск, улица Ленина, 7А***

*Директор*

*Д.В. Евдокимов*

*Инженер-геодезист*

*И.О. Субботин*



*2025 год*

## РАЗДЕЛ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

### Введение

Целью данного заключения является получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Катав-Ивановска».

В соответствии с п.1 Статьи 38 Градостроительного кодекса РФ (далее ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

В соответствии с п. 2 Статьи 40 ГрК РФ, отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Решением Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения от 06.02.2013 г. №3 (с внесенными изменениями, утвержденными Решениями Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения от 23.03.2016 г. № 18, от 27.12.2016 г. № 115, от 27.09.2017 г. № 72, от 28.11.2018 г. № 90, от 25.03.2020г. №16, от 29.09.2021г. №68, от 26.10.2022 г. №72, от 09.12.2024 г. №63), опубликованным на официальном сайте Администрации Катав-Ивановского муниципального района, утверждены Правила землепользования и застройки Катав-Ивановского городского поселения (далее Правила).

В соответствии с Правилами земельный участок с кадастровым номером 74:10:0422006:798 площадью 158 кв. м. отнесён к территориальной зоне Б2 – зона смешанной и общественно-деловой застройки, с видом разрешенного использования – обслуживание жилой застройки (магазины) (основной вид разрешенного использования, код 4.4).

В соответствии с Правилами, для территориальной зоны Б2 – зона смешанной и общественно-деловой застройки:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:
  - а) минимальная площадь земельного участка – 500 кв. метров;
  - б) максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. метров;
  - в) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения – не подлежит установлению;
  - г) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров.
2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 8 этажей;
3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 3 метра;
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70%;

*Фрагмент карты градостроительного зонирования города Катав-Ивановск в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.*

*Расположение и объёмно-пространственное решение строительства пристроя к зданию (магазин) с кадастровым номером 74:10:0422006:446 на земельном участке в кадастровом номере 74:10:0422006:798 соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений, максимального процента застройки в границах земельного участка, но не соответствует в части минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство.*

*Земельный участок с кадастровым номером 74:10:0422006:798 (далее земельный участок) имеет категорию земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – обслуживание жилой застройки (магазины). Площадь земельного участка составляет 158 кв. м.*

*На земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:10:0422006:446 (нежилое здание – магазин).*

*На рассматриваемой территории отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия.*

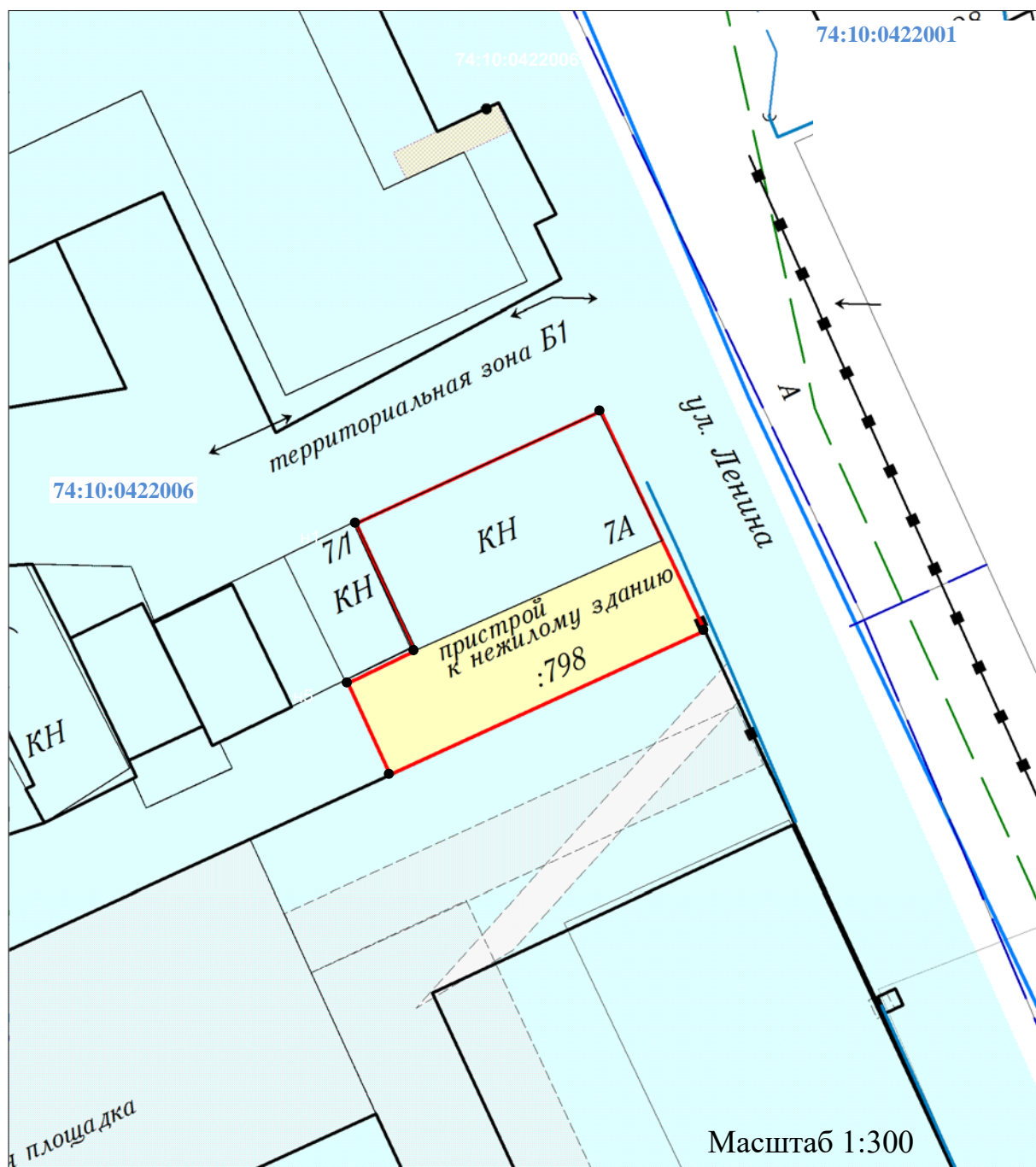
*Земельный участок не входит в границы особо охраняемых природных территорий регионального значения.*

*Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории:*






- водоохранная зона пруда Катав-Ивановский в пределах Катав-Ивановского муниципального района, реестровый номер 74:10-6.668;*
- прибрежная защитная полоса пруда Катав-Ивановский в пределах Катав-Ивановского муниципального района, реестровый номер 74:10-6.669.*

*Земельный участок расположен на территории со сложившимися транспортными путями и развязками. Территория рассматриваемого земельного участка имеет связь с городом Катав-Ивановск и другими населенными пунктами посредством примыкания к автомобильной дороге общего пользования (улица Ленина).*

*Транспортная инфраструктура района строительства представлена общественным наземным транспортом.*



**Условные обозначения:**

	обозначение территориальной зоны Б2 - зона смешанной и общественно-деловой застройки
	месторасположение проектируемого пристроя к нежилому зданию
	существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
	границы расположения существующего и проектируемого объектов капитального строительства на земельном участке
:798	обозначение земельного участка
	граница кадастрового квартала
74:10:0422006	обозначение кадастрового квартала

**Рисунок 1 - Фрагмент карты градостроительного зонирования**

*Основание для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*

*На основании п.1 Статьи 40 ГрК РФ, 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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.*

*Технологические процессы в существующем нежилом здании с кадастровым номером 74:10:0422006:446 (нежилое здание – магазин) требуют определенный набор помещений, оптимальное расположение которых, достигается при необходимом размере площади здания, в данном случае – в результате строительства пристроя к существующему нежилому зданию.*

*Проектные расстояния (минимальные) от границ земельного участка до планируемого к размещению пристроя к существующему нежилому зданию, а также расстояния до существующего нежилого здания с кадастровым номером 74:10:0422006:446:*

- от северной границы – 0.0 м;*
- от южной границы – 0.0 м;*
- от западной границы – 0.0 м;*
- от восточной границы – 0.0 м.*

*В связи с вышеперечисленным, для возможности размещения пристроя к нежилому зданию требуется уменьшение минимальных отступов от границ земельного участка.*

## **ВЫВОДЫ**

*На данном земельном участке сложно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки. Параметры отклонения определяются требуемой мерой компенсации физических недостатков земельного участка, которые не позволяют рационально использовать его в рамках предельных параметров в сложившейся застройке, установленных Правилами землепользования и застройки.*

*На основании вышеизложенного и в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ, считаю возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:*

- в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка (северная сторона земельного участка с кадастровым номером 74:10:0422006:798) с 3,0 м до 0,0 м;*
- в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка (восточная сторона земельного участка с кадастровым номером 74:10:0422006:798) с 3,0 м до 0,0 м;*
- в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка (южная сторона земельного участка с кадастровым номером 74:10:0422006:798) с 3,0 м до 0,0 м;*
- в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка (западная сторона земельного участка с кадастровым номером 74:10:0422006:798) с 3,0 м до 0,0 м;*