

Пояснение по вопросу предоставления разрешения
на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства.

Земельный участок площадью 2210 кв.м с кадастровым номером 66:48:0317001:2075, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Качканар, 11 микрорайон, уч. 35/6 согласно карте градостроительного зонирования, утверждённой решением Думы КГО от 23.05.2013г. № 46 (в редакции решения Думы КГО от 23.06.2020 № 55) расположен в территориальной зоне – Т - зоне транспортной инфраструктуры. Виды разрешённого использования земельных участков данной зоны (в том числе):

- гостиничное обслуживание;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- коммунальное обслуживание;
- обслуживание автотранспорта;
- объекты гаражного назначения;
- объекты придорожного сервиса;
- транспорт.

Статьёй 19 Правил землепользования и застройки Качканарского городского округа для зоны транспортной инфраструктуры установлены следующие предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальная площадь ЗУ, (га) – 0,001
- Максимальная площадь ЗУ, (га) - 200
- Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС,* (м) – 3,0
- Максимальный процент застройки,** (%) - 70
- Предельное количество этажей – 2.

Здание автотранспортного бокса (одноэтажное) построено в границах земельного участка с нарушением минимальных отступов в связи:

- 1) с перепадом высот в рельефе участка (от 2,5 до 6,0 метров – см. пункт 3.3.4 лист 5 ОПЗ проектной документации шифр 15/06-2018, подготовленной ООО «ПРОЕКТ-СЕРВИС),
- 2) с неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками участка, что подтверждается результатами (см. пункт 15 лист 24) «Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий», шифр 2059/2021–ИГИ, выполненных ООО «ТИСИЗГЕО»;
- 3) с конструктивными характеристиками здания: согласно проектной документации здание запроектировано с каркасной конструктивной схемой. Данная конструктивная схема с продольным и поперечным расположением несущих элементов из сборных железобетонных изделий заводского изготовления, в том числе фундаментов стаканного типа, фундаментных балок и жб колонн одного типоразмера, предполагает необходимость обязательного заложения элементов фундаментов на единой отметке для обеспечения общей устойчивости и геометрической неизменяемости здания.

Иные отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты здания и т.п. отсутствуют.

Несмотря на данное нарушение, в части уменьшения размеров минимальных отступов, требуемые противопожарные разрывы между построенным зданием бокса, существующими зданиями гаражного массива и строящимся зданием на смежном участке (11 мкр, уч. № 35/4) сохранены, подъездные пути ко всем объектам не нарушены.

Кроме того, дополнительно поясняю, что строительство в 2021 году вблизи автотранспортного бокса линейного объекта, а именно: линии электропередач 0,4 кВ (воздушная линия) и 6 кВ (подземная линия), производилось подрядной организацией (при кураторстве со стороны МБУ «УГХ», МУП «Горэнерго») в тот момент, когда здание бокса было полностью возведено. Охранные зоны вдоль воздушной линий электропередачи и вдоль подземной кабельной линий электропередачи соответствуют требованиям действующего законодательства (Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», см. Приложение к Правилам). Согласно письму МУП «Горэнерго» от 21.02.2022г. № 01-06/201, здание автотранспортного бокса «находится вне границ охранных зон кабельных линий 6 кВ и воздушной линии 0,4 кВ».

В целях устранения вышеуказанного нарушения и для ввода в эксплуатацию вновь построенного здания (бокса) необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства здания автотранспортного бокса на земельном участке с кадастровым номером 66:48:0317001:2075, расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Качканар, 11 микрорайон, уч. 35/6 с уменьшением минимальных отступов от границ земельного участка:

- с северо-западной стороны до 0,9 метров,
- с северо-восточной – до 0,7 метров.

Схема участка с размерными привязками объекта строительства к границам земельного участка прилагается.

_____ О.И. Мартынов
« ____ » _____ 2022 г.