

ОБОСНОВАНИЕ

о необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

Цуканов Руслан Юрьевич является собственником земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Гатчинский район, п. Терволово, шоссе Гатчинское, дом 51, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, 47:23:0218001:38-47/054/2024-6, 12.11.2024.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок представляет собой следующее: земельный участок, с кадастровым номером 47:23:0218001:38, площадью 3000,00 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины.

На вышеуказанном земельном участке имеется объект капитального строительства, с кадастровым номером 47:23:0218001:1479.

В настоящее время у собственника земельного участка имеются намерения о возведении объекта капитального строительства, с назначением - магазин.

Рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне ТЖ.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Указанная зона предполагает максимальный процент застройки в границах земельного участка равный 20%.

Однако для реализации проекта необходимо увеличить установленный размер до 40%.

Размещение объекта капитального строительства связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

С целью выяснения инженерно-геологических условий территории проектируемого строительства были выполнены инженерно-геологические работы. Цели и задачи инженерно-геологических изысканий: получении информации о геологическом, геоморфологическом, гидрогеологическом строении исследуемого участка, выявление опасных инженерно-геологических процессов.

В результате выполнения указанных работ подготовлен технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для проектирования строительства магазина по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п. Терволово, ш. Гатчинское, д.51, кадастровый номер ЗУ 47:23:0218001:38.

Согласно заключению технического отчета по сложности изучения исследуемой территории на основании изученных материалов район участка изысканий, согласно СП 47.13330.2016 был отнесен ко II- категории сложности инженерно-геологических условий. К неблагоприятным факторам строительства относятся:

- насыпные грунты (ИГЭ-1), вскрытой мощностью отложений от 2.1-до 2.8 м, с прослоями и линзами торфа;
- пучинистые свойства грунтов;
- коррозионная агрессивность грунтов;

- плавунные свойства грунтов ИГЭ-2;
- по степени устойчивости территории относительно карстовых провалов участок изысканий относится к V-Г категории (территория относительно устойчивая);
- элювиальные отложения нижнего ордовика представляют собой древнюю кору выветривания по нижележащим известнякам нижнего ордовика. Грунты неоднородны по составу, обладают неравномерной плотностью сложения и сжимаемостью под нагрузкой, при замачивании грунты размокают;
- возможно, появление трещинных вод, обладающих напором, приуроченных к известнякам среднего ордовика;
- возможно возникновение верховодки с уровнем близким к поверхности земли, с возможным образованием открытого зеркала грунтовых вод.

По результатам инженерно-геологических изысканий были даны следующие рекомендации: необходима выемка грунтов в основании фундамента с заменой на хорошо дренируемые пески крупных размеров, с последующим уплотнением, а также невозможность строительство подземных зданий или зданий выше 1 этажа, в связи с большим риском затопления и деформации конструкции. Учитывая несущие свойства грунта, размер фундаментной плиты в заявленных габаритах наиболее благоприятен, не повлияет на конструктив, так как опирание плиты в данных габаритах равномерно распространяет нагрузки на грунты.

Собственником земельного участка планируется строительство объекта капитального строения площадью 1180,00 кв.м. **Однако, учитывая инженерно-геологические характеристики земельного участка и рекомендации по строительству,** объект лучше строить одноэтажным, следовательно, имеется необходимость отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в части увеличения максимального процента застройки с 20% до 40%.

Кроме того, необходимость возведения одноэтажного здания, предназначенного для обслуживания населения, площадью 1180,00 кв.м., на земельном участке площадью 3000 кв.м. с соблюдением вида разрешенного использования, без нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а также прав и охраняемых законом интересов третьих лиц, не создающего угрозу жизни и здоровью граждан, также обусловлена требованиями не нарушать инсоляцию жилых и общественных домов, расположенных на смежных земельных участках. Противопожарные и санитарные разрывы не нарушены.

Вариант одноэтажной планировки взамен многоэтажной выбран застройщиком с целью исключения возведения ОКС башенного типа – высокое здание с малой площадью застройки, с целью сохранения целостности архитектурного облика прилегающей территории, а также для обеспечения доступности возводимого объекта для маломобильных групп населения. Одноэтажная застройка предполагает отсутствие лестниц и лифтов, что делает магазин доступным для всех, включая людей с ограниченными возможностями, пожилых людей и родителей с колясками.

Указанная площадь магазина (1180) кв.м., одноэтажного расположения, позволяет:

- расширить ассортимент товаров, где ходовые товары хранятся на складах в близости от торговых рядов для быстрого пополнения ассортимента, скоропортящиеся продукты — в холодильниках в шаговой доступности от зала с выложенными товарами;
- разделить магазин на функциональные зоны, каждая из которых предназначена для определённых категорий товаров или услуг, позволит покупателям легче ориентироваться в пространстве и находить нужные товары, так как все находится

на одном уровне. В случае пожара или других чрезвычайных ситуациях эвакуация из одноэтажного магазина проходит быстрее и безопаснее.

Также имеется экономическая целесообразность в строительстве одноэтажного ОКС, это связано отсутствием необходимости в сложных конструкциях и лифтах, расходами на отопление, вентиляцию и освещение, они как правило ниже. Одноэтажные магазины имеют удобные подъездные пути и погрузочные зоны, что облегчает и ускоряет процесс разгрузки товаров.

Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно ч. 3 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

На основании изложенного и руководствуясь ч. ч. 1, 3 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации просьба предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке, с кадастровым номером 47:23:0218001:38, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п. Терволово, ш. Гатчинское, д.51 ,в части: увеличения максимального процента застройки с **20 % до 40%.**

«_____» _____ 2025 г. _____ /ИП Цуканов Р.Ю./