



**Министерство
градостроительной деятельности и развития агломераций
Нижегородской области**

П Р И К А З

№ _____

г. Нижний Новгород

**О предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объектов
капитального строительства на земельном
участке, расположенном по адресу: город
Нижний Новгород, Канавинский район,
проезд Базовый, кадастровый номер
52:18:0030245:1207**

В соответствии со статьями 8², 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 2¹ Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», пунктом 3.1.9 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, постановлением Правительства Нижегородской области от 27 марта 2015 г. № 170 «Об образовании комиссии по подготовке правил землепользования и застройки и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области», Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22 (далее – Правила), учитывая заключение о результатах общественных обсуждений от _____ 2021 г., решение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области (протокол от _____ 2021 г. № _____), заявление акционерного общества «ТПП Канавинское» от 29 сентября 2021 г. № Вх-406-377816/21

п р и к а з ы в а ю:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденных приказом департамента градостроительной

деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22 (с изменениями), в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов III класса опасности ТПК-2, для вида разрешенного использования «Склады» (код 6.9) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с восточной стороны до 1,2 м (кадастровый номер 52:18:0030245:1207).

2. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

2.1. Направить настоящий приказ в администрацию города Нижнего Новгорода.

2.2. Обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Рекомендовать администрации города Нижнего Новгорода:

3.1. Обеспечить опубликование настоящего приказа в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3.2. Разместить настоящий приказ на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу с момента его издания.

Министр

М.В. Ракова

Общество с ограниченной ответственностью

Проектно-строительная компания

«Промстрой»

603003, г. Нижний Новгород, ул. Ефремова, д.6, пом.6
ИНН 5263063754 КПП 526301001
ОГРН 1075263007764

Тел.факс 2-65-55-05

Министру градостроительной деятельности
и развития агломераций Нижегородской области

СПРАВКА

Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030245:1207

имеет сложную Г-образную вытянутую конфигурацию. Реконструируемое «Нежилое здание – капустохранилища №11» расположено в узкой вытянутой части Г-образного земельного участка. Такие границы участка не позволяют выполнить реконструкцию под «Административное здание» с надстройкой этажей по адресу: Базовый проезд, Канавинский район г. Нижнего Новгорода в соответствии с минимальными отступами от границ земельного участка.

Столь сложный участок был образован ранее в процессе приватизации бывшей 5-ой овощной базы.

Директор

Новиков А.Н.

16.08.2021г



КОПИЯ
ВЕРНА

Общество с ограниченной ответственностью

Проектно-строительная компания

«Промстрой»

603003, г.Нижний Новгород, ул. Ефремова, д.б, пом.6

Тел.факс 2-65-55-05

ИНН 5263063754 КПП 526301001

ОГРН 1075263007764

**Заключение о соблюдении требований технических регламентов
при реализации разрешения на отклонения от предельных
параметров разрешенного строительства.**

Объект: Земельный участок с кадастровым номером

52:18:0030245:1207

Директор

Новиков А.Н.



г.Нижний Новгород, 2021г.

Раздел 1. Пояснительная записка.

Введение.

Рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне ТПК-2--зона производственно- коммунальных объектов III класса опасности. Установлен градостроительный регламент.

Генеральный план города Нижнего Новгорода утвержден постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 №22 (с изменениями).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 №07-01-06/22, земельный участок относится к территориальной зоне: ТПК-2--зона производственно- коммунальных объектов III класса опасности. Установлен градостроительный регламент.

Объемно-пространственное решение проектируемого здания не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства в части минимального отступа от восточной границы земельного участка.

1.2. Обоснование соблюдения требований технических регламентов.

Реконструируемое «Нежилое здание – капустохранилища №11» расположено в узкой вытянутой части Г-образного земельного участка, но с удобным подходом и подъездом со стороны автомобильной дороги.

По градплану минимальный отступ от границы земельного участка -3,5 м, не соблюдается только с одной восточной стороны, отступ получается только —1.2м.

Согласно п.2 ст.40 гл.4 Градостроительного кодекса РФ «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

Согласно ст.32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» объект капитального строительства имеет класс функциональной пожарной опасности: Офисные помещения и кабинеты—Ф 4.3.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», составлена таблица:

Требование по нормам	Фактическое положение	Соответствие требованиям
Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должен составлять с одной стороны и не менее: -3,5метров –при высоте зданий или сооружений до 13,0 метров включительно;	Здание имеет класс функциональной пожарной опасности – Ф4,3 Высота здания- 11.45м Фасадная часть открыта со стороны проезжей части. Ширина проездов составляет- 6,2 и 8,8 м	Соответствует требованиям.

1.3. Обоснования отсутствия экономической эффективности в использовании участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Данное решение позволит разместить здание с необходимой для градостроительной и функционально-планировочной структуры конфигурацией. Таким образом, для экономической целесообразности строительства необходимо предусмотреть уменьшение предельно допустимого отступа от границ земельного участка.

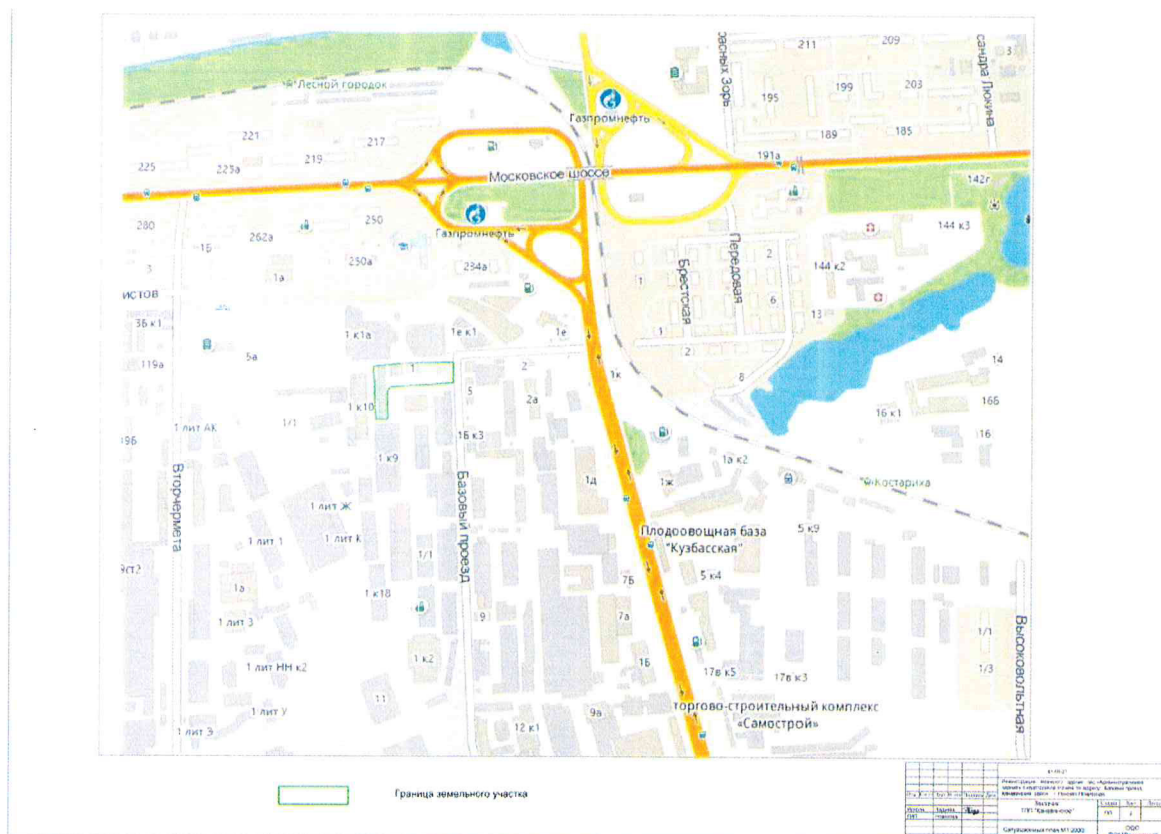
Ситуация до принятия решения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства (Минимальный отступ от границ земельного участка с обеих сторон -3,5 м (в соответствии с градостроительным регламентом),

При соблюдении минимального отступа от границы земельного участка с обеих сторон -3,5 м, ширина проектируемого здания составит --7м.

Реализация строительства здания с такими параметрами – экономически нецелесообразно.

1.1. Существующее положение.

Земельный участок площадью 4244 м², кадастровый номер 52:18:0030245:1207, вид разрешенного использования—склады, административные здания, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, Базовый проезд, бывшая 5-я овощная база принадлежит АО «Торгово—производственное предприятие «Канавинское» на праве собственности №52:18:0030245:52/162/2021 от 16.03.2021г.



Земельный участок имеет Г-образную вытянутую форму

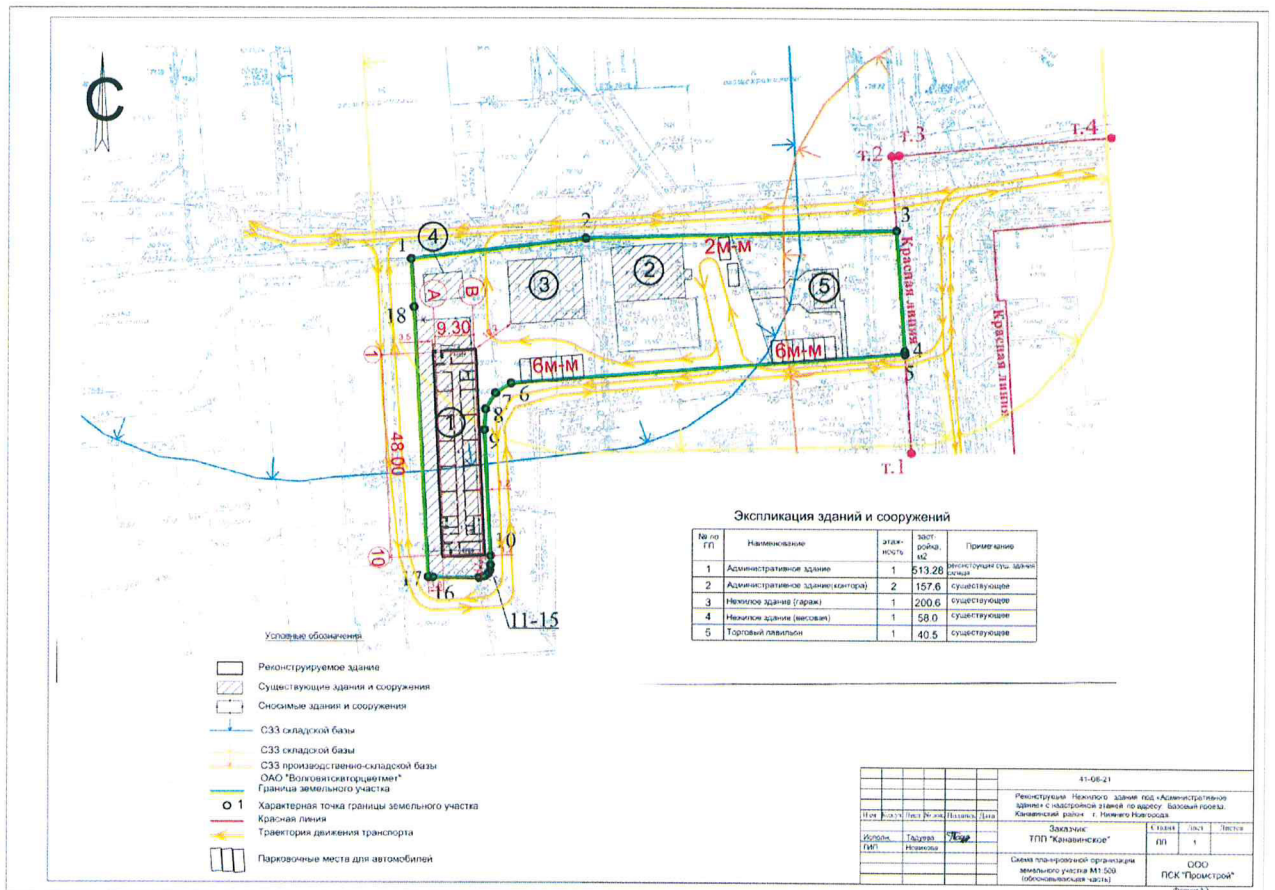
В границах земельного участка расположены 3 объекта капитального строительства: здание капустохранилища, здание конторы, весовая. Все здания 1958 года постройки.

Использование зданий в таком виде невозможно, т.к. не соответствуют современным требованиям.

Поэтому принято решение о начале реконструкции зданий, в первую очередь произвести реконструкцию «Нежилого здания – капустохранилища» под «Административное здание» с надстройкой этажей по адресу: Базовый проезд, Канавинский район г. Нижнего Новгорода.

Раздел 2. Графическая часть.

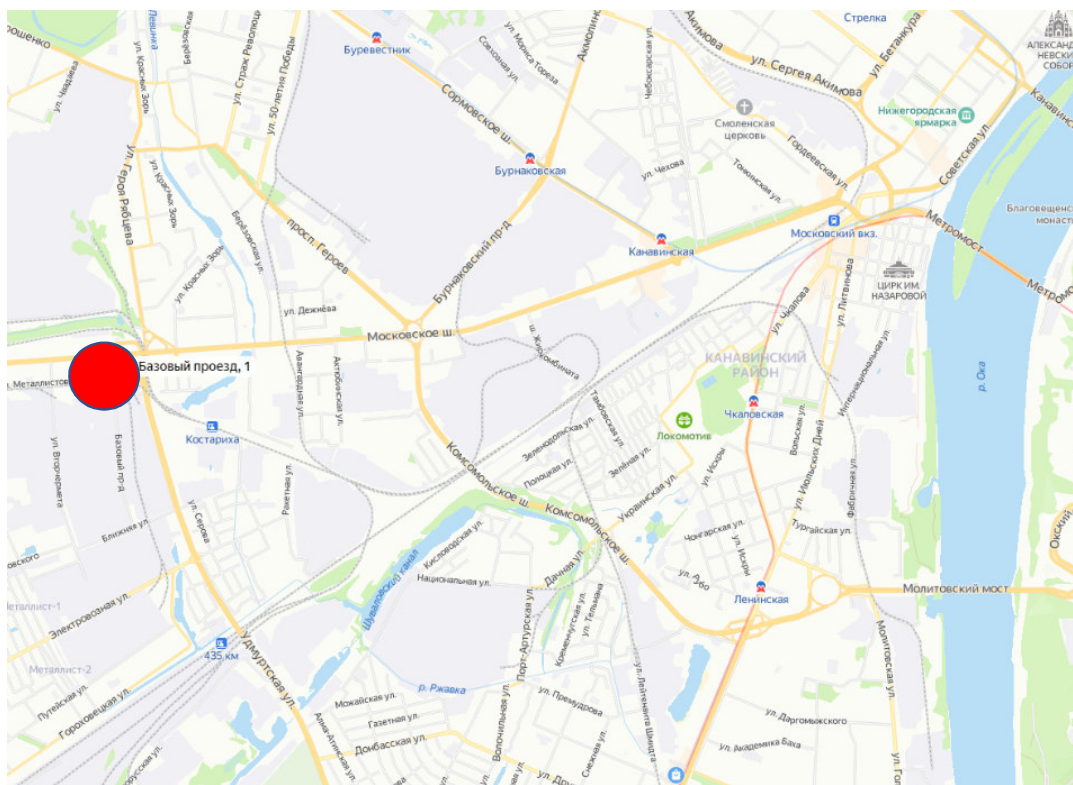
В состав графической части заключения входит «Схема планировочной организации земельного участка М1:500».



1. Заявитель: АО «ТПП «Канавинское»

Вопрос: Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030245:1207, расположенном по адресу: город Нижний Новгород, Канавинский район, проезд Базовый, в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов III класса опасности ТПК-2, для вида разрешенного использования «Склады» (код 6.9) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с восточной стороны до 1,2 м

Ситуационный план



Кадастровый номер: 52:18:0030245:1207

Площадь участка: 4244 кв.м

Вид права: собственность

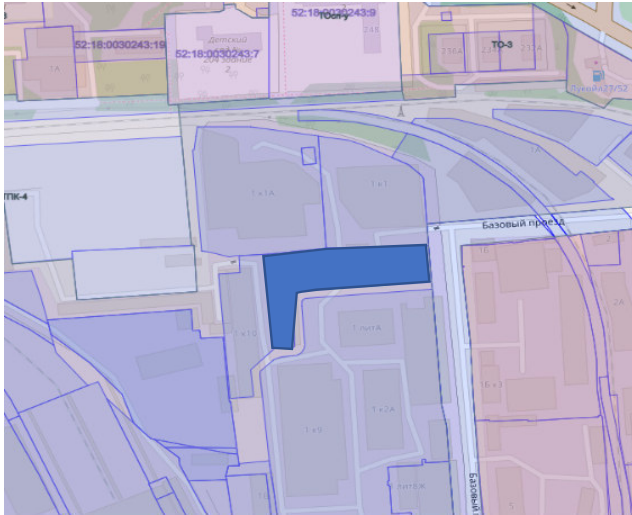
Вид разрешённого использования земельного участка: склады, административное здание

Цель: реконструкция нежилого здания под «Административное здание»

Адрес: Нижний Новгород, Канавинский район, проезд Базовый (кадастровый номер земельного участка 52:18:0030245:1207)

Обосновывающие материалы

Фрагмент карты территориального зонирования



зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности ТПК-2

Запрашиваемые отклонения – уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с восточной стороны до 1,2 м

Схема генерального плана

