

ИП Тубольцева Т.В.

Заказчик: Ряполов А.С.

**Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства расположенного на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0215003:53**

**по адресу: Белгородская обл.,  
г. Старый Оскол, ул. Прядченко, №113**

г. Старый Оскол  
2023 г.

ИП Тубольцева Т.В.

Заказчик: Ряполов А.С.

**Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства расположенного на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0215003:53**

**по адресу: Белгородская обл.,  
г. Старый Оскол, ул. Прядченко, №113**

Директор



Тубольцева Т.П.

г. Старый Оскол  
2023 г.



## Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Земельный участок площадью 249 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 31:06:0215003:53, с видом разрешенного использования «Магазины», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.11.2021 № КУВИ-002/2021-149072213, принадлежит на праве аренды (договор аренды земельного участка для строительства №31-2/21 от 04.10.2021) Ряполову Александру Сергеевичу, расположен по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Прядченко, № 113.

Согласно Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа земельный участок расположен в территориальной зоне – «Зона индивидуальной и сблокированной жилой застройки (Ж4).

Подъезд к земельному участку с кадастровым номером 31:06:0215003:53 осуществляется с ул. Прядченко и с пер. Центральный. Участок ориентирован на ул. Прядченко с северной стороны, с западной стороны – на пер. Центральный, с южной стороны примыкает территория домовладения, с восточной стороны рассматриваемый земельный участок граничит с земельным участком для обслуживания магазина.

Согласно Выписке из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) установлены градостроительные регламенты, определяющие место допустимого размещения объекта капитального строительства.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны ПЗ**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (минимальная площадь земельного участка, максимальная площадь земельного участка, минимальные размеры земельного

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	18.2023-ОПП	3

участка, максимальные размеры земельного участка) не подлежат установлению, за исключением случаев, предусмотренных частями 2-8 настоящей статьи.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для индивидуального жилищного строительства, предусмотренного в целях реализации социальных, муниципальных программ:

- а) минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;
- б) максимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для блокированной жилой застройки (для земельных участков, образуемых в целях размещения блока жилого дома) в целях реализации социальных, муниципальных программ:

- а) минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м;
- б) максимальная площадь земельного участка – 1 500 кв. м;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для индивидуального жилищного строительства:

- а) минимальная площадь земельного участка – 800 кв. м;
- б) максимальная площадь земельного участка – 2 500 кв. м;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

При невозможности образования земельного участка с минимальным показателем площади, установленным настоящими Правилами, площадь земельного участка устанавливается по фактическому пользованию, в соответствии с правоустанавливающими документами. Такой земельный участок разделу не подлежит.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	18.2023-ОПП	4

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для блокированной жилой застройки (для земельных участков, образуемых в целях размещения блока жилого дома):

- а) минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;
- б) максимальная площадь земельного участка – 1 500 кв. м;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок):

- а) минимальная площадь земельного участка – 1 500 кв. м;
- б) максимальная площадь земельного участка – 4 000 кв. м;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

При невозможности образования земельного участка с минимальным показателем площади, установленным настоящими Правилами, площадь земельного участка устанавливается по фактическому пользованию, в соответствии с правоустанавливающими документами. Такой земельный участок разделу не подлежит.

7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для ведения огородничества:

- а) минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- б) максимальная площадь земельного участка – 1 500 кв. м;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предоставляемая для строительства магазина:

- а) минимальная площадь земельного участка – 800,0 кв.м;
- б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	18.2023-ОПП	Лист
						5
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемой как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 30 %, для магазинов – 40 %.

10. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных частью 11 настоящей статьи:

а) минимальные отступы от границы земельного участка со стороны магистральных улиц – 5 м.

б) минимальные отступы от границы земельного участка со стороны прочих улиц и проездов общего пользования – 3 м.

в) минимальные отступы от границ с соседними земельными участками – 6 м.

г) минимальные отступы от границ земельных участков, примыкающих к землям общего пользования, за исключением улиц и проездов – 1 м,

11. Минимальные отступы от границ земельных участков для индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок):

а) минимальные отступы от границы земельного участка со стороны магистральных улиц – 5 м, кроме случаев, когда линия застройки отличается от данного параметра, тогда отступ от границы земельного участка со стороны улицы устанавливается согласно линии застройки.

б) минимальные отступы от границ с соседними земельными участками до стен жилого дома – 3 м;

в) минимальные отступы от границ с соседними земельными участками до хозяйственных построек – 1 м;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	18.2023-ОПП	Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			

г) минимальные отступы от границ земельных участков, примыкающих к землям общего пользования, за исключением улиц и проездов – 1 м.

д) минимальные отступы от границ с соседними земельными участками между блоками блокированного жилого дома – 0 м;

12. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.

13. Максимальный коэффициент использования территории – 0,5.

14. Максимальные выступы за границы земельного участка со стороны магистральных улиц частей зданий, строений, сооружений.

Максимальные выступы за границы земельного участка со стороны магистральных улиц частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3 м от уровня земли».

Так как земельный участок имеет площадь – 249,0 кв.м., меньше предельного минимального размера земельных участков, предоставляемая для строительства магазинов (согласно статье 37 ПЗЗ городского округа – 800,0 кв.м.). Проектируемый объект – «магазин», располагается за границами места допустимого размещения объектов капитального строительства, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, определённого Правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа.

Ввиду того, что застройка ул. Прядченко и пер. Центральный, согласно данным Государственное унитарное предприятие Белгородской области «Белоблтехинвентаризация» «Старооскольское БТИ» (справка прилагается) осуществлялось в период с 1904 по 1963 годы, сложившаяся линия застройки во многих местах совпадает с красной линией или имеет отступ от 1,0 до 1,5 метра, что подтверждается выкопировкой топографической съёмки из архива управления архитектуры и градостроительства городского округа (прилагается). Решения о

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	18.2023-ОПП	Лист
						7
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

выносе инженерных сетей, от ресурсоснабжающих организаций из границ земельного участка для возможности строительства объекта предоставлены.

### **Выводы:**

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса РФ застройщиком принято решение обратиться в комиссию по Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа за предоставлением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

В целях недопущения нарушений пожарных регламентов и возможности размещения парковочного пространства в границах земельного участка, с учетом сложившейся линии застройки ул. Прядченко и пер. Центральный предлагается установить:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемой как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50 %;

- минимальные отступы от границы земельного участка со стороны магистральных улиц (ул. Прядченко) – 1 м;

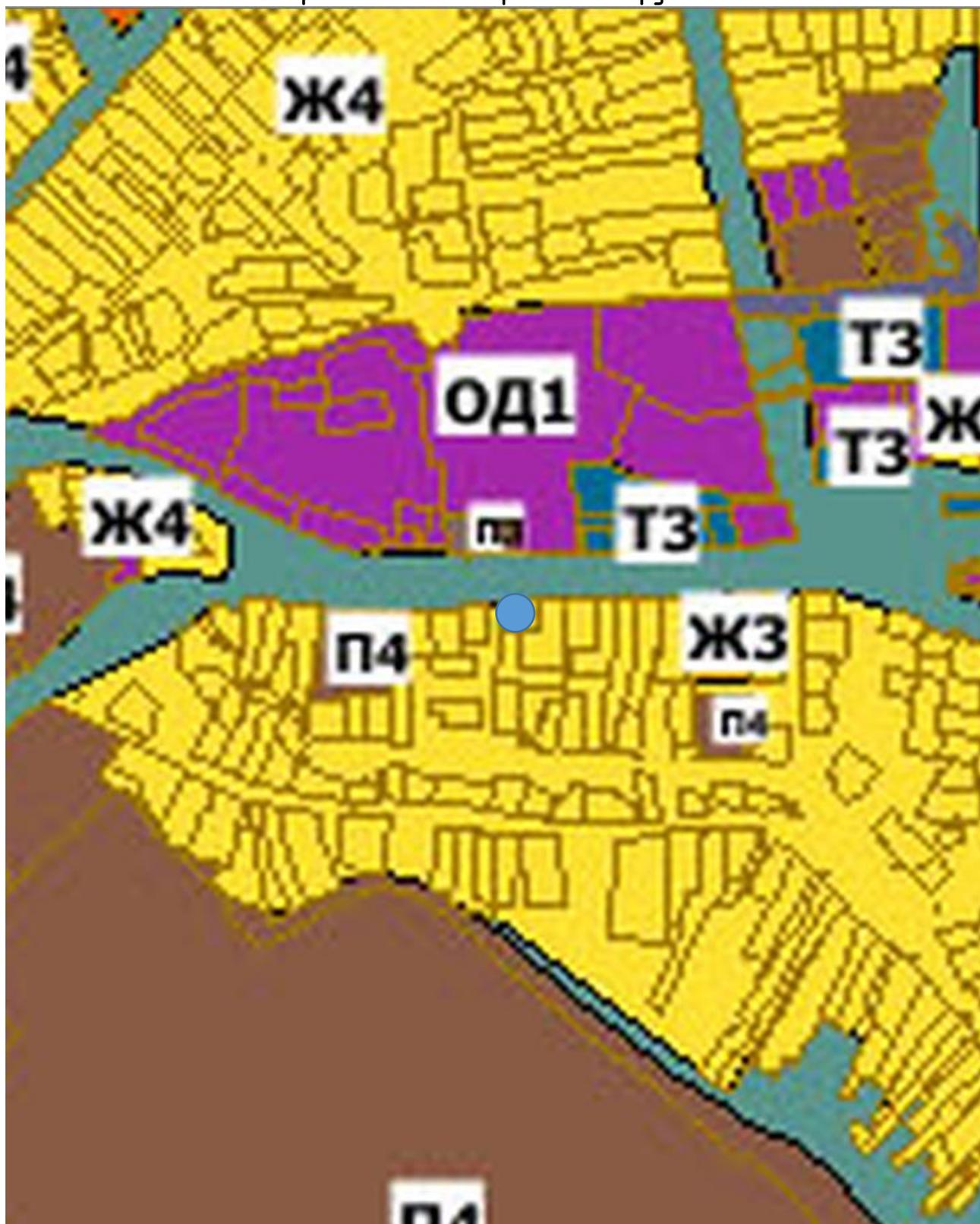
- минимальные отступы от границ с соседними земельными участками – 4,5м;

Застройка улиц не приведет к изломанности линий застройки ввиду того, что линия застройки основных объектов капитального строительства (магазины, жилые дома) по улице Прядченко максимально приближена к красной линии земельных участков. Требования пожарных регламентов в части размещения планируемого объекта капитального строительства будут обосновываться в рамках разработки проектной (рабочей) документации на строительство объекта. Согласно пункту 4.15 свода правил «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» СП 4.13130.2013 «... противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5 т не нормируются...».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	18.2023-ОПП	Лист
							8
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			

Приложения.

Фрагмент приложения №1 к Правилам землепользования и застройки  
Старооскольского городского округа.



● - рассматриваемый земельный участок

Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № докл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата
Инв. № подл.	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

18.2023-ОПП

# Ситуационная схема.



Рассматриваемый участок

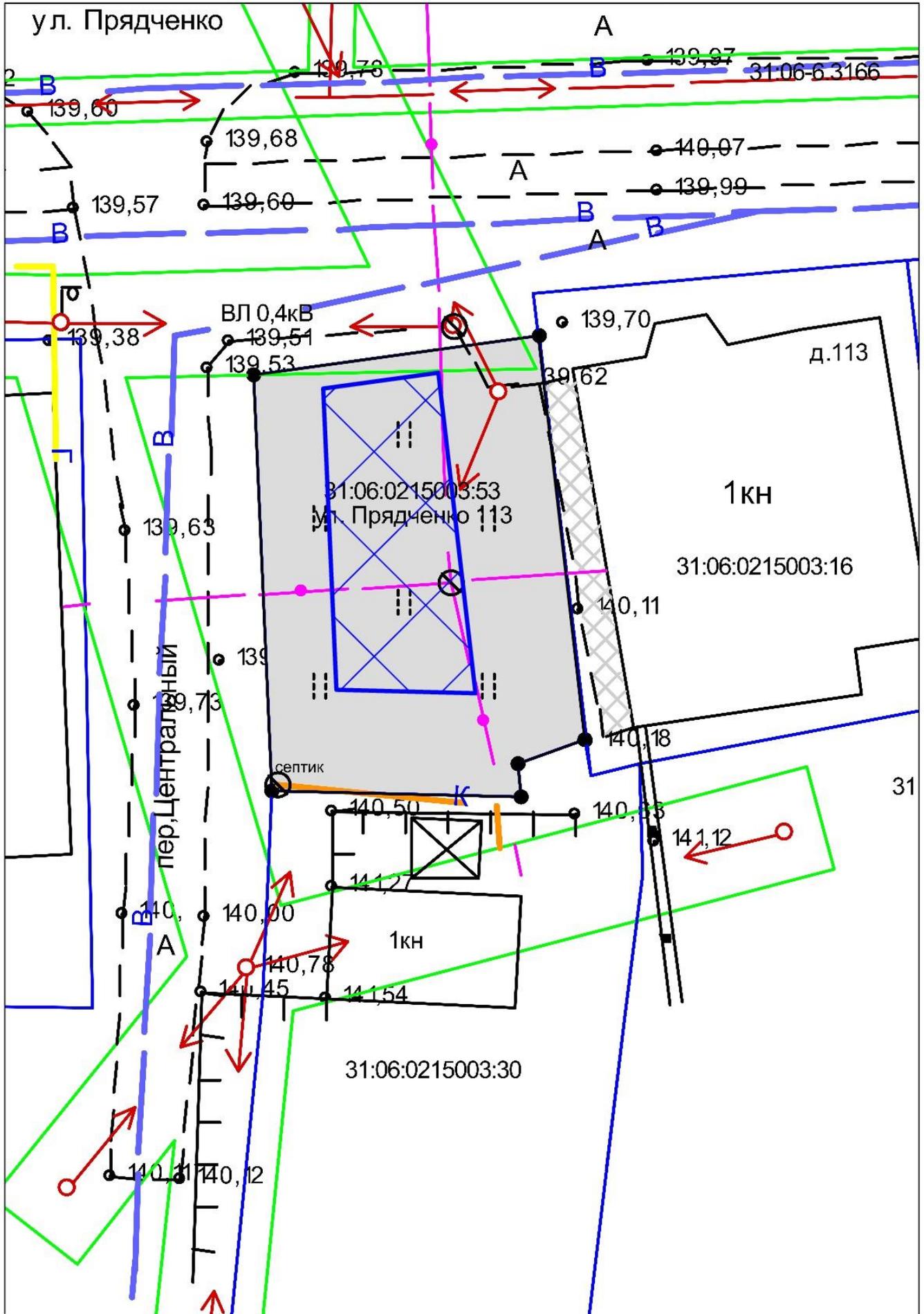
Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Взам. инв. №
Инв. № подл.	Подп. и дата
Лист	Изм.
№ докц.	Подп.
Дата	

18.2023-ОПП

Лист

10

Чертеж градостроительного плана земельного участка. М 1:200.



Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Взам. инв. №
Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Подп. и дата