

ИП Тубольцева Т.В.

Заказчик: Шкурин И.А.

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0201013:2958

по адресу: Белгородская область,
г. Старый Оскол, пер. 4-й Архангельский, № 33

г. Старый Оскол
2024 г.

ИП Тубольцева Т.В.

Заказчик: Шкурин И.А.

Обоснование предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
капитального строительства, расположенного на
земельном участке с кадастровым номером
31:06:0201013:2958

по адресу: Белгородская область,
г. Старый Оскол, пер. 4-й Архангельский, № 33

Директор



Тубольцева Т.П.

г. Старый Оскол
2024 г.

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров

Земельный участок площадью 1056,0 м² с кадастровым номером 31:06:0201013:2958, с видом разрешенного использования «Магазины», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.08.2023г. № д/н, принадлежит на праве собственности № 31:06:0201013:2958-31/076/2022-7 от 04.05.2022 г. Шкуруну Ивану Александровичу, расположен по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, пер. 4-й Архангельский, № 33.

Согласно Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утверждённым распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 15.03.2018 №280 (с изменениями актуальными на текущую дату) земельный участок расположен в территориальной зоне – «Зона индивидуальной и сблокированной жилой застройки» (Ж4) с предоставлением условно-разрешенного вида «Магазины».

Подъезд к земельному участку с кадастровым номером 31:06:0201013:2958 осуществляется с переулка 1-й Архангельский.

На земельном участке располагается объект капитального строительства: нежилое здание магазин с кадастровым номером 31:06:0201013:3674 площадью 162 м².

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж4

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предоставляемая для строительства магазинов:
- а) минимальная площадь земельного участка – 800,0 кв.м;
 - б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
 - в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
 - г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

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

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

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

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.

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

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.

5. Максимальный коэффициент использования территории – 0,5.

В целях развития застройщиком принято решение строительства магазина (далее по тексту – проектируемый магазин) ориентировочной площадью – 150,0 кв.м., согласно имеющегося на земельном участке здания (площадь застройки существующего здания – 162,0 кв.м.) процент застройки территории составляет – 15%, с учетом планируемого к размещению здания составит – 30%, что не противоречит требованиям ПЗЗ, установленным к вышеуказанной территориальной зоне.

В целях рационализации использования земельного участка и недопущения нарушений пожарных норм проектируемый магазин планируется пристроить к глухой стене существующего здания магазина при этом обеспечить степень огнестойкости II и класс конструктивной пожарной опасности С0.

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

На соседнем земельном участке по адресу: г. Старый Оскол, пер. 4-й Архангельский, № 33 с кадастровым номером 31:06:0201013:2959 и видом разрешенного использования – «ведения огородничества, коммунальное обслуживание» площадью 340 м2 согласно топографической съемке размещен объект капитального строительства. Расстояние до глухой стены проектируемого магазина 14 метров. Пожарные расстояния выдержаны.

Земельные участки с кадастровыми номерами 31:06:0201013:2956 и 31:06:0201013:2957 имеют вид разрешенного использования – «ведение огородничества» и не предусматривают застройку объектами капитального строительства.

Выводы:

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

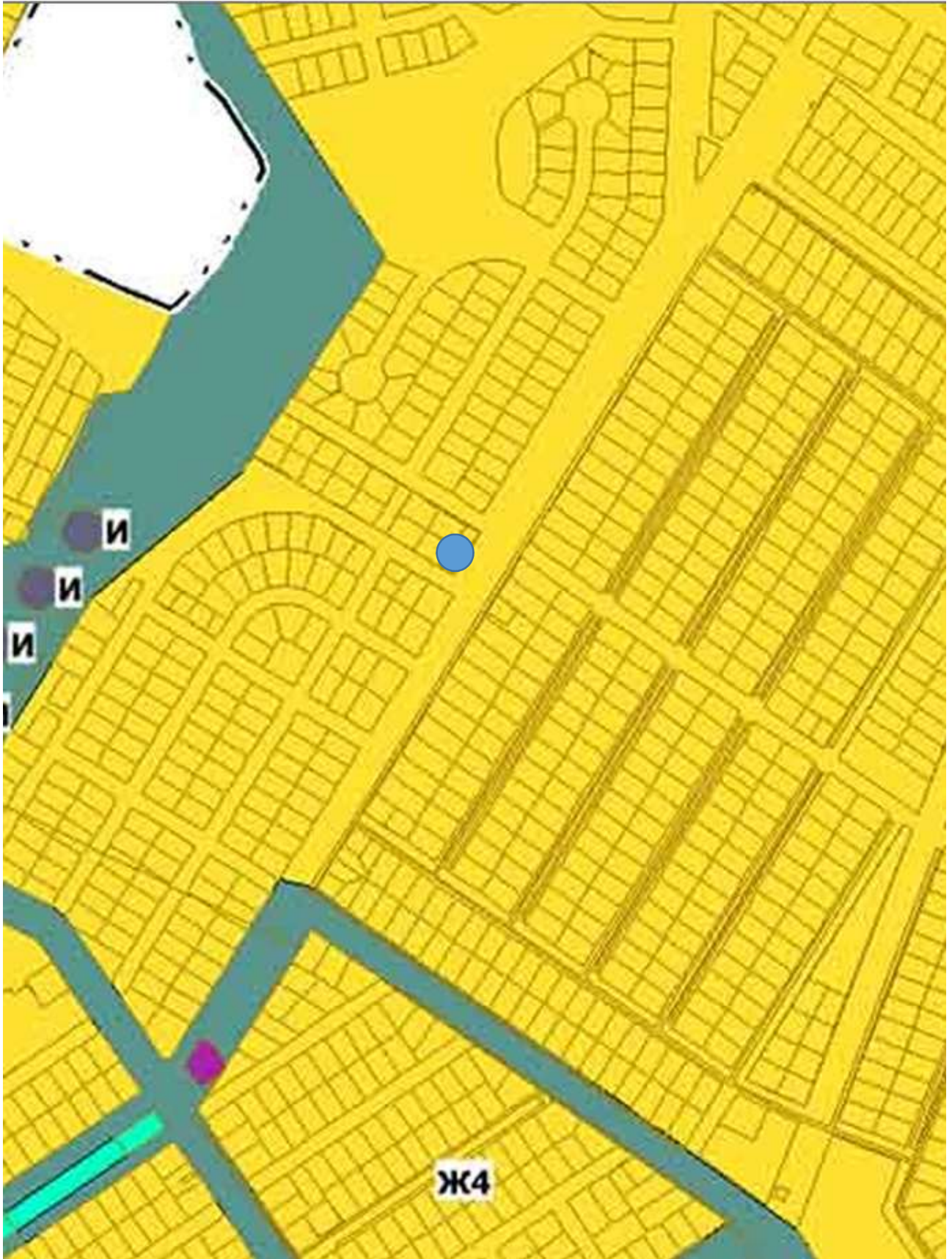
В целях недопущения нарушений пожарных регламентов и возможности размещения проектируемого объекта, предлагается изменить:

- минимальные отступы от границ земельного участка, со стороны смежного земельного участка с северо-восточной стороны с 6 м до 3 м.;
- минимальные отступы от границ земельного участка, со стороны смежных земельных участков с северо-западной стороны с 6 м до 4 м.;

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

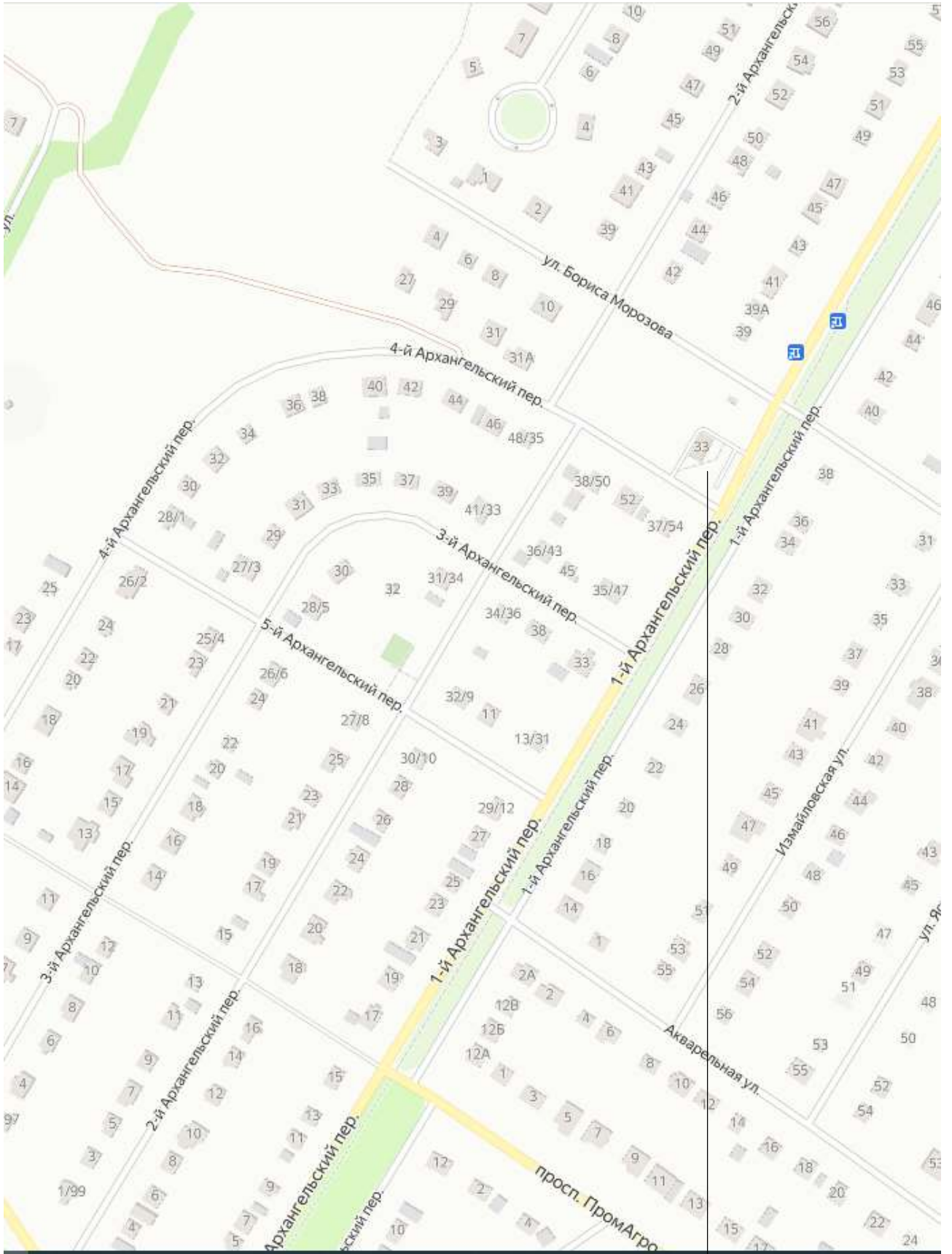
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

18.2023-ОПП

Лист

6

Ситуационная схема.



Рассматриваемый участок

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

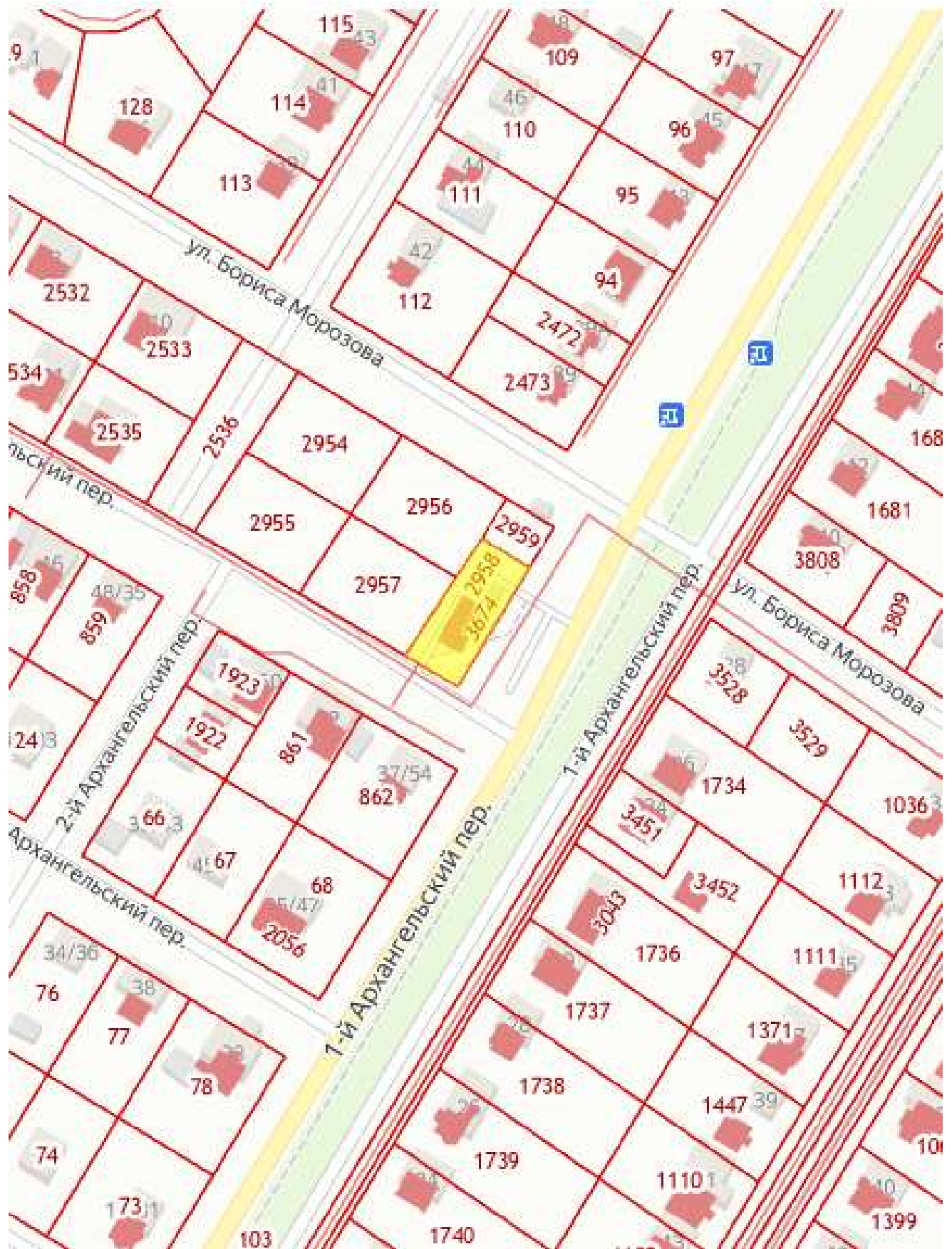
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

18.2023-ОПП

Лист

7

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



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

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

18.2023-ОПП

Схема планировочной организации земельного участка с указанием основных параметров планируемого объекта капитального строительства, расположенного на данном участке.



Условные обозначения



- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства



- Граница земельного участка с координатами характерных точек



- Проектируемое здание

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

Фотофиксация существующего состояния участка.



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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	18.2023-ОПП	Лист
						10

Общие виды объекта, предполагаемого к размещению.



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

18.2023-ОПП

Лист

11



Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дудл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Лист	Изм.	№ докцм.	Подп.	Дата

18.2023-ОПП

Лист

12