

ИП Тудольцева Т.В.

Заказчик: ООО «Домус»

Обоснование предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров
реконструкции объекта капитального
строительства земельного участка с
кадастровым номером 31:06:0308001:4

по адресу:

Российская Федерация, Белгородская область,
Старооскольский городской округ,
г. Старый Оскол, мкр. Весенний, 12а

г. Старый Оскол
2024 г.

ИП Тубольцева Т.В.

Заказчик: ООО «Домус»

Обоснование предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров
реконструкции объекта капитального
строительства земельного участка с
кадастровым номером 31:06:0308001:4

по адресу:

Российская Федерация, Белгородская область,
Старооскольский городской округ,
г. Старый Оскол, мкр. Весенний, 12а

Директор



Тубольцева Т.П.

г. Старый Оскол
2024 г.

Содержание

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров	3
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж1.....	3
Выводы:.....	5
Приложения.....	7
Фрагмент приложения №1 к Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа.	7
Ситуационная схема.....	8
Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	9
Схема планировочной организации земельного участка с указанием основных параметров планируемого объекта капитального строительства, расположенного на данном участке.....	10

Взам. инв. №	Подп. и дата								
Инв. № подл							20.2024-ОПП		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Текстовая часть		
	Исполнитель		Глебов						
	Проверил		Тудольцева						
						Стадия	Лист	Листов	
						П	2		
						ИП Тудольцева Т.В.			

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров

Земельный участок площадью 1888,0 м2 с кадастровым номером 31:06:0308001:4, с видом разрешенного использования «Для обслуживания пиццерии; оказание социальной помощи населению», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.09.2024г. № д/н, принадлежит на праве собственности №31:06:0308001:4-31/068/2024-2 от 13.06.2024 г. ООО «Домус», расположен по адресу: Белгородская область, , мкр. Весенний, 12а.

Согласно Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утверждённым распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 15.03.2018 №280 (Приказ управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 15 августа 2024 года № 228-ОД-Н от 15.08.2024 г.) земельный участок расположен в территориальной зоне – «Зона многоэтажной жилой застройки» (Ж1).

Подъезд к земельному участку с кадастровым номером 31:06:0308001:4 осуществляется с улицы Матросова и внутриквартального проезда.

На земельном участке располагается объект капитального строительства: нежилое здание магазин с кадастровым номером 31:06:0308001:2662 площадью 1 776,3 м2.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж1

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

- Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.
- Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.
- Минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.
- Максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Подъезд к земельному участку с кадастровым номером 31:06:0308001:4	
					осуществляется с улицы Матросова и внутриквартального проезда.	
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	На земельном участке располагается объект капитального строительства:	
					нежилое здание магазин с кадастровым номером 31:06:0308001:2662 площадью 1 776,3 м2.	
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж1	
					1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.	
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.	
					Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.	
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.	
					Максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.	
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	20.2024–ОПП	
						Лист
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Дата	3
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Дата	3
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Дата	3

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.

Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны магистральных улиц – 5 м.

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

Минимальные отступы от границ с соседними земельными участками – 6 м.

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 – 100 м, в том числе:

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 100 м;

среднеэтажная жилая застройка – 32 м.

5. Максимальный коэффициент использования территории – 2,3 в том числе:

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 2,3;

среднеэтажная жилая застройка – 1,7.

6. 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.

В целях развития застройщиком принято решение реконструкции объекта капитального строительства: не жилого здания с кадастровым номером

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	20.2024-ОПП					4

31:06:0308001:2662 площадью 1 776,3 м2 в хостел (далее по тексту – хостел). В ходе реконструкции планируется увеличение этажности здания до 5 этажей, включая 1 подземный этаж. При этом площадь застройки после реконструкции увеличится до 973 м2, а общая площадь здания до 4750 м2.

На соседнем земельном участке по адресу: г Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Весенний, з/у 11 с кадастровым номером 31:06:0308001:17 и видом разрешенного использования – «Для обслуживания административного здания» площадью 6900 м2 согласно публичной кадастровой карте размещен объект капитального строительства. Расстояние до стены реконструируемого хостела 1,2 метра, что является нарушением пожарных норм.

В целях рационализации использования земельного участка и недопущения нарушений пожарных норм планируется пристроить здание хостела к глухой стене существующего административного здания, принадлежащего ООО «Домус» при этом обеспечить степень огнестойкости здания II и класс конструктивной пожарной опасности С0.

На соседнем земельном участке по адресу: г Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Весенний, 11 с кадастровым номером 31:06:0308001:16 и видом разрешенного использования – «Для обслуживания административного здания» площадью 304 м2 согласно публичной кадастровой карте размещен объект капитального строительства «Нежилое здание – гараж на 2 бокса» с кадастровым номером 31:06:0101001:4907 площадью 63 м2. Расстояние до стены реконструируемого хостела 12 метров. Пожарные расстояния выдержаны. Конфигурация земельного участка не позволяет изменить конфигурацию в плане нежилого здания – гараж на 2 бокса.

Выводы:

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса РФ застройщиком принято решение обратиться в комиссию по Правилам землепользования и

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
										5
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	20.2024-ОПП					

застройки Старооскольского городского округа за предоставлением отклонений от предельных параметров реконструкции объекта капитального строительства.

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

- минимальные отступы от границ с соседними земельными участками с 6 м до 0 м.;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемой как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка с 40 %. До 60%.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
										6
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	20.2024-ОПП					

Приложения.

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

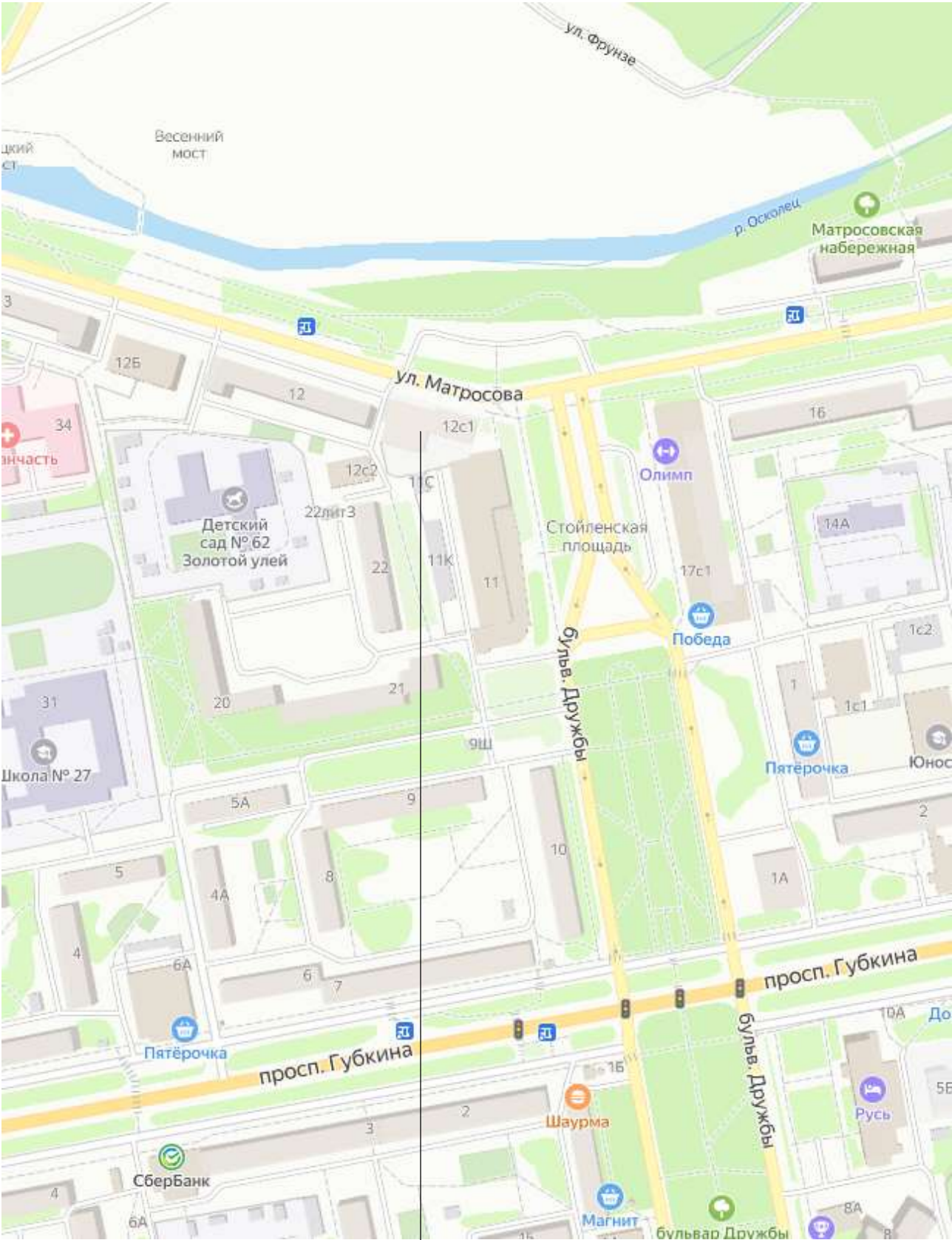


● – рассматриваемый земельный участок

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

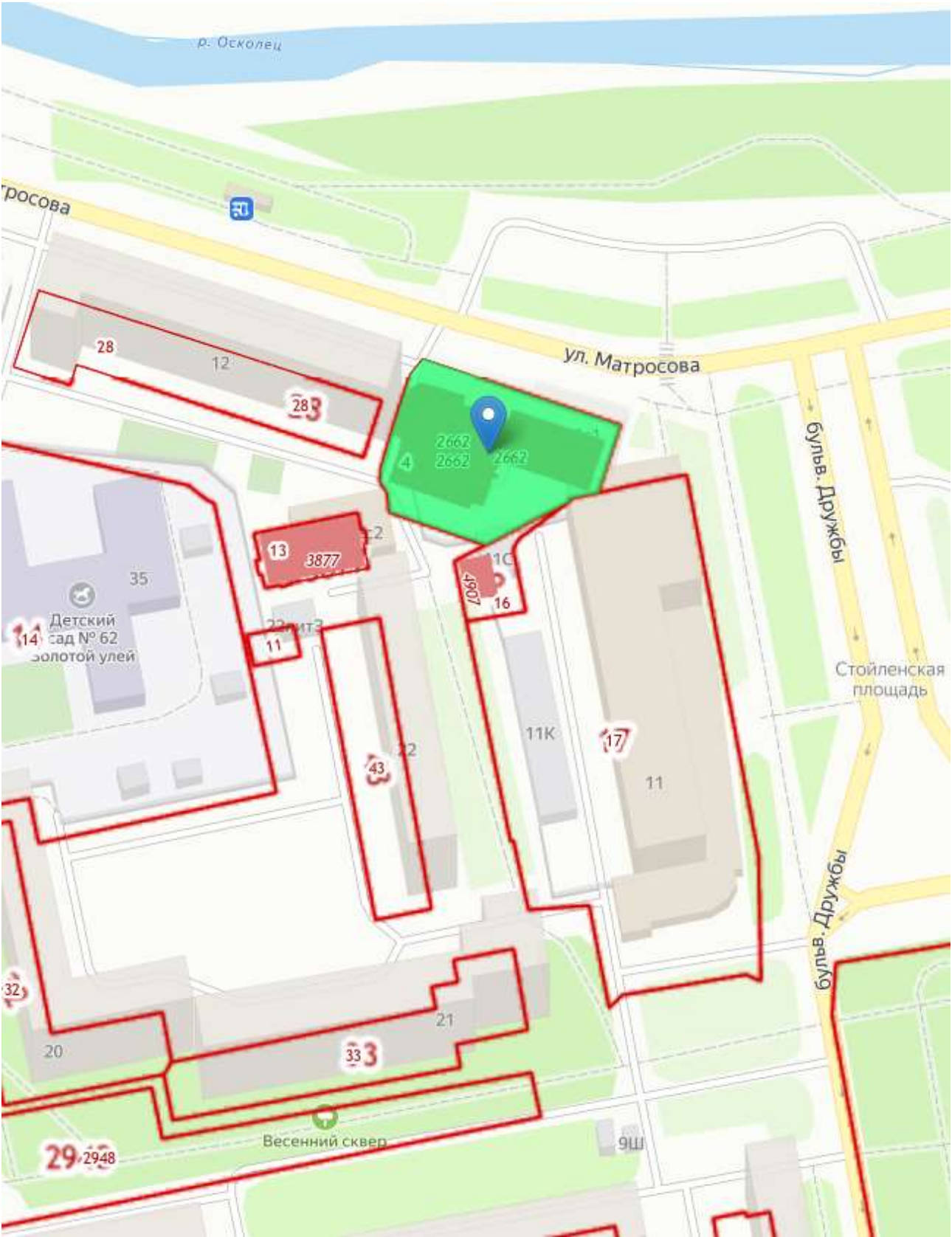
Ситуационная схема.



Рассматриваемый участок

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

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

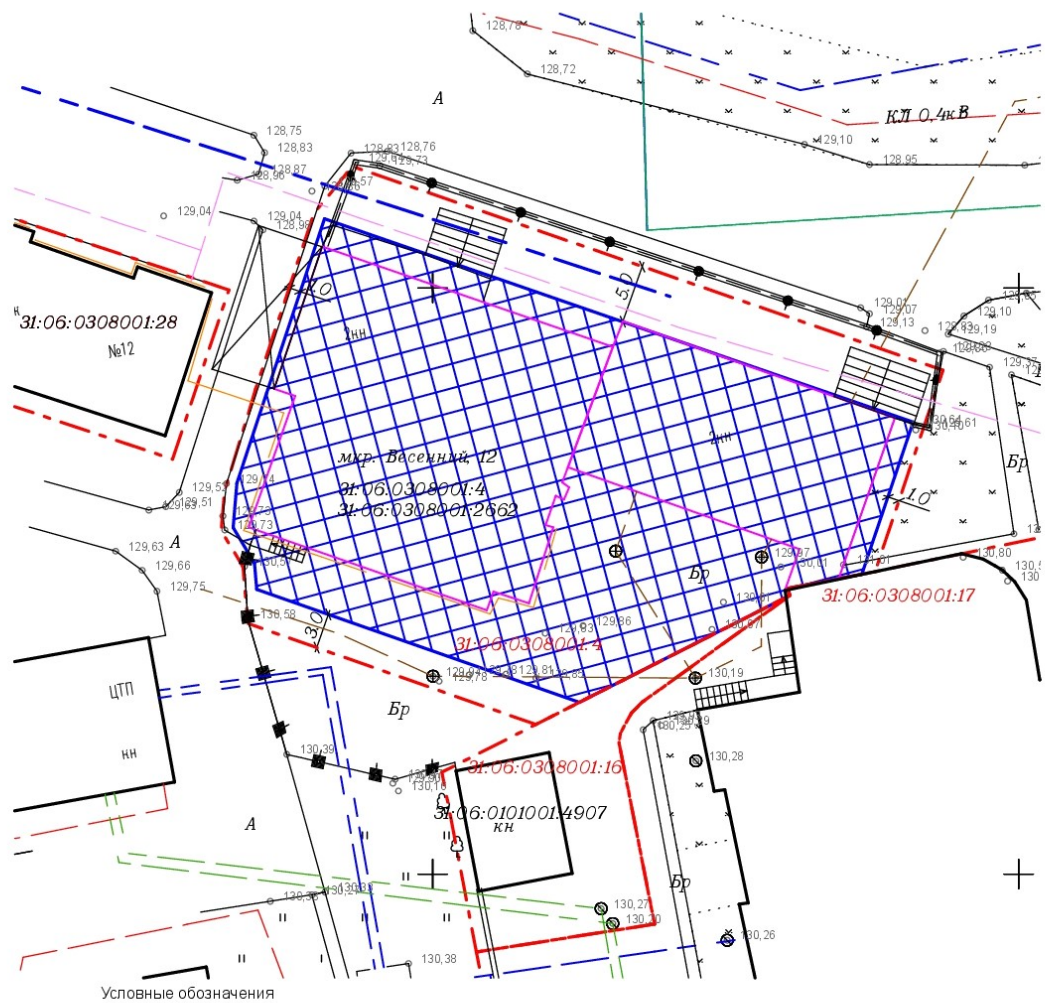


Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

20.2024-ОПП

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



- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
- Граница земельного участка с координатами характерных точек
- Реконструируемое здание

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

20.2024-ОПП