

**ООО «Архитектура и Градостроительство»**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ  
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,  
СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, ИПАТОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ, ГОРОД ИПАТОВО, УЛИЦА  
ГАГАРИНА, ДОМ 85 А.**

**030-05/2023**

**Заказчик:**

**Дикий Валерий Александрович**

**Генеральный директор ООО «АиГ» Лежебокова О.В.**



2023 год

СОДЕРЖАНИЕ

Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	
	Общие сведения	
	Обоснование планировочной организации земельного участка	
	Выводы	
Графические материалы		
1	Схема земельного участка	

## РАЗДЕЛ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

### *1.1. Введение*

Целью данного заключения является получение услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края».

Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в части:

- минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ «отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов». В соответствии с Правилами землепользования и застройки Ипатовского городского округа, Ставропольского края (утвержденными постановлением администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края от 18.11.2022 №1789 (с внесенными изменениями постановления администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края от 21 декабря 2021 г. № 1949), земельный участок под строительство индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: РФ, Ставропольский край, Ипатовский городской округ, город Ипатово, улица Гагарина, дом 85 а, с кадастровым номером земельного участка 26:02:102722:119, площадью 300,0 кв. м. отнесён к территориальной зоне «Ж-1 – Зона застройки индивидуальных жилых домов». Описание вида разрешенного использования- «Размещение жилого дома; выращивание

сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек» со следующими градостроительными регламентами:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - 500-1500 м<sup>2</sup>;

- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 метр;

- Предельное количество надземных этажей- не более 3 этажей, включая мансардный этаж;

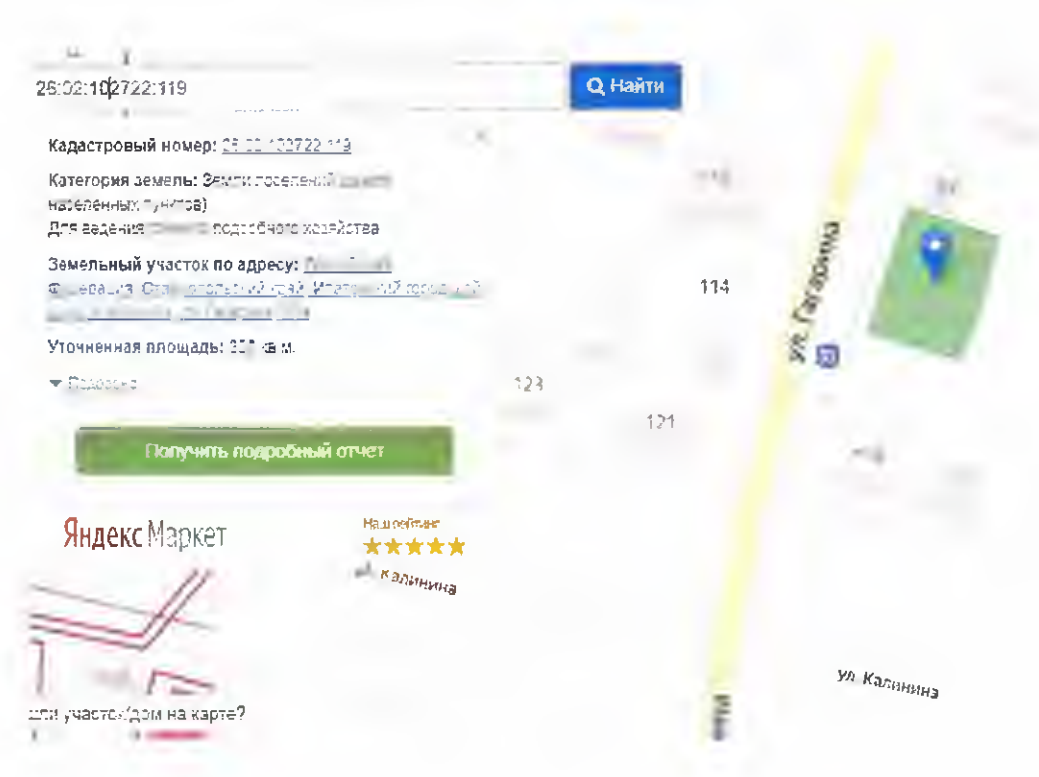
- Предельная высота зданий, строений, сооружений - не более 20 м;

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%;

- Расстояния до границы соседнего придомового (приквартирного) участка по санитарно-бытовым требованиям должны быть - не менее 3 м;

- Расстояние от красных линий улиц для нового возводимого жилого дома - не менее 3 м.

На земельном участке предусматривается строительство индивидуального жилого дома общей площадью 110 кв.м. Объект капитального строительства - одноэтажное здание, высотой 4,8 метра. Проектные расстояния от границ земельного участка до жилого дома с главного фасада здания (красной линии)– 4,0 метра, с противоположной стороны фасада здания (восточной стороны) - от 1,00 до 1,60 м (см. «Схему земельного участка»). Расстояние от границы земельного участка с боковых фасадов: северная часть – 5,55 м., южная – 1,35 м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 26:02:102722:119, площадью 300,0 кв. м., а площадь застройки, с учётом проектных предложений – 110,0 кв. м., соответственно процент застройки земельного участка составит 36,7 %.



Расположение и объёмно-пространственное решение планируемого здания индивидуального жилого дома, соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений (по Правилам землепользования табл.30.1.4), но не соответствует в части отступов до границы соседнего придомового (приквартирного) участка по санитарно-бытовым требованиям. Для возможности реализации мероприятий по строительству жилого дома необходимо осуществить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства в части отступов до границы соседнего придомового (приквартирного) участка от здания до границы с 3,0 до 1,35 метров.

*1.2. Обоснование планировочной организации земельного участка.*

Строительство индивидуального жилого дома, осуществляется в границах земельного участка с кадастровым номером 26:02:102722:119, площадью 300 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства, находящегося в собственности у Дикого Валерия Александровича (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.04.2023 года). Главный фасад здания располагается от красной линии на расстоянии 4,00 м.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия. Участок расположен на территории со сложившимися транспортными путями и развязками.

Размещение индивидуального жилого дома по границам земельного участка, никак не нарушает права владельцев соседних земельных участков (на расстоянии от смежной границы с соседней стороны, на расстоянии 1,70 м находится гараж) и не нарушает строительных и санитарных норм, требований технических регламентов.

На основании п.1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, 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.

Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка обусловлена следующими факторами:

- Соблюдение целостности восприятия общего архитектурного облика улицы и увязкой объекта с существующим местоположением в сложившейся застройке
- Невозможность экономической целесообразности освоения земельного

участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

### *1.3. Выводы*

На основании вышеизложенного и в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ считаю возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка, таким образом установив для застройки земельного участка с кадастровым номером 26:02:102722:119, площадью 300 кв.м расположенного по адресу: Ставропольский край, Ипатовский городской округ, город Ипатово, улица Гагарина, дом 85 а следующие параметры разрешенного строительства:

- минимальный отступ от границы земельного участка с южной стороны от здания до границы с 3,0 до 1,35 метров.

Согласно противопожарным нормам (Своду правил СП 1.13130.2013 «Системы противопожарной защиты», п.4.13, табл. 1), противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственной постройкой соседнего земельного участка составляет 6 м. В нашем случае пожарные нормы не нормируются, так как предоставлена расписка-согласие на строительство ИЖС от соседа (письменное согласие Руденко Анны Алексеевны-прилагается).

Объект капитального строительства, который планируется к размещению на земельном участке с кадастровым номером 26:02:102722:119, не будет представлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды. Все требования технических регламентов при реализации проектных предложений соблюдаются.

## Разписка

Я, Руденко Анна Алексеевна  
являюсь собственником дольщика  
земли, расположенного по  
адресу: С.К., п. Златово,  
ул. Колесника д. 119. Дано  
согласие на постройку  
строительство жилого дома  
на участке расположенной  
по адресу: С.К., п. Златово,  
ул. Таларина д. 25. А. Будка  
расположена на расстоянии  
1,35 м до границы участка  
и 3,05 м до моего строения  
(гараж)

Влад Руденко А.А.



# Схема расположения ИЖС на земельном участке, расположенном по адресу: г. Ипатово, ул. Гагарина, дом 85 а



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка, под магазин;
- 1 юж – строящийся индивидуальный жилой дом
- твердое покрытие

Площадь земельного участка – 300 м. кв.

Кадастровый номер земельного участка – 26:02:102722:119

030-05/2023

Обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства ИЖС, по адресу: Ставропольский край, г. Ипатово, ул. Гагарина, 85 а

Изм.	кол.уч.	лист	N док.	подпись	дата				
					05.23 г.	Заказчик: Дикий Валерий Александрович	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Архитектор		Стручалина И.С.					ПД	1	1
Схема расположения ИЖС на земельном участке							ООО "Архитектура и Градостроительство"		