

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 СВЕРДЛОВА, 156.**

043-07/2023

Заказчики:

Агиенко Роман Владимирович

Москаленко Елена Анатольевна

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 Свердлова, 156, с кадастровым номером земельного участка 26:02:104243:304, площадью 948,0 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:

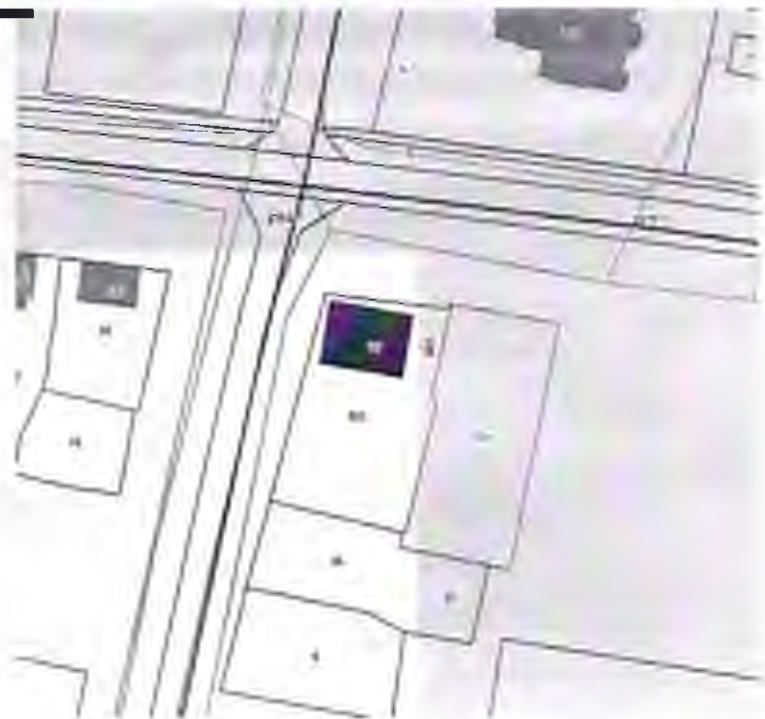
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - 500-1500 м²;

- 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 120 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)- 13,0 метров, с противоположной стороны фасада здания (северо-западной стороны) - 24,0 м (см. «Схему земельного участка»). Расстояние от границы земельного участка с боковых фасадов: северо-восточная часть – 2,0 м., юго-западная – 5,9 м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 26:02:104243:304, площадью 948,0 кв. м., а площадь застройки, с учётом проектных предложений – 120,0 кв. м., соответственно процент застройки земельного участка составит 12,7 %.

Земельный участок 26:02:104243:304	
Ростовская область, Ипатовский район, город Ипатово, улица Свердлова, земельный участок 156	
для индивидуального жилищного строительства	
План ЗУ →	План ИЖ →
Информация	
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	26:02:104243:304
Кадастровый квартал:	26:02:104243
Российская Федерация, Ставропольский край, Ипатовский городской округ, город Ипатово, улица Свердлова, земельный участок 156	
Площадь:	948 кв. м
Учтенный:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Цель назначения:	для индивидуального жилищного строительства
Формы собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	448 290,24 руб.



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 2,0 метров.

1.2. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Строительство индивидуального жилого дома, осуществляется в границах земельного участка с кадастровым номером 26:02:104243:304, площадью 948,0 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства, находящегося в собственности у Агиенко Романа Владимировича и Москаленко Елены Анатольевны (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.11.2022 года). Главный фасад здания располагается от красной линии на расстоянии 13,00 метров.

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 2,00 м находится огород, расстояние от строящегося жилого дома до существующего соседнего жилого дома по диагонали 3,2 м) 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

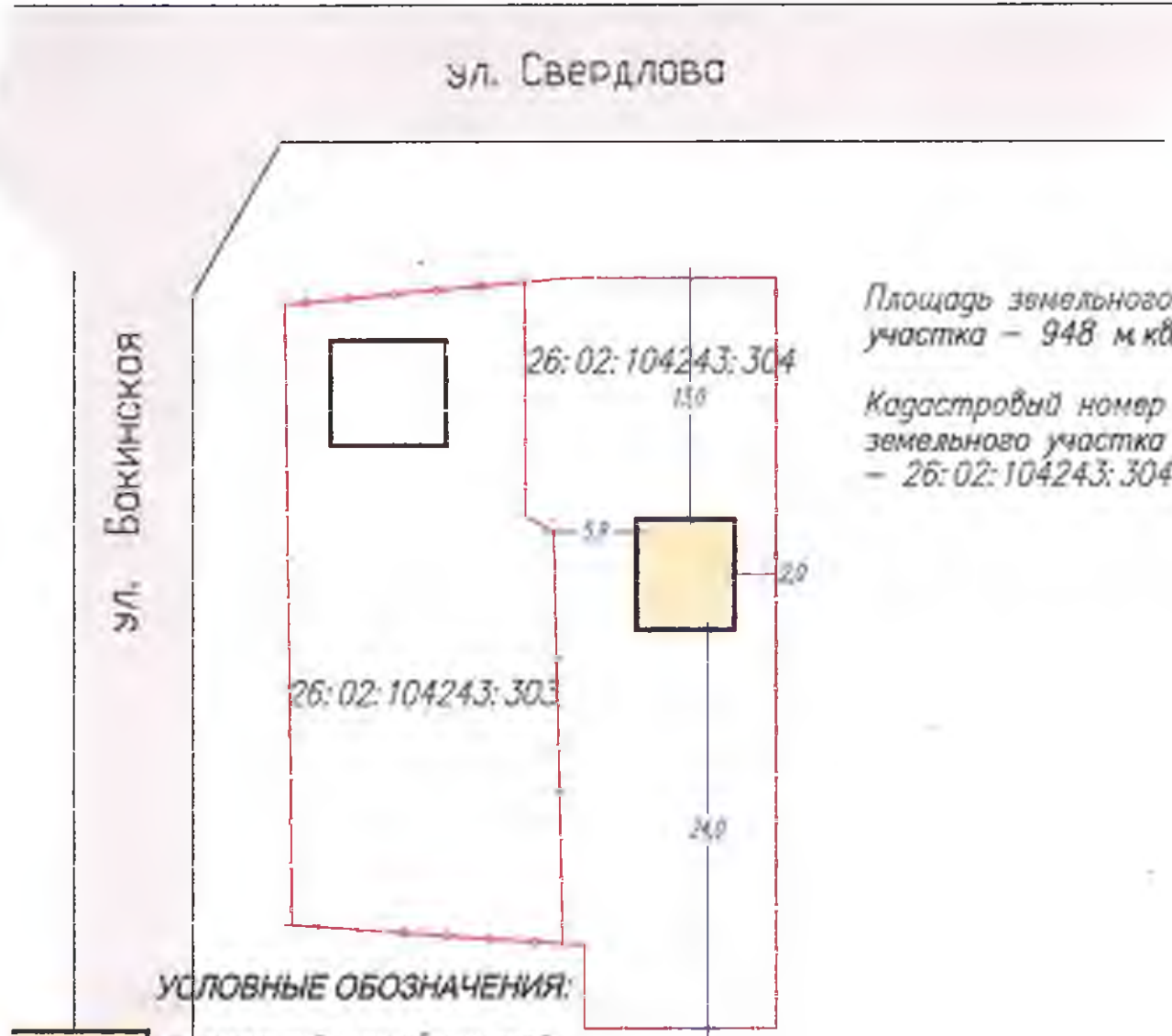
На основании вышеизложенного и в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ считаю возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка, таким образом установив для застройки земельного участка с кадастровым номером 26:02:104243:304, площадью 948 кв.м расположенного по адресу: Ставропольский край, Ипатовский городской округ, город Ипатово, улица Свердлова, 156 следующие параметры разрешенного строительства:

- минимальный отступ от границы земельного участка с северо-восточной стороны от здания до границы с 3,0 до 2,0 метров.

Согласно противопожарным нормам (Своду правил СП 1.13130.2013 «Системы противопожарной защиты», п.4.13), 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 от соседа (письменное согласие соседей - прилагается).

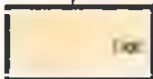

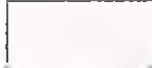
Объект капитального строительства, который планируется к размещению на земельном участке с кадастровым номером 26:02:104243:304, площадью 948, не будет представлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды. Все требования технических регламентов при реализации проектных предложений соблюдаются.

Схема расположения ИЖС на земельном участке, расположенном по адресу: г. Ипатово, ул. Свердлова, 156



Площадь земельного участка – 948 м²
 Кадастровый номер земельного участка – 26:02:104243:304

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Взам. инв. №								
	043-07/2023							
Подп. и дата	Обоснование существования граница территории размещения строящегося ИЖС, по адресу: Ставропольский край, г. Ипатово, ул. Свердлова, земельный участок 156							
	ИЗМ.	КОЛ.УЧ.	ЛИСТ	И ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА		
Имя. № подл.	Архитектор	Стручалова И.С.			07.23 г.	Заказчики: Агиенко Роман Владимирович Москаленко Елена Анатольевна		
						Схема расположения ИЖС на земельном участке		
						СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						ПД	1	1
						ООО "Архитектура и Градостроительство"		

Я, Высторон Михаил Николаевич,

являюсь собственником домовладения, расположенного по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, ул. Свердлова, 154. Даю согласие на то, что строительство жилого дома на участке по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, г.Ипатово, ул.Свердлова, 156 будет расположен на расстоянии 2,0 метра до моего домовладения.



(подпись)

Высторон М.Н.

(Ф.И.О.)