

Саморегулируемая организация Союз "Проектировщики Северного Кавказа" СРО-П-135-15022010

Заказчик -

**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 158 А

*Проектная документация*

*03-06/754/2023*

Тех. директор  
ООО "ПримСтрой"



С.О. Яшин

(ПИ-073138)

2023 г.

2023 год

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

## РАЗДЕЛ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

### *1.1.1 Введение*

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

Отклонение от предельных параметров разрешенного 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 разрешенного 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 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 магазина, расположенный по адресу: РФ, Ставропольский край, Ипатовский городской округ, город Ипатово, улица Гагарина, дом 158 а, с кадастровым номером земельного участка 26:02:104129:319, площадью 946,0 кв. м. отнесен к зоне «Ж-1 – Зона застройки индивидуальных жилых домов». Описание вида разрешенного использования- «Для индивидуального

жилищного строительства, под магазин» со следующими градостроительными регламентами:

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

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

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

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка.

Которая может быть застроена, ко всей площади участка-60%;

- расстояние от красных линий улиц для строительства магазина – не менее 3м.

На земельном участке предусматривается строительство магазина общей площадью 488,16 кв. м. Объект капитального строительства – одноэтажное здание, высотой 4,5 метра. Проектные расстояния от границ земельного участка до магазина с главного фасада здания (красной линии) – 3,56 метра, с противоположной стороны фасада здания (западной стороны) – от 3,16 м. до 3,3 м. (см. «Схему земельного участка»). Расстояние от границы земельного участка с боковых фасадов: северная часть – 1,00 м., южная – 4,49 м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 26:02:104129:319, площадью 946,0 кв. м. а площадь застройки, с учетом проектных предложений – 509,56 кв. м., соответственно процент застройки земельного участка составит 53,87%



Расположение и объемно-планировочные решения планируемого здания магазина, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений (по Правилам землепользования табл.30.1.4), но не соответствует в части отступов по санитарно-бытовым требованиям. Для возможности реализации мероприятий по строительству магазина необходимо осуществить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части отступов до границы соседних участков от здания до границы с 3,0 до 1,00 метров.

## 1.2 Обоснование планировочной организации земельного участка.

Строительство магазина, осуществляется в границах земельного участка с кадастровым номером 26:02:104129:319, площадью 946,0 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, под магазин, находящегося в собственности у Савенкова Евгения Викторовича (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2023 года). Главный фасад здания располагается от красной линии на расстоянии 3,56 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 магазина по границам земельного участка, никак не нарушает права владельцев соседних земельных участков 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*

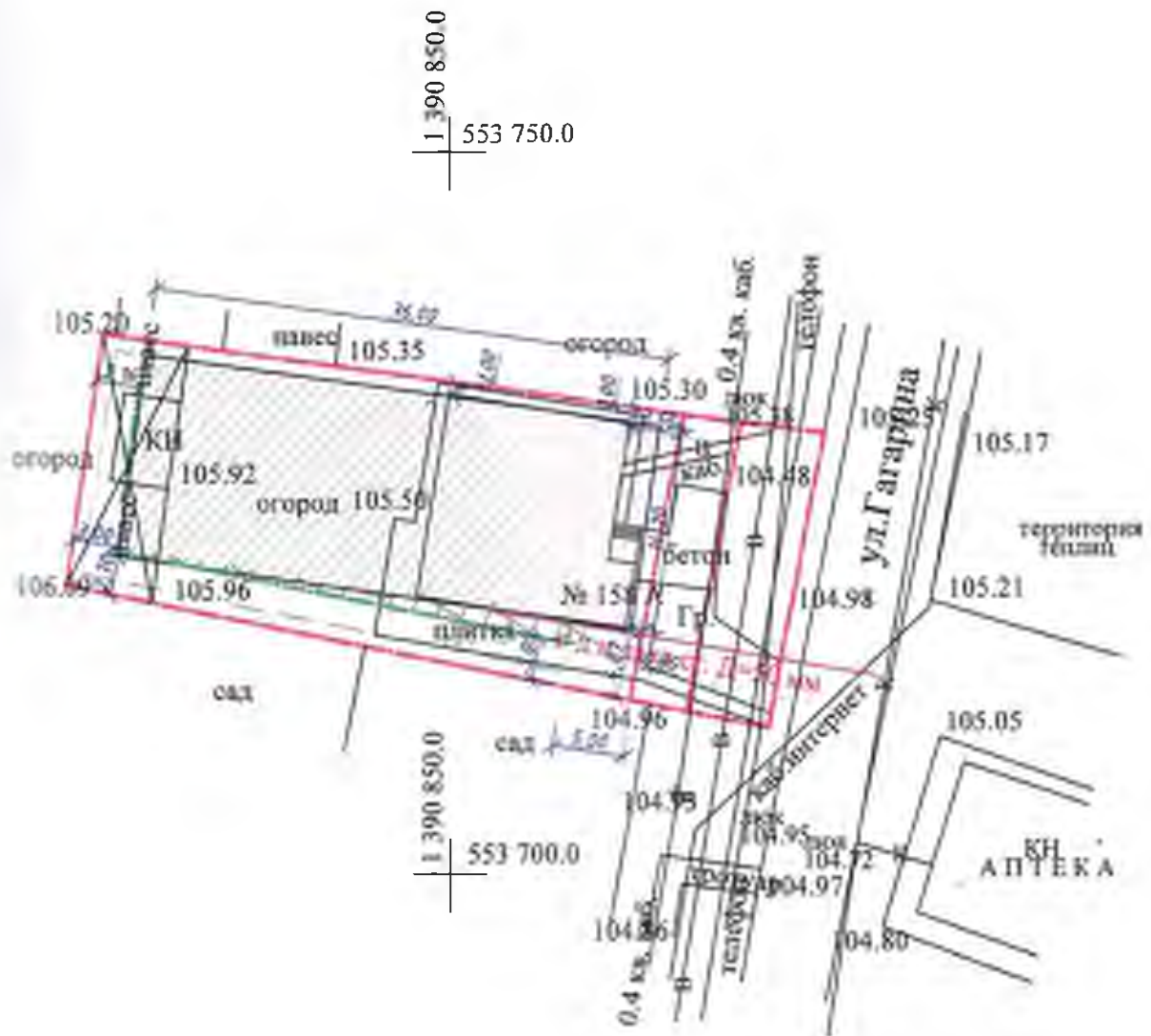
На основании вышеизложенного и в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ считаю возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка, таким образом установив для застройки земельного участка с кадастровым номером 26:02:104129:319, площадью 946 кв. м расположенного по адресу: Ставропольский край, Ипатовский городской округ, город Ипатово, улица Гагарина, дом 158 а следующие параметра разрешенного строительства:

- минимальный отступ от границы земельного участка с северной стороны от здания до границы с 3,0 до 1,00 метров.

Согласно противопожарным нормам (Своду правил СП 1.13130.2020» Системы противопожарной защиты», п.4.13, противопожарные расстояния между магазином и жилым домом соседнего земельного участка превышает 6 м. Объект капитального строительства, который планируется к размещению на земельном участке с кадастровым номером 26:02:104129:319, не будет предоставлять опасность для жизни и здоровья человека, а также окружающей среды. Все требования технических регламентов при реализации при реализации проектных предложений соблюдается.

# СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштаб 1:500



## Условные обозначения

- Граница участка
- Проектируемое здание

Площадь земельного участка - 946,00 м. кв.  
Кадастровый номер земельного участка - 26:02:104:129:319

<b>03-06/754/2023 СПОЗУ</b>					
Магазин по адресу: СК, Ипатовский городской округ, г. Ипатово, ул. Гагарина, №158а					
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
				<i>Полезин</i>	06.2023
Архитектор		Полезин			
ГИП		Плахотнюк Е.Н.		<i>Плахотнюк Е.Н.</i>	06.2023
Н. контр.		Плахотнюк Е.Н.		<i>Плахотнюк Е.Н.</i>	06.2023
Схема планировочной организации земельного участка					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	1
<b>ПримСтрой</b> строительная компания					