

ИП Тудольцева Т.В.

Обоснование предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров
реконструкции ОКС для земельного участка с
кадастровым номером 31:10:0502001:3910

по адресу: Российская Федерация, Белгородская
область, Яковлевский район, г. Строитель

г. Строитель
2025 г.

ИП Тубольцева Т.В.

Обоснование предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров
реконструкции ОКС для земельного участка с
кадастровым номером 31:10:0502001:3910

по адресу: Российская Федерация, Белгородская
область, Яковлевский район, г. Строитель

Директор



Тубольцева Т.П.

г. Строитель
2025 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.....	4
Выводы:	7
Приложения.....	8
приложения №1 Фрагмент Правил землепользования и застройки Яковлевского муниципального округа.....	8
приложения №2 Ситуационная схема.	9
приложения №3 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.....	10
приложения №4 Схема планировочной организации земельного участка с указанием основных параметров планируемого объекта капитального строительства, расположенного на данном участке.	11
приложения №5 Технические показатели и фасадные решения объекта капитального строительства	12

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

							30.2025-ОПП				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата						
						Текстовая часть			Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Глебов							П	2	
Проверил		Тудольцева							ИП Тудольцева Т.В.		

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров

Земельный участок площадью 2496,0 м2 с кадастровым номером 31:10:0502001:3910, с видом разрешенного использования «Магазины», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.06.2025 (прилагается), принадлежит на праве собственности №31:06:0308001:4-31/068/2024-2 от 13.06.2024 г. Чучупалу Константину Сергеевичу, расположен по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель.

Согласно Правилам землепользования и застройки Яковлевского городского округа, утверждённым распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 25.12.2018 №772 (в редакции 2025 года.) земельный участок расположен в территориальной зоне – «Зона индивидуальной и сблокированной жилой застройки (Ж1).

Подъезд к земельному участку с кадастровым номером 31:10:0502001:3910 осуществляется с улицы – проезда общего пользования – ул. Смородинская по внутриквартальному проезду.

В целях рационального использования территории земельного участка и строительства видового объекта – магазина, в целях развития сферы оказания услуг застройщиком предлагается разместить здание магазина площадью 1116,0кв.м., площадь застройки 1194,0кв.м. (процент застройки 48%) обеспеченное парковочным пространством и площадками погрузо-разгрузочной и для складирования ТБО, с количеством этажей – 1.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования, утвержденным Решением Совета депутатов Яковлевского городского округа от 28.05.2021. № 5 – для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп предусматривается 1 машино-место на 45 кв.м. Площадь позволяющая разместить необходимое количество парковок в размере 48 машино-мест для

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	30.2025-ОПП					3

торговых помещений, 5 машино-места для людей с ограниченными возможностями, имеется на прилегающей территории и в границах земельного участка.

К участку примыкает земельный участок с кадастровым номером 31:10:0502001:3911 с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг», объекты капитального строительства на земельном участке отсутствуют.

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

«...Статья 29. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж1 – зона индивидуальной и сблокированной жилой застройки

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (минимальная площадь земельного участка, максимальная площадь земельного участка, минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка) не подлежат установлению, за исключением случаев, предусмотренных частями 2–5 настоящей статьи.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для индивидуального жилищного строительства:

- 1) для земельных участков, образуемых в районах индивидуальной застройки:

- а) минимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м;
- б) максимальная площадь земельного участка – 2 500 кв. м;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.
- д) максимальное количество этажей – 3эт.

е) максимальное количество этажей для гаражей и иных вспомогательных сооружений – 1эт.

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

участков, в том числе их площадь (минимальная площадь земельного участка, максимальная площадь земельного участка, минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка) не подлежат установлению, за исключением случаев, предусмотренных частями 2-5 настоящей статьи.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для индивидуального жилищного строительства:

- 1) для земельных участков, образуемых в районах индивидуальной застройки:
 - а) минимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м;
 - б) максимальная площадь земельного участка – 2 500 кв. м;
 - в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
 - г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.
 - д) максимальное количество этажей – 3эт.
 - е) максимальное количество этажей для гаражей и иных вспомогательных сооружений – 1эт.

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		Лист 4
					30.2025–ОПП	

ж) максимальный процент застройки – 50%

При невозможности образования земельного участка с минимальным показателем площади, установленным настоящими Правилами, площадь земельного участка устанавливается по фактическому пользованию, в соответствии с правоустанавливающими документами. Такой земельный участок разделу не подлежит.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для блокированной жилой застройки (для земельных участков, образуемых в целях размещения блока жилого дома):

а) минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

б) максимальная площадь земельного участка – 1 500 кв. м;

в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;

г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

д) максимальное количество этажей – 3эт.

е) максимальное количество этажей для гаражей и иных вспомогательных сооружений – 1эт.

ж) максимальный процент застройки – 50%

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для ведения личного подсобного хозяйства:

а) минимальная площадь земельного участка – 1 500 кв. м;

б) максимальная площадь земельного участка – 4 000 кв. м;

в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;

г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

д) максимальное количество этажей – 3эт.

е) максимальное количество этажей для гаражей и иных вспомогательных сооружений – 1эт.

ж) максимальный процент застройки – 30%

При невозможности образования земельного участка с минимальным показателем площади, установленным настоящими Правилами, площадь земельного

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	30.2025-ОПП					5

участка устанавливается по фактическому пользованию, в соответствии с правоустанавливающими документами. Такой земельный участок разделу не подлежит.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для ведения огородничества:

- а) минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- б) максимальная площадь земельного участка – 800 кв. м;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемой как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных частью 9 настоящей статьи:

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,

8. Минимальные отступы от границ земельных участков для индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки, ведения личного подсобного хозяйства:

а) минимальные отступы от границы земельного участка со стороны магистральных улиц – 5 м.

Инв. № подл.	Подп. и дата				Лист	
	Взам. инв. №					
	Инв. № дубл.					
	Подп. и дата					
	Инв. № подл.					
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	30.2025-ОПП	6

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 до стен жилого дома – 3 м;

г) минимальные отступы от границ с соседними земельными участками до хозяйственных построек – 1 м;

д) минимальные отступы от границ земельных участков, примыкающих к землям общего пользования, за исключением улиц и проездов – 1 м.

9. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 2 эт...».

Выводы:

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

В целях обеспечения жителей ИЖС «Глушинский» Яковлевского округа комфортной средой проживания и доступностью товарами и услугами повседневного спроса, для строительства видового объекта предлагается изменить:

– минимальные отступы от границ с соседними земельными участками с 6 м до 3 м.;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата						Лист
										7
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	30.2025-ОПП					

Приложения

приложения №1 Фрагмент Правил землепользования и застройки Яковлевского муниципального округа.



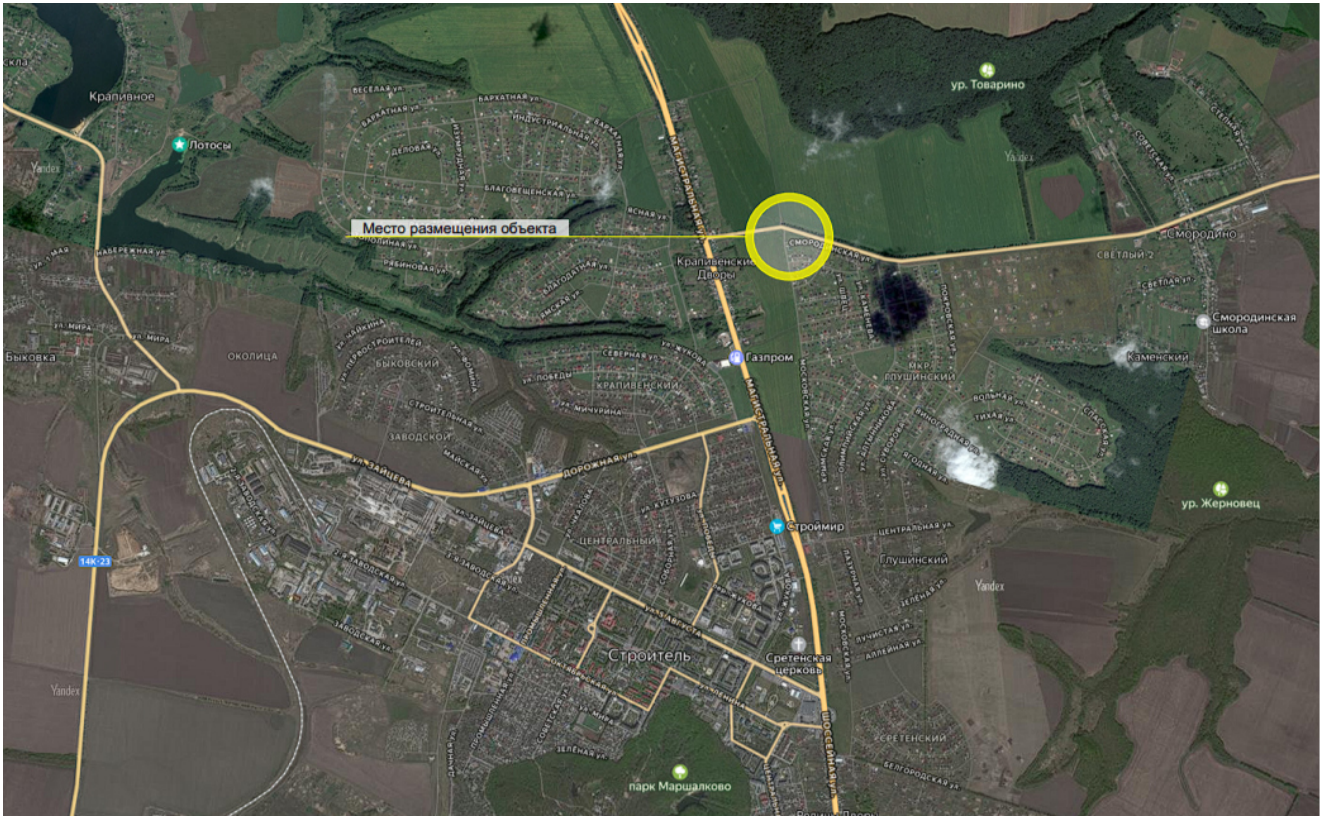
- рассматриваемый з/у

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

30.2025-ОПП

приложения №2 Ситуационная схема.



Инв. № подл.		Подп. и дата		Взам. инв. №		Инв. № дубл.		Подп. и дата		Подп. и дата	
Лист		Изм.		№ докум.		Подп.		Дата		30.2025-ОПП	
Лист		Изм.		№ докум.		Подп.		Дата		Лист	
										9	

приложения №3 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Рассматриваемый участок

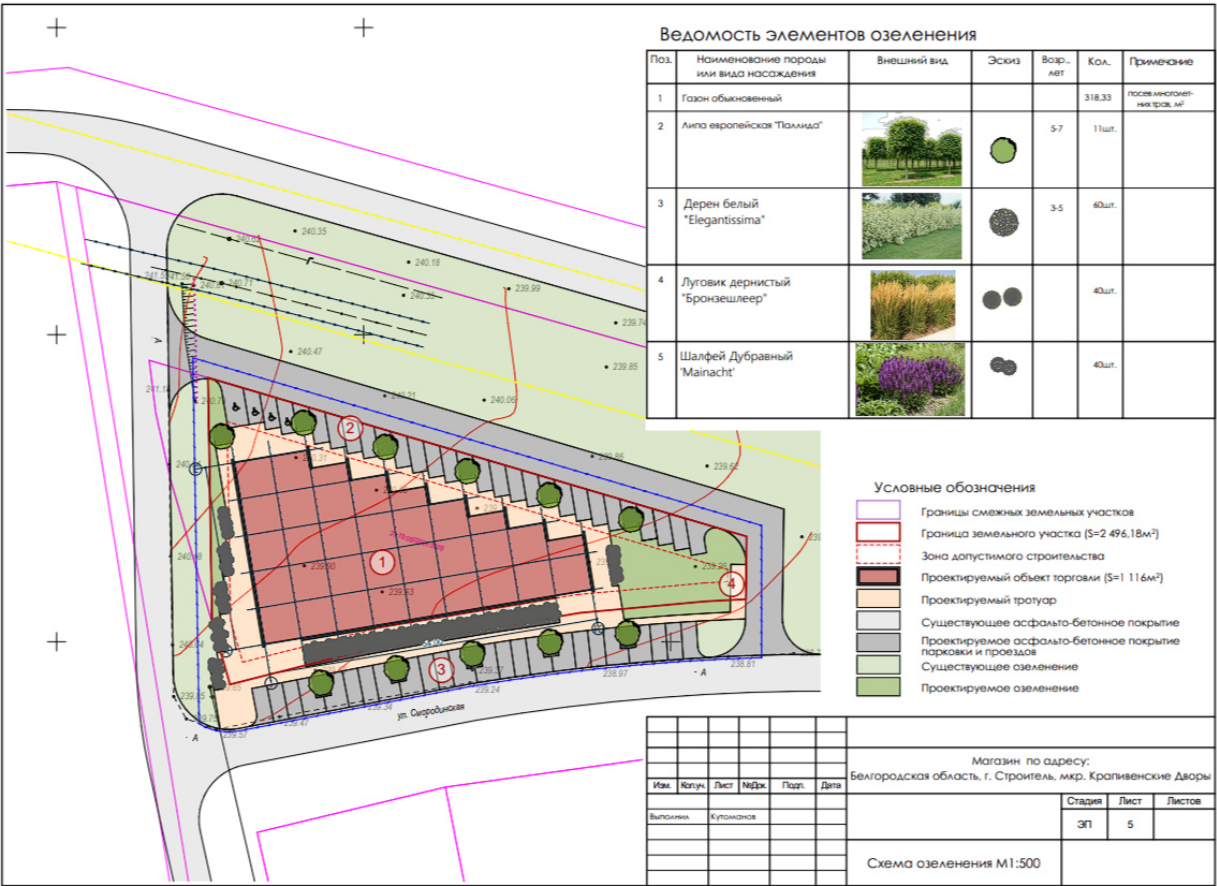
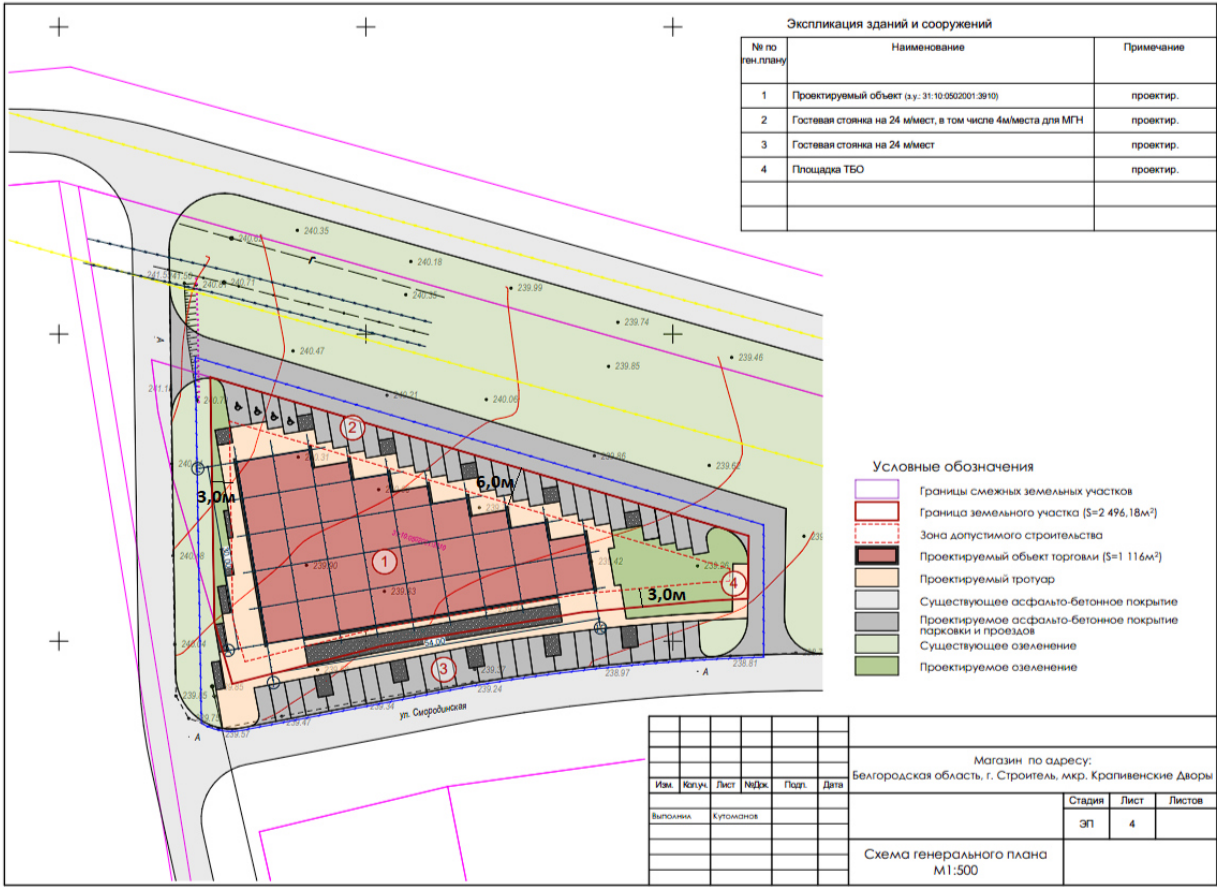
Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № докл.	Взам. инв. №
Инв. № подл.	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

30.2025-ОПП

Лист
10

приложения №4 Схема планировочной организации земельного участка с указанием основных параметров планируемого объекта капитального строительства, расположенного на данном участке.



приложения №5 Технические показатели и фасадные решения объекта
капитального строительства

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта			Технико-экономические показатели				
Лист	Наименование	Примечание	№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
Лист			1	Площадь земельного участка	м²	2 496,18	
1	Общие данные		2	Площадь участка в границах благоустройства	м²	3 603,94	
2	Ситуационная схема		3	Общая площадь проектируемого объекта	м²	1 116,00	
3	Фотофиксация существующего состояния		4	Площадь застройки	м²	1 194,80	
4	Схема организации земельного участка М1:500		5	Процент застройки	%	18,7	
5	Общий вид 1		6	Площадь озеленения	м²	467,56	
6	Общий вид 2		7	Процент озеленения	%	36,1	
7	Общий вид 3		8	Площадь твердого покрытия	м²	833,82	
8	Общий вид 4		9	Количество парковочных мест	шт.	48	
9	Общий вид 5						
10	Общий вид 6						
11	Общий вид 7						
12	Общий вид 8						
13	План на отм. 0,000						
14	Фасад 10-1, Е-А						
15	Фасад 1-10, А-Е						



Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
										12
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	30.2025-ОПП					



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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

30.2025-ОПП