

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

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

Инф. № по делу	Причины и основания	Ведом. инф. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	30.2025-ОПП	
Исполнитель	Глебов					Страниця	Лист
Проверил	Тубольцева					2	Листов

## Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров

Земельный участок площадью 2496,0 м<sup>2</sup> 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 внутридворовому 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 1116,0 кв.м., площадь застройки 1194,0 кв.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

Инд. № подп.	Подп. в дате	Инд. № подп.	Подп. в дате	Взам. инд. №	Подп. в дате	Подп. в дате

Лист 3

30.2025-ОПП

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 – 3 эт.

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

Инд. № подп.	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

30.2025-ОПП

Лист

4

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

Инф. № подп	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

30.2025-ОПП

Лист

5

участка устанавливается по фактическому пользованию, в соответствие 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.

Подп. и дата
Взам. и №
Инд. № подп.
Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист	6
					30.2025-ОПП	

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 «Глушкинский» Яковлевского округа комфортной среды 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.;

Инф. № подп	Подп. и дата

Инф. № подп	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					7

## Приложения

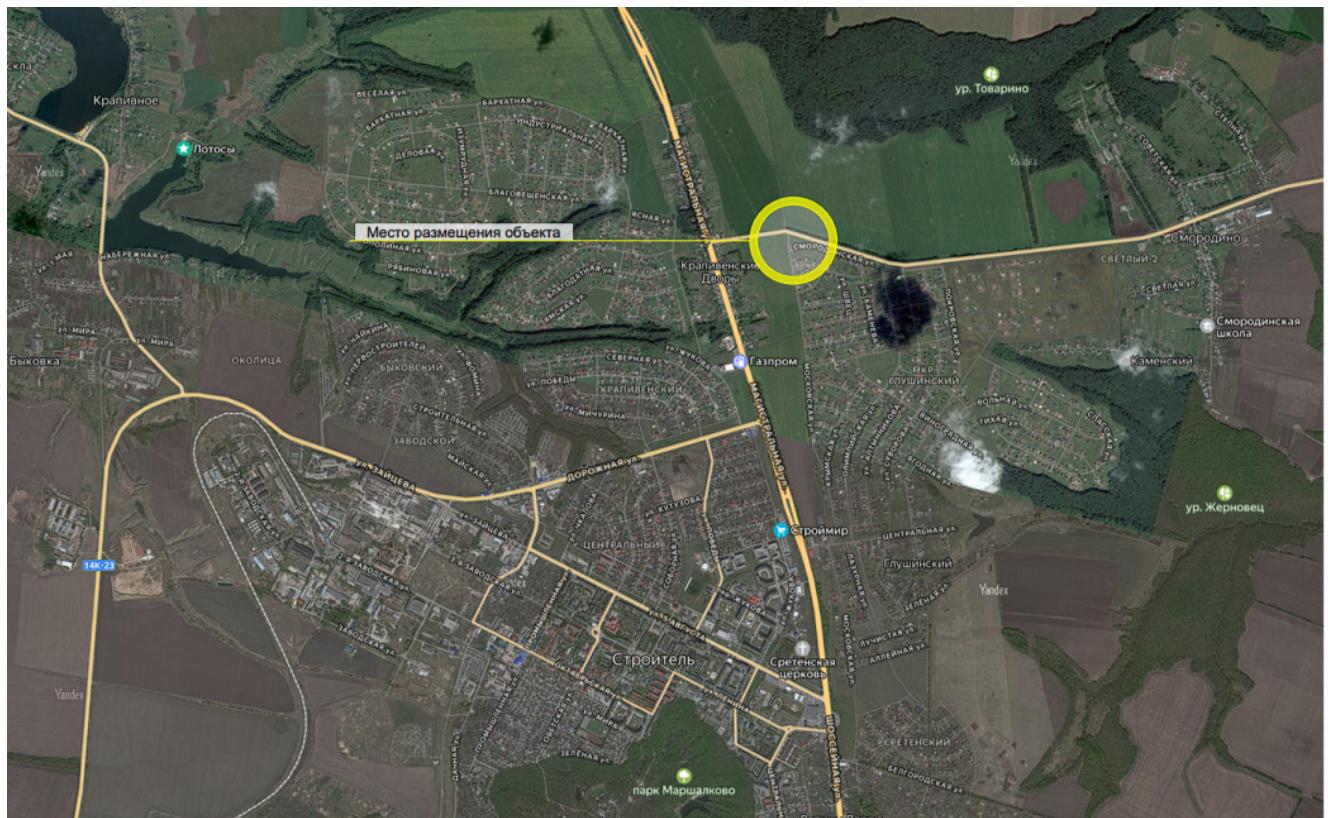
## приложения №1 Фрагмент Правил землепользования и застройки Яковлевского муниципального округа.



- рассматриваемый з/у

Инв. № подп						Лист 8
	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	
30.2025-ОПП						

приложения №2 Ситуационная схема.



Инф. № подпн	Подпн. и дата	Инф. № подпн	Взам. инф. №	Подпн. и дата

30.2025-ОПП

Лист

9

приложения №3 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Рассматриваемый участок

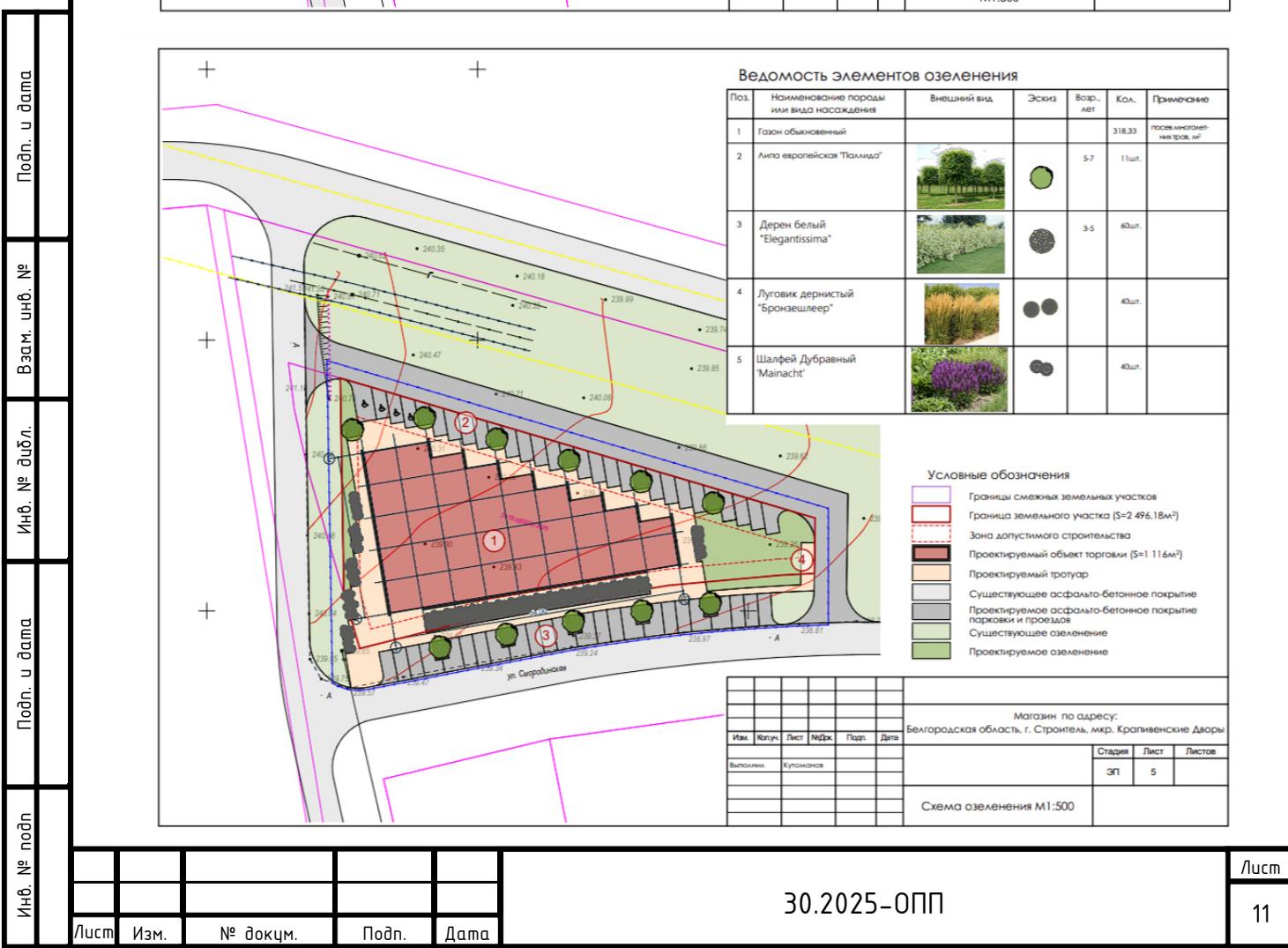
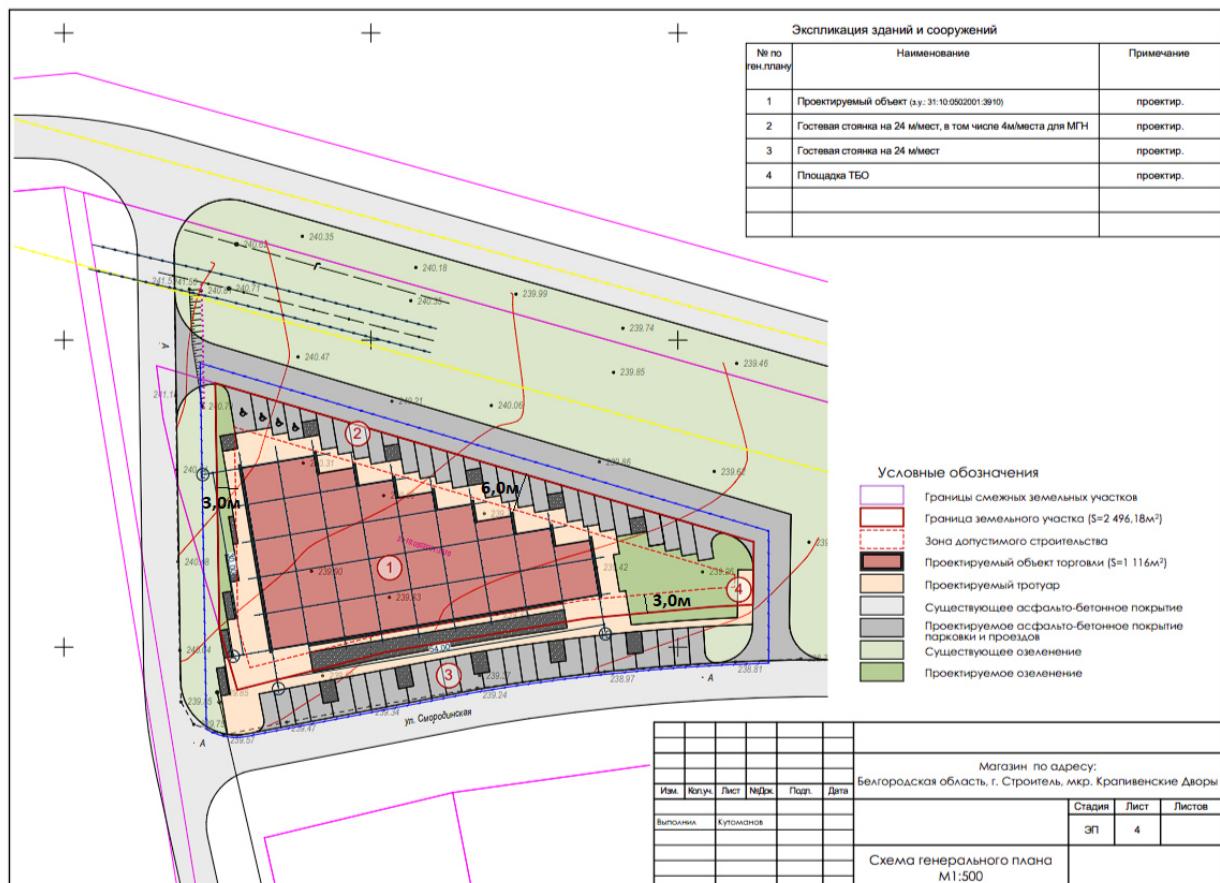
Инф. №	Подп.
Инф. №	Подп.
В зем. инф. №	Подп. и дата
Лист	Подп. и дата

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		
Лист	Наименование	Примечание
Лист		
1	Общие данные	
2	Ситуационная схема	
3	Фотофиксация существующего состояния	
4	Схема организации земельного участка М1:500	
5	Общий вид 1	
6	Общий вид 2	
7	Общий вид 3	
8	Общий вид 4	
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	

Технико-экономические показатели				
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	2 496,18	
2	Площадь участка в границах благоустройства	м <sup>2</sup>	3 603,94	
3	Общая площадь проектируемого объекта	м <sup>2</sup>	1 116,00	
4	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1 194,80	
5	Процент застройки	%	18,7	
6	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	467,56	
7	Процент озеленения	%	36,1	
8	Площадь твердого покрытия	м <sup>2</sup>	833,82	
9	Количество парковочных мест	шт.	48	



Инф. № подп	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	12

30.2025-ОПП



Инф. № пообл	Подп. у дата	Инф. № мэдл.	Взам. инф. №	Подп. у дата

Лист

13

30.2025-ОПП

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата