

ИП Тубольцева Т.В.

Обоснование предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров
реконструкции ОКС для земельного участка с
кадастровым номером 31:10:1002001:1111

по адресу: Российская Федерация, Белгородская
область, Яковлевский район, г. Строитель,
улица Дорожная, земельный участок 23

г. Строитель
2025 г.

ИП Тубольцева Т.В.

О Обоснование предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров
реконструкции ОКС для земельного участка с
кадастровым номером 31:10:1002001:1111

по адресу: Российская Федерация, Белгородская
область, Яковлевский район, г. Строитель,
улица Дорожная, земельный участок 23

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 ОД1	4
Выводы:.....	6
Приложения.....	7
приложения №1 Фрагмент Правил землепользования и застройки Яковлевского муниципального округа.....	7
приложения №2 Ситуационная схема.....	8
приложения №3 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.....	9
приложения №4 Схема планировочной организации земельного участка с указанием основных параметров планируемого объекта капитального строительства, расположенного на данном участке.....	10
приложения №5 Технические показатели и фасадные решения объекта капитального строительства.....	11

[illegible]

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров

Земельный участок площадью 2800,0 м2 с кадастровым номером 31:10:1002001:1111, с видом разрешенного использования «Магазины», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.02.2025 (прилагается), принадлежит на праве собственности №31:10:1002001:1111-31/063/2025-2 от 10.02.2025 г. Логвинову Дмитрию Владимировичу, расположен по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель улица Дорожная, земельный участок 23.

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 – «Зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД1)».

Подъезд к земельному участку с кадастровым номером 31:10:1002001:1111 осуществляется с улицы – дороги общего пользования – ул. Дорожная.

В целях рационального использования территории земельного участка и строительства видового объекта – магазина, в целях развития сферы оказания услуг застройщиком предлагается разместить здание магазина площадью 1350,0 кв.м., площадь застройки 1490,0 кв.м. (процент застройки 53%) 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 20.12.2018. № 14 – для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп предусматривается 1 машино-место на 40 кв.м. Площадь, позволяющая разместить необходимое количество парковок в размере 66 машино-мест для

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	32.2025-ОПП					3

торговых помещений, 7 машино-мест для людей с ограниченными возможностями, имеется на прилегающей территории и в границах земельного участка.

К участку примыкает земельный участок с кадастровым номером 31:10:0000000:600 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», при этом фактически данный земельный участок является территорией общего пользования, в границах которого располагается проезды и территория общего пользования.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны ОД1

«...Статья 41. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны ОД1 – зоны делового, общественного и коммерческого назначения

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 2–6 настоящей статьи.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предоставляемая для социального обслуживания, бытового обслуживания, банковской и страховой деятельности, общественного питания, обеспечения внутреннего правопорядка:

- а) минимальная площадь земельного участка – 1000,0 кв.м;
- б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.						Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	32.2025-ОПП					4	

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предоставляемая для амбулаторно-поликлинического обслуживания, магазинов, гостиничного обслуживания:

- а) минимальная площадь земельного участка – 900,0 кв.м;
- б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предоставляемая для стационарного медицинского обслуживания:

- а) минимальная площадь земельного участка – 3000,0 кв.м;
- б) минимальная площадь земельного участка встроенных зданий (помещений) – 2000,0 кв.м;
- в) максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- г) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- д) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предоставляемая для дошкольного, начального и среднего общего образования, среднее и высшее профессиональное образование:

- а) минимальная площадь земельного участка – 3000,0 кв.м;
- б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предоставляемая для развлечения:

- а) минимальная площадь земельного участка – 3000,0 кв.м;
- б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- в) минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	32.2025-ОПП					5

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

8. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

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.

9. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 50 м.

10. Максимальный коэффициент использования территории – 0,5.

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 реконструируемого объекта капитального строительства.

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

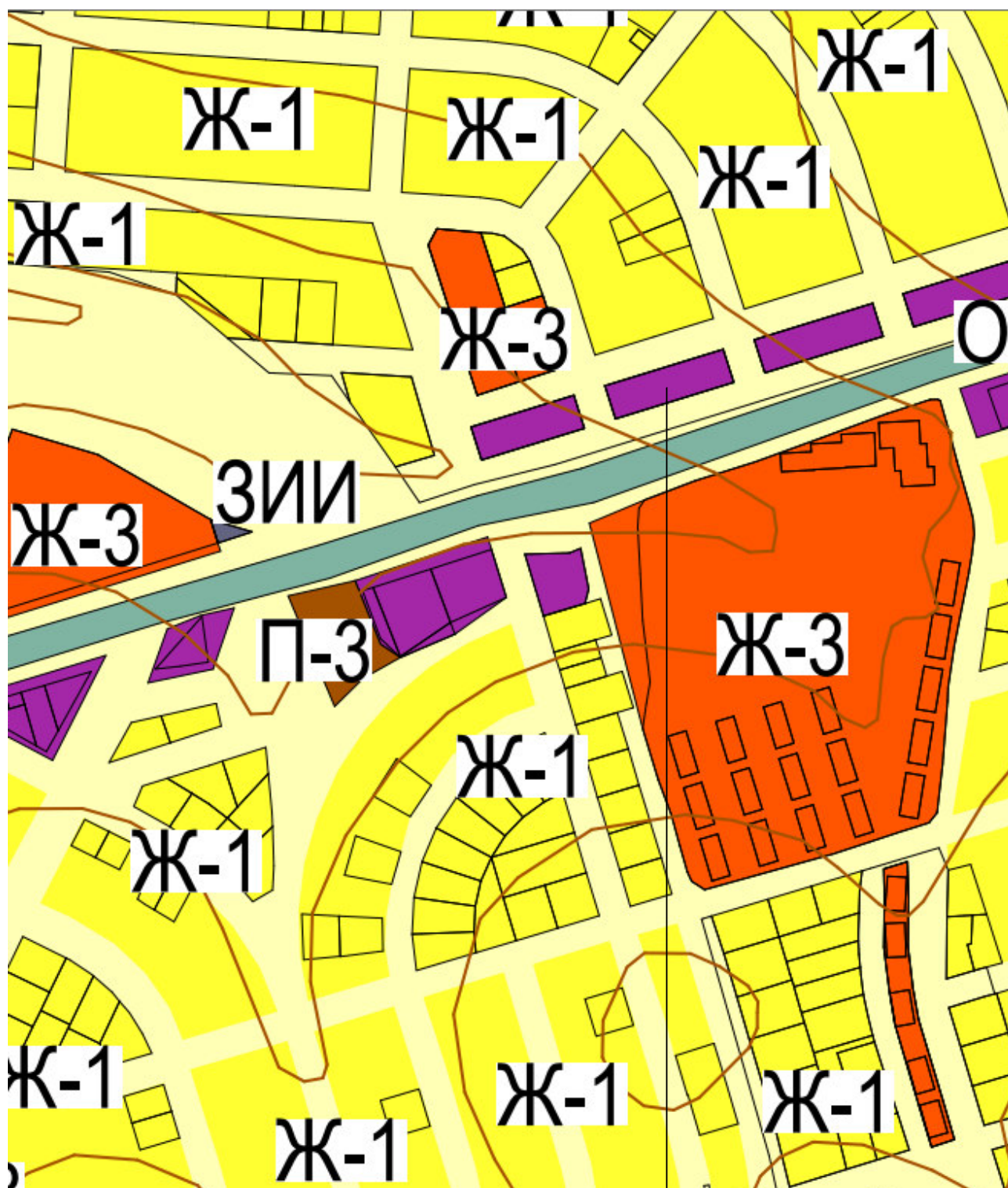
– минимальные отступы от границ с соседними земельными участками с 6 м до 3 м.;

– максимальный коэффициент использования территории – 0,53.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	32.2025-ОПП					6

Приложения

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

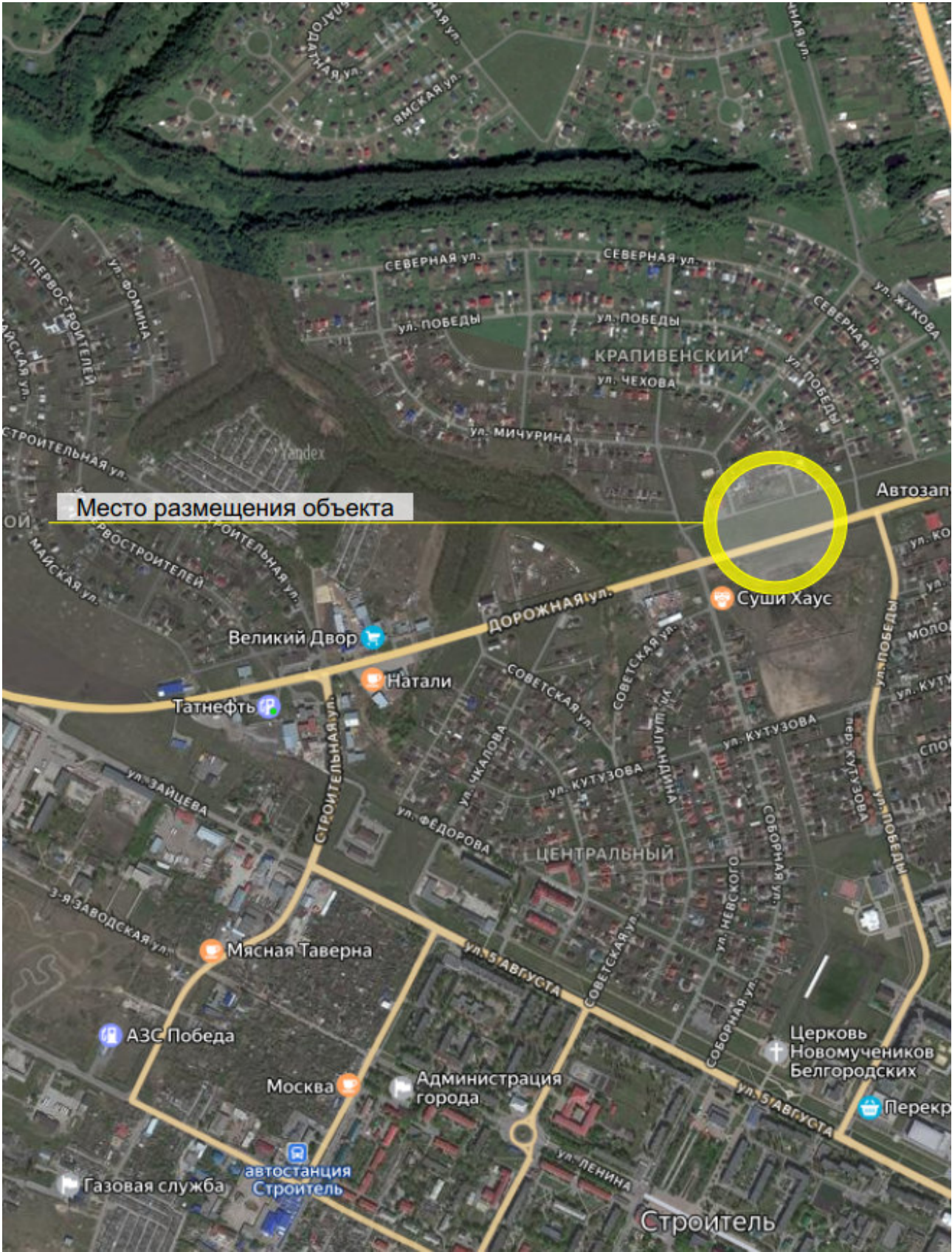


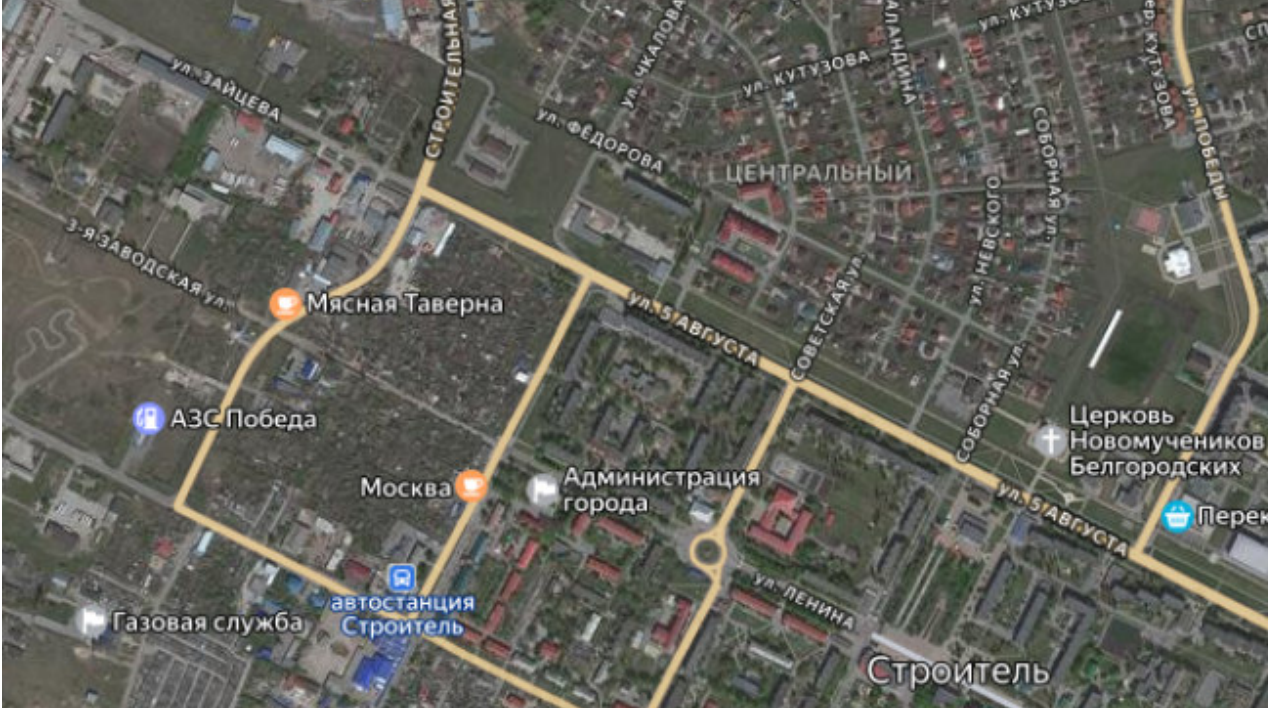
рассматриваемый з/у

Инв. № подл.	Лист	32.2025-ОПП				Лист
Инв. № докл.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	7	
Подп. и дата						
Взам. инв. №						
Подп. и дата						

рассматриваемый з/у

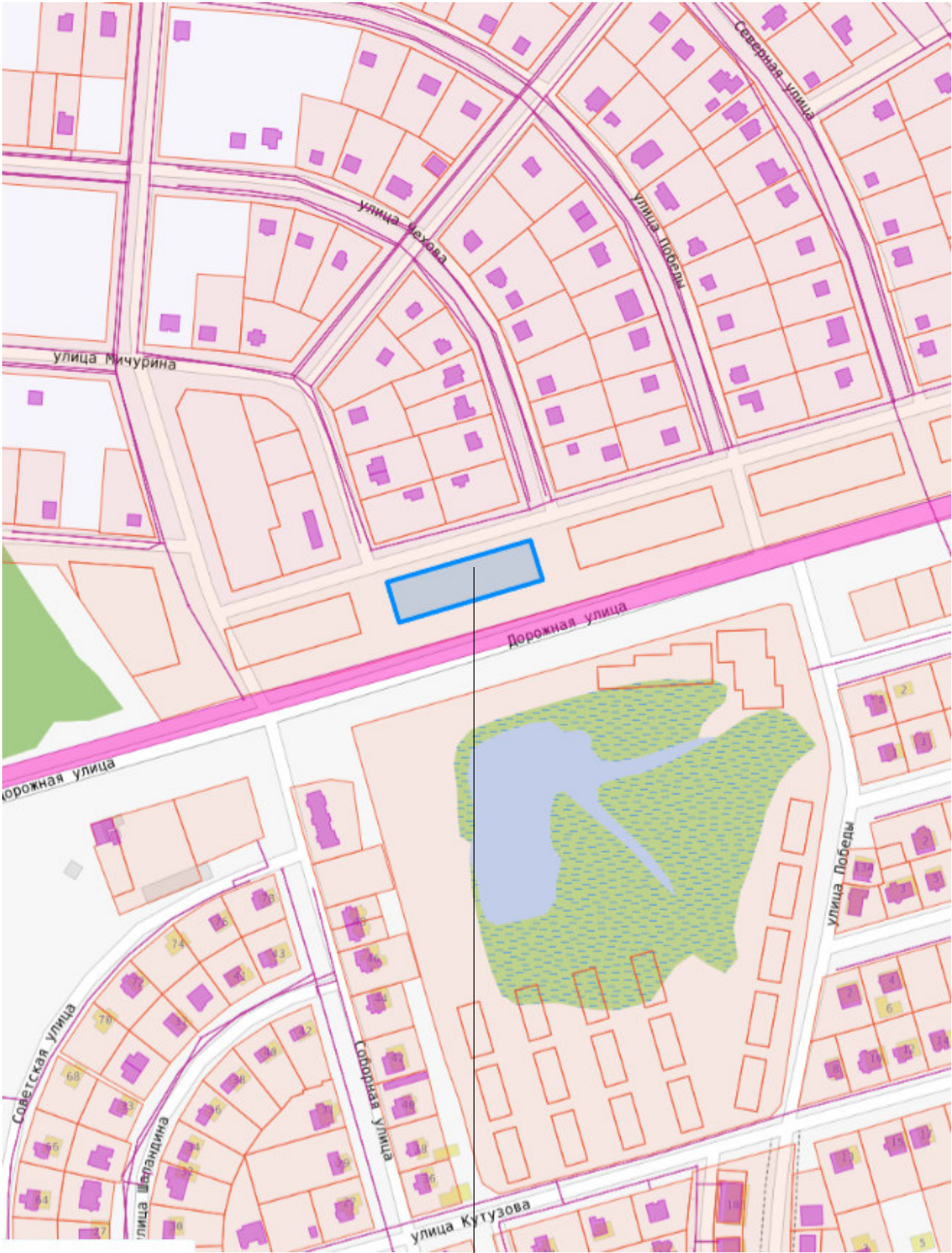
приложения №2 Ситуационная схема.



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

					32.2025-ОПП
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

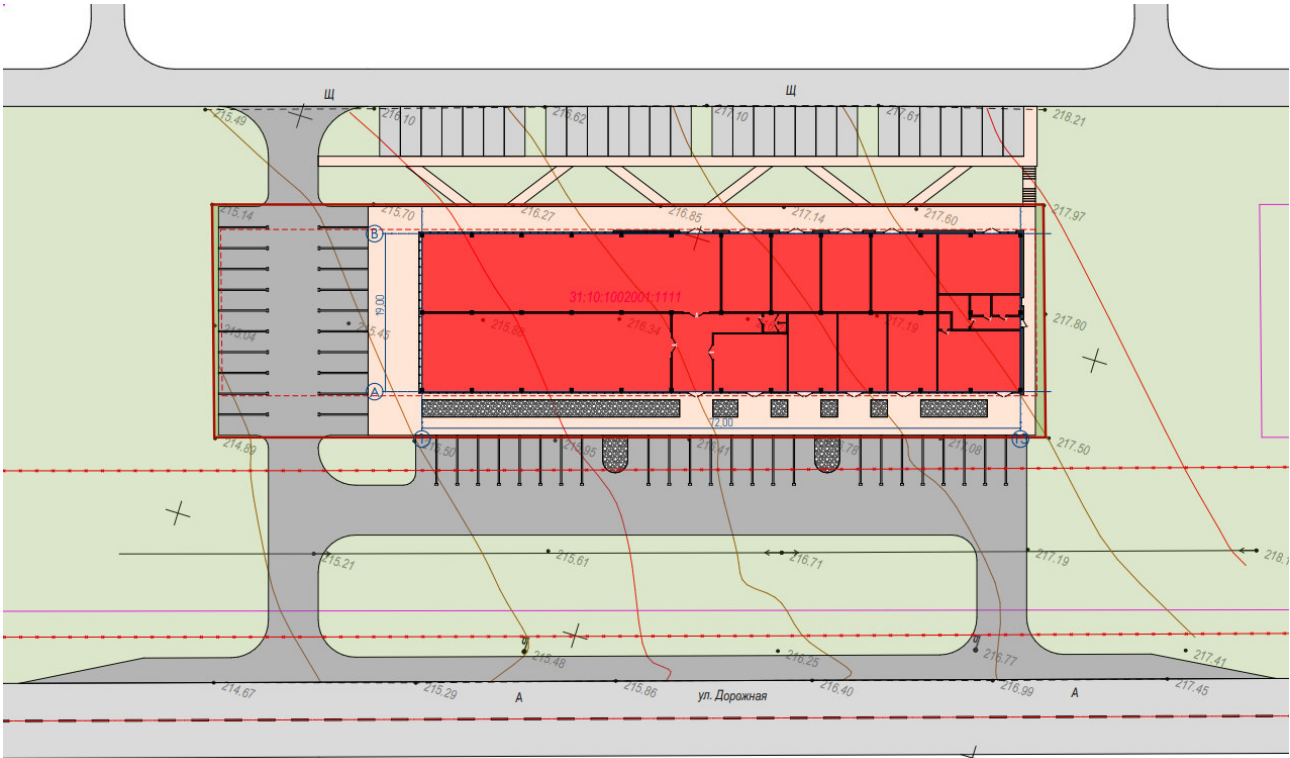
приложения №3 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Рассматриваемый участок

Инв. № подл.	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	32.2025-ОПП	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	
--------------	------	------	----------	-------	------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--

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



Условные обозначения

- Границы смежных земельных участков











Охранная зона ЛЭП

Граница земельного участка (S=2 800,00м²)

Зона допустимого строительства

Проектируемый объект торговли (S_{застр.}=1 446,05м²)

Проектируемый тротуар
- Существующее асфальто-бетонное покрытие
- Проектируемое асфальто-бетонное покрытие парковки и проездов
- Существующее озеленение
- Проектируемое озеленение (S_{застр.}=170,87м²)

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Условные обозначения				
						Границы смежных земельных участков		Существующее асфальто-бетонное покрытие	
						Охранная зона ЛЭП		Проектируемое асфальто-бетонное покрытие парковки и проездов	
						Граница земельного участка (S=2 800,00м²)		Существующее озеленение	
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		Зона допустимого строительства		Проектируемое озеленение (Sзастр.=170,87м²)	
						Проектируемый объект торговли (Sзастр.=1 446,05м²)			
						Проектируемый тротуар			
					32.2025-ОПП				

приложения №5 Технические показатели и фасадные решения объекта
капитального строительства.



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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

32.2025-ОПП

Лист
11

Технико-экономические показатели реконструируемого объекта капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во	Примеч.
1	Площадь участка 31:10:1002001:1111	м²	2 800	
2	Площадь застройки	м²	1490	
3	Процент застройки	%	53	
4	Общая площадь здания	м²	1370	
5	Этажность здания	эт.	1	
6	Объем здания	м³	7450	
7	Высота	м	5	

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