

ИП Тубольцева Т.В.

Обоснование предоставления разрешения на  
отклонение от предельных параметров  
реконструкции ОКС для земельного участка с  
с кадастровым номером 31:10:1001025:214

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

г. Строитель  
2025 г.

ИП Тубольцева Т.В.

Обоснование предоставления разрешения на  
отклонение от предельных параметров  
реконструкции ОКС для земельного участка  
с кадастровым номером 31:10:1001025:214

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

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 ПЗ.....	4
Выводы:.....	5
Приложения.....	7
приложение №1 Фрагмент Правил землепользования и застройки Яковлевского муниципального округа.....	7
приложение №2 Ситуационная схема.....	8
приложение №3 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.....	9
приложение №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

Взам. инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.								31.2025-ОПП		
		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
								Стадия	Лист	Листов
								П	2	
								ИП Тубольцева Т.В.		
								Текстовая часть		

## Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров

Земельный участок площадью 1 370 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 31:10:1001025:214 в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.02.2025 (прилагается), принадлежит на праве собственности №31:10:1001025:214-31/076/2025-5 от 04.02.2025 г. Думич Ольге Владимировне, расположен по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, мкр. «Заводской» с видом разрешенного использования – «Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности».

Согласно документам территориального планирования Яковлевского городского округа – Правилам землепользования и застройки городского округа, утверждённым распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 25.12.2018 №772 (в редакции 2025 года.) расположен в территориальной зоне – «Коммунально-складская зона» – «Зоны для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий (ПЗ)».

Подъезд к земельному участку с кадастровым номером 31:10:1001025:214 осуществляется с магистральной улицы – ул. Дорожная.

Ранее было выдано разрешение на строительство № RU31101131-087513 от 30.12.2013г. нежилого здания производственного назначения (цех по производству пластиковых окон).

Для вовлечения земельного участка в градостроительный оборот и достройки объекта незавершенного строительства, застройщиком принято решение осуществить реконструкцию объекта незавершенного строительства с изменением его назначения, ввиду нецелесообразности размещения цеха на данной территории.

Объект незавершенного строительства, площадью застройки – 925,0кв.м. составляет 67,5% застройки участка, располагается:

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

- по границе с соседним участком с кадастровым номером 31:10:1001025:213;  
 - на расстоянии 1 м. от границы земельного участка с кадастровым номером 31:10:0000000:440, видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», при этом фактически данный земельный участок является территорией общего пользования, в границах которого располагается проезды (ул. Первостроителей, ул. Майская, ул. Строительная).

- на расстоянии 10,5 м от границы земельного участка с кадастровым номером 31:10:0000000:513, видом разрешенного использования «Размещение автомобильных дорог», на котором располагаются улицы и проезды местного значения

- на расстоянии 1 м. со стороны улицы магистрального значения – ул. Дорожная.

Планируется выполнить реконструкцию объекта в существующих размерах и границах

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

«...Статья 47.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальная площадь земельного участка – 300 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.

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	30.2025-ОПП					Лист
										4
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

3. 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 границ с соседними земельными участками – 6 м.

в) минимальные отступы от границ земельных участков, примыкающих к землям общего пользования – 3 м.

г) минимальные отступы от границы земельного участка со стороны прочих улиц и проездов общего пользования – 3 м.

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

Предельная высота зданий – не подлежит установлению...».

#### 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.

Так как объект незавершенного строительства в настоящее время примыкает к нежилому зданию – автомобильная мойка, то застройщик планирует достроить объект незавершенного строительства и сформировать единый кластер по услугам дорожного сервиса, состоящий из автоматической мойки, расположенной на участке с кадастровым номером 31:10:1001025:213, и автомобильного сервиса по ремонту и обслуживанию автомобилей, расположенного на участке с кадастровым номером 31:10:1001025:214, для этого предлагается установить следующие предельные параметры:

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

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемой как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70 %.

2. 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 – 1,0 м.

б) минимальные отступы от границ с соседними земельными участками – 0 м.

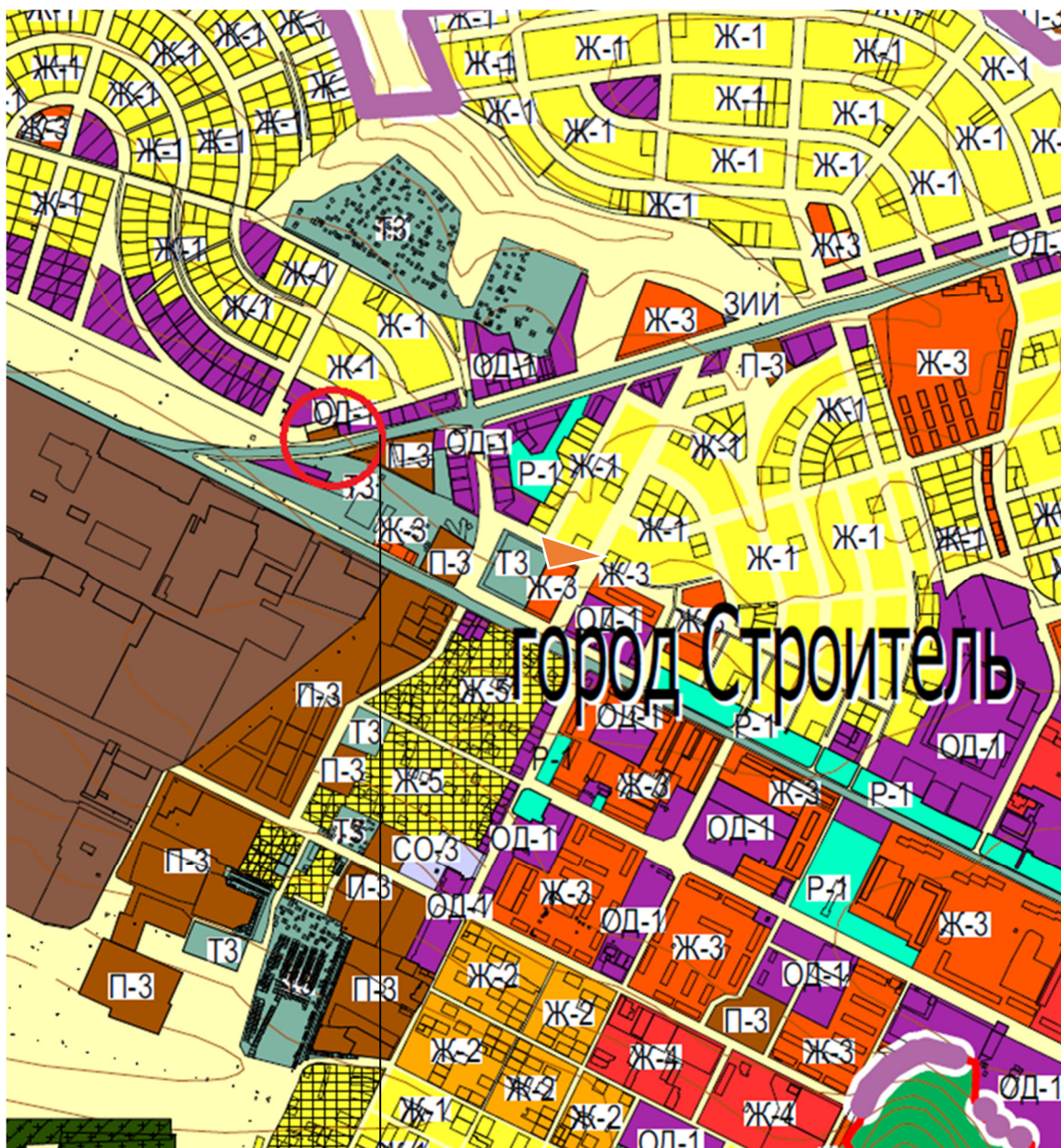
в) минимальные отступы от границ земельных участков, примыкающих к землям общего пользования – 1,0 м.

г) минимальные отступы от границы земельного участка со стороны прочих улиц и проездов общего пользования – 1,0 м.

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

## Приложения

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



- рассматриваемый з/у

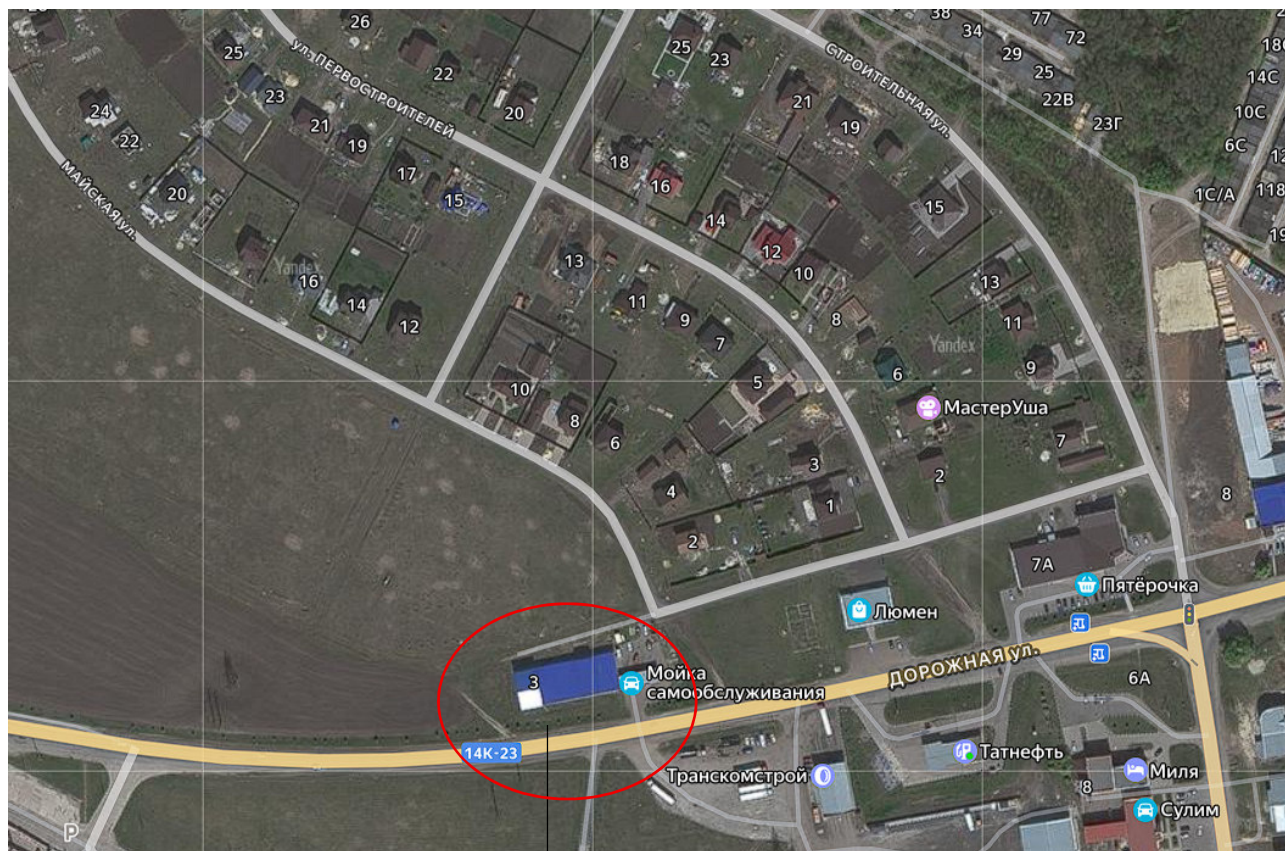
### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I И II КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ (П-1)
- ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ (П-2)
- ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV И V КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ (П-3)

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	30.2025-ОПП	Лист 7
------	------	----------	-------	------	-------------	-----------

приложение №2 Ситуационная схема.



Рассматриваемый участок

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

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

приложение №3 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Рассматриваемый участок

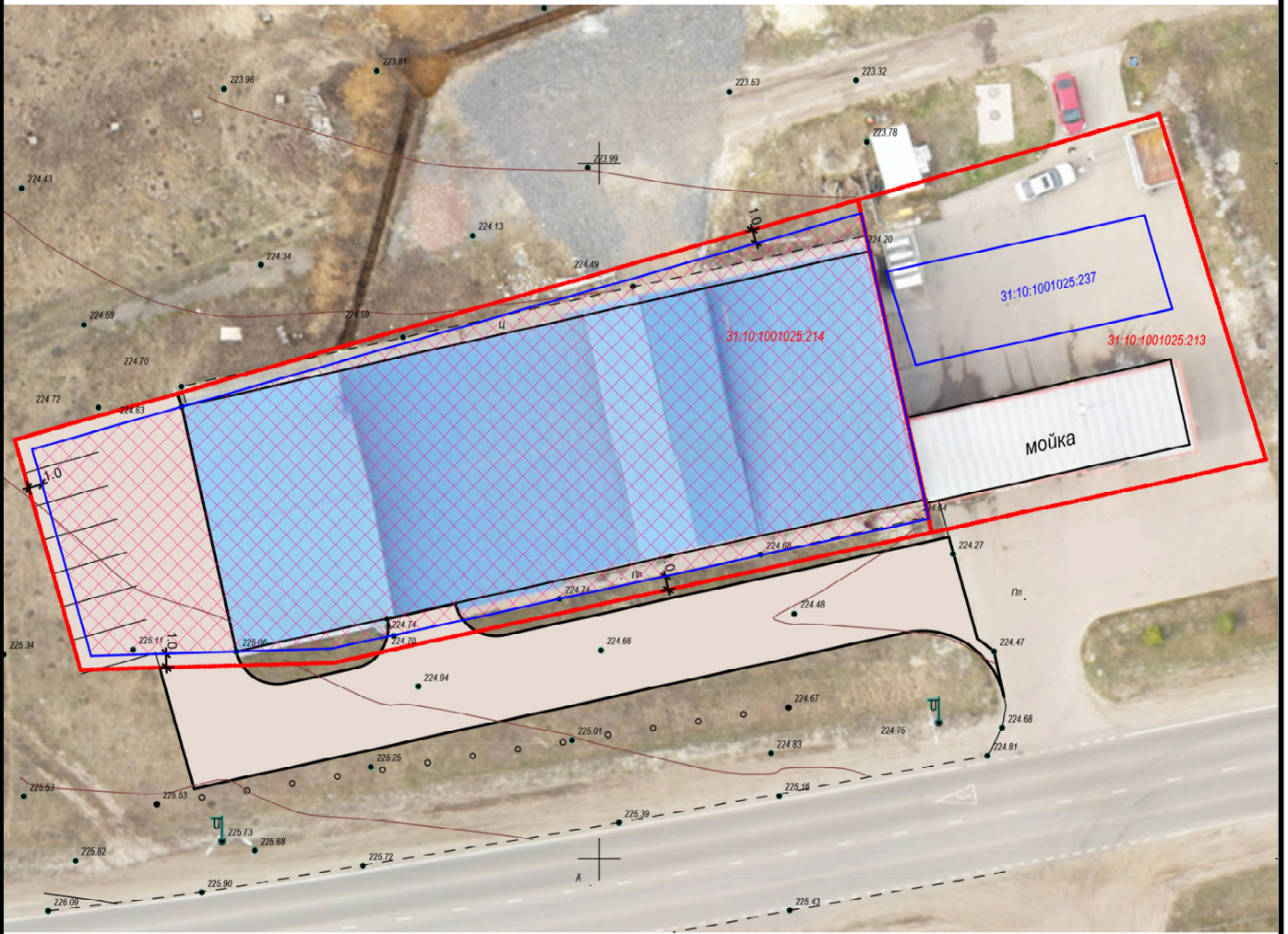
Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Взам. инв. №
Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата





30.2025-ОПП

Лист
9

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



*Условные обозначения*

-  - Границы зон планируемого размещения ОКС и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
-  - Граница земельного участка
-  - Реконструируемое здание
-  мойка - Существующая автомойка

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 №5 Технические показатели и фасадные решения объекта  
капитального строительства.



Вид вдоль улицы Дорожная.



Вид вдоль улицы Дорожная.

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

Лист	Изм.	№ докцм.	Подп.	Дата	30.2025-ОПП	Лист 11
------	------	----------	-------	------	-------------	------------



Вид со стороны улицы Майская.

Технико-экономические показатели реконструируемого объекта капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во	Примеч.
1	Площадь участка 31:10:1001025:214	м <sup>2</sup>	1 370	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	920	
3	Процент застройки	%	67	
4	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	1080	
5	Этажность здания	эт.	2	
6	Объем здания	м <sup>3</sup>	5400	
7	Высота	м	8,7	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	Подп. и дата	Лист	30.2025-ОПП	12