

Общество с ограниченной ответственностью

«АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО»

Заказ 31/1 - 2021

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального строительства**

Объект: Жилой дом

**Адрес (местоположение): Ставропольский край, Ипатовский район,
с. Октябрьское, ул. Октябрьская, 242**

**Заказчики: Николенко Иван Николаевич, Николенко Наталья
Александровна, Николенко Ангелина Ивановна,
Николенко Виктория Ивановна.**

Генеральный директор
ООО «Архитектура и Градостроительство»

О.В.Лежебокова



**Саморегулируемая организация Союз
«Проектировщики Северного Кавказа»
№ СРО-П-135-15022010**

**Протокол № ДСО-С-ПСК-070717 от 07.07. 2017
Дата вступления в силу: 07.07. 2017**

Дата выдачи « 04 » « 02 » 2022год

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, с. Октябрьское, ул. Октябрьская, 242.

1. Площадь земельного участка, характеристика участка

Земельный участок из земель населенных пунктов площадью 2019 кв.м. расположен по адресу: с. Октябрьское, ул. Октябрьская, 242.

Согласно договора купли-продажи земельного участка с жилым домом от 23.10.2020г, выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 25.12.2021г, земельный участок площадью 2019 кв.м. с кадастровым номером 26:02:142316:2, находится в собственности Николенко Ивана Николаевича, Николенко Натальи Александровны, Николенко Ангелины Ивановны, Николенко Виктории Ивановны.

Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Согласно выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 25.12.2021г, земельный участок входит в охраняемую зону газораспределительных сетей.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), указанные в п. 14 Постановления правительства Р.Ф. № 878 от 20.11.2000г. «Об Утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охраняемые зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0.3метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Реестровый номер границы: 26:02-6.169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями территории; Вид зоны по документу: Охранная зона подводющего газопровода высокого давления и распределительного газопровода среднего и низкого давления с СКЗ№54, СКЗ № 84, ГРПШ № 2, ГРПШ № 4, ГРПШ № 5; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

Согласно Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края, утвержденных Постановлением администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края № 1949 от 21 декабря 2021г. Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж – 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

2.Размещение участка по отношению к смежным территориям и имеющимся на них строениям

Участок ограничен:

- с южной стороны - на расстоянии 1.50м от границы земель администрации Ипатовского городского округа (тротуар и проезжая часть ул. Октябрьской) и в плотную к охранной зоне инженерных коммуникаций, которая на 1.50м заходит на территорию земельного участка;
- с западной стороны - на расстоянии 10.00 м от границы земельного участка № 244 ул. Октябрьской;
- с северной стороны - на расстоянии 83.50м от границы земель администрации Ипатовского городского округа (проезд общего пользования)
- с восточной стороны - на расстоянии 1.20м от жилого дома и границы земельного участка № 240 ул. Октябрьской

Согласие Шевченко Ирины Николаевны, владельца соседнего земельного участка № 240 по ул. Октябрьская в с. Октябрьское, на уменьшение отступа от смежного земельного участка имеется.

3. Характеристика проектируемого объекта

Существующий одноэтажный жилой дом литер «А» размером 4.70x10.40м с пристройками литер «а» размером 1.10x10.40м, литер «а1» размером 1.80x3.30м общей площадью 45.30 м², состоит из трех жилых комнат, коридора, веранды, кладовой. Заказчиком планируется реконструировать жилой дом путем строительства пристройки с наружными размерами 3.30x8.90 + 8.00x7.10м. После реконструкции жилой дом будет состоять из трех жилых комнат, кухни, ванной, котельной, коридора. Пристройки литер «а, а1», баня литер «Г5» до начала строительства будут снесены.

Площадь застройки жилого дома после реконструкции составит 144.84 кв.м.

Площадь застройки надворными постройками составляет 272.00 кв.м.

Коэффициент застройки земельного участка составит 0.135 (13.5 %)

Конструктивные элементы здания:

Существующий жилой дом	Пристраиваемая пристройка
Фундаменты – бутовые;	монолитные ж/б;
Стены наружные – саманные,	бетонные блоки,
облицованы глиняным кирпичом;	облицованы глиняным кирпичом;
Перекрытие – деревянные балки с	деревянные балки с утеплением
утеплением глинянно-соломенным	жесткими минералловатными
раствором;	плитами;
Крыша - деревянная, стропильная;	деревянная, стропильная;
Кровля – асбестоцементные волнистые	металлопрофиль;
листы;	
Полы – деревянные;	керамическая плитка, пол теплый,
	теплоноситель – вода;
Окна – металлопластиковые;	металлопластиковые;
Двери – внутренние филенчатые, наружные металлические;	

Внутренняя отделка: стены – штукатурка, оклейка обоями;
Потолки – штукатурка с окраской водоэмульсионным составом.

Сведения о сетях инженерно-технического обеспечения

Земельный участок по ул. Октябрьской , 242 обеспечен сетями электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, линией связи. Подключение к инженерно-техническим сетям осуществляется на основании технических условий.

5. Условия организации транспортного обслуживания

Участок обеспечен пешеходной и транспортной доступностью, которая осуществляется по ул. Октябрьской.

6. Характеристика возможных влияний указанного объекта на окружающую среду и санитарно-гигиенические условия жизни населения

Жилой дом по своему функциональному назначению не окажет существенного влияния на среду обитания человека и не включен в санитарный классификатор (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с изм. и дополнениями № 3, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.09.2010г. № 122). В плане воздействия на окружающую среду жилой дом является экологически безопасным.

7. Возможное расположение жилого дома на земельном участке

В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земли Российской Федерации используются в соответствии с установленными для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которых устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Нормами статьи 85 ЗК РФ также установлено, что градостроительный регламент для каждой территориальной зоны устанавливается правилами землепользования и застройки. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков и используется в процессе и последующей эксплуатации здания, строений и сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

При размещении на земельном участке жилого дома были учтены градостроительные регламенты и требования следующих документов:

- 1) Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края, утвержденных Постановлением администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края № 1949 от 21 декабря 2021г.
- 2) СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89* Дата введения 1 июля 2017г.

- 3) СП 4.13130-2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- 4) СанПиН 2.2.1./2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».
- 5) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г
N 190 ФЗ

При обследовании земельного участка было выявлено, что на земельном участке располагаются жилой дом размером 4.70x10.40м с двумя пристройками размером 1.10x10.40м и 1.80 x3.30м и надворные постройки. Собственники домовладения предполагают выполнить реконструкцию жилого дома (для улучшения жилищных условий) путем строительства двух пристроек. Одной пристройки размером 8.00x7.10м на расстоянии 1.20м от границы земельного участка № 240 по ул. Октябрьская, второй пристройки размером 4.40x8.90м на расстоянии 1.50м от границы земель администрации Ипатовского городского округа (тротуар и проезжая часть ул. Октябрьской) и в плотную к охранной зоне инженерных коммуникаций, которая на 1.50м заходит на территорию земельного участка.

До начала реконструкции старые пристройки литер «а, а1» будут снесены. Плотная застройка дворовой части земельного участка не позволяет произвести реконструкцию жилого дома согласно Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края, утвержденных Постановлением администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края № 1949 от 21 декабря 2021г.

Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. N 190 ФЗ. Глава 1. Общие положения. Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе. Статья 40. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Пункт 1. 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. Пункт 2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Расположение реконструируемого жилого дома не нарушает требованиям СанПиН 2.2.1./2.1.1.1076-01 по инсоляции жилого дома по адресу: с. Октябрьское, ул. Октябрьская, 242.

Проектируемое здание планируется расположить со следующими отступами от границ:

- с южной стороны - на расстоянии 1.50м от границы земель администрации Ипатовского городского округа (тротуар и проезжая часть ул. Октябрьской) и в плотную к охранной зоне инженерных коммуникаций, которая на 1.50м заходит на территорию земельного участка.
- с западной стороны - на расстоянии 10.00 м от границы земельного участка № 244 ул. Октябрьской;

- с северной стороны - на расстоянии 83.50м от границы земель администрации Ипатовского городского округа (проезд общего пользования)
- с восточной стороны - на расстоянии 1.20м от жилого дома и границы земельного участка № 240 ул. Октябрьской

Наружные стены жилых домов расположенных на смежных земельных участках № 2.40 и № 242 по ул. Октябрьской являются глухими, так как не имеет проемов.

Согласно свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»

Глава 4. Общие требования пожарной безопасности. Пункт 4.11. Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

Согласие Шевченко Ирины Николаевны, владельца соседнего земельного участка № 240 по ул. Октябрьская в с. Октябрьское, на уменьшение отступа от смежного земельного участка имеется.

В Ы В О Д Ы :

1. Реконструкция жилого дома по адресу: с. Октябрьское, ул. Октябрьская, 242 планируется разместить со следующими отступами от границ смежных земельных участков:

- с южной стороны - на расстоянии 1.50м от границы земель администрации Ипатовского городского округа (тротуар и проезжая часть ул. Октябрьской) и в плотную к охранной зоне инженерных коммуникаций, которая на 1.50м заходит на территорию земельного участка;

- с западной стороны - на расстоянии 10.00 м от границы земельного участка № 244 ул. Октябрьской;

- с северной стороны - на расстоянии 83.50м от границы земель администрации Ипатовского городского округа (проезд общего пользования)

- с восточной стороны - на расстоянии 1.20м от жилого дома и границы земельного участка № 240 ул. Октябрьской

Согласие Шевченко Ирины Николаевны, владельца соседнего земельного участка № 240 по ул. Октябрьская в с. Октябрьское, на уменьшение отступа от смежного земельного участка имеется.

2. Разрешение на отступление от предельных параметров разрешенного строительства – реконструкция жилого дома в с. Октябрьское по ул. Октябрьская, 242 возможно при условии положительных результатов публичных слушаний, т.к. реконструкция жилого дома предусматривает улучшение жилищных условий владельцев жилого дома и не нарушает права и интересы других лиц, так как имеется согласие Шевченко Ирины Николаевны, владельца соседнего земельного участка № 240 по ул. Октябрьская в с. Октябрьское.

Прилагаемые документы:

1. Схема возможного расположения жилого дома на земельном участке.

Ген. директор



Лежебокова О.В.

Заблудившиеся

И. Шабренко Ирина Николаевна 1981, 29.07
0708 000334 Отделением УФМС России по Ставропольскому краю в Усть-Кавказском районе 25.11.2008
С. Октябрьское ул. Дмитриевская 24/102
Дело № 18-01-000000

Филиппова Ирина Николаевна 04.08.1990г
0710 338272 Отделением УФМС России по Ставропольскому краю в Усть-Кавказском районе 23.08.2010г

Филиппова Наталья Викторовна 24.10.1993г
0713 204377 Отделением №3 ИТО УФМС России по Ставропольскому краю в Свободном (с местом жительства в г. Усть-Кавказ) 01.11.2013г
Действующими в своих интересах и интересах своих несовершеннолетних детей.

Филиппова Анна Ивановна 21.10.2012г
II-АН № 702653 Администрация муниципального образования Ставропольского края 29 октября 2012г
Филиппова Екатерина Ивановна 25.01.2012г
III-АН № 5344484 Администрация муниципального образования Ставропольского края 2012г

Октябрьское ул. Дмитриевская № 24/2
на регистрацию в периодичности оформления
отказаны от передачи паспорта гражданина
Страны № 1,2
от формы совместной работы с корпоративной
компания 26.02.142316.4 приложением
или на праве собственности на основании

Шабренко Ирина Николаевна

11.01.12г.

Согласована Начальник
РТУ с. Октябрьское
В.В. Беловолов




АО «Ипатовское»
газовый участок
с. Октябрьское
тел. 8 (86542) 6-15-84




18.02.2022



Схема


возможного расположения жилого дома на земельном участке

Условные обозначения

 - существующие строения  - проектируемые строения  - граница участка

 - водопровод  - канализация  - подземный кабель связи

 - газопровод низкого давления  - газопровод среднего давления

 охранная зона инженерных коммуникаций

							06 - 2021			
						с. Октябрьское, ул. Октябрьская, 242				
ИЗМ	кол. шт.	Лист	Желокум.	Подпись	Дата	Заказчик:		стадия	Лист	Листов
						Николенко Иван Николаевич				
Ген. директор						Схема возможного размещения жилого дома на земельном участке		ООО		
						М 1:500		«Архитектура и Градостроительство»		