



«АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО ДОМ-ПРОЕКТ»,

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ БЕЛЬЧИКОВ А.Ф.

Свидетельство СРО «Межрегионпроект» г. Санкт-Петербург.

№МРП-0802-2017-280111702026-01

Адрес: г. Благовещенск ул. Горького, 242, офис 37,38 (тел. +74162-57-34-47)

Заказчик: Гуликян Эдуард Тртатович

**Обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства объекта ИЖС по адресу: Амурская обл.,
г. Белогорск, ул. Кирова,231**



А.Ф. Бельчиков

г. Благовещенск, 2022

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ ОТСТУПОВ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДО СТЕН ЗДАНИЯ

Обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства выполнено на основании части 1 статьи 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, статьи 11 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области в новой редакции (утв. решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 29.04.2021 № 59/20, пункта 2.7. Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Городской округ Белогорск» (утв. постановлением Администрации города Белогорска от 14.10.2016 № 1625).

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок 28:02:000215:45 расположен по адресу: Амурская обл., г. Белогорск, ул. Кирова 231.

Площадь земельного участка: 731,0 м².

Земельный участок расположен в зоне Ж-3 (зона застройки индивидуальными жилыми домами). Основной вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ

Площадь земельного участка: 731,0 м².

Площадь застройки: 341,5 м².

Коэффициент застройки: 0,47.

Коэффициент плотности застройки: 0,94.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 46,7%.

Озеленение составляет: 30,9 % (не мене - 15%).

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ИЖС

Объект ИЖС: индивидуальный жилой дом.

Число этажей: 3 (в том числе мансардный этаж).

Объект ИЖС относится к классу функциональной пожарной опасности - Ф 1.4 (ст. 32 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»).

Индивидуальный жилой дом с существующим набором помещений

соответствует СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

Степень огнестойкости - II

Класс конструктивной пожарной опасности – С1

ОБОСНОВАНИЕ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ ОТСТУПОВ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДО СТЕН ЗДАНИЯ

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м на вновь застраиваемой территории, не менее 3 м - на застроенной территории.

С северной и южной стороны по ул. ул. Кирова и ул. Промышленной застройку пересекает установленная градостроительным планом красная линия, при этом на момент установления красных линий градостроительным регламентом по ул. Кирова и ул. Промышленная, объект ИЖС существовал.

На сегодняшний день с учетом сложившейся застройки жилой дом по ул. Кирова, 231 фактически имеет блокировку с западной и восточной стороны с смежными жилыми постройками на соседних земельных участках, при этом имеется согласие правообладателей на данную блокировку наружных стен в плотную друг к другу. Доступ пожарных машин предусмотрен с прилегающих ул. Кирова, ул. Промышленная.

С учетом вышеизложенного и при условии необходимых противопожарных мероприятий согласно заключению эксперта по пожарной безопасности, такое расположение допустимо. Данная застройка не нарушает права и законные интересы других лиц и не создает угрозу их имуществу.

Инсоляция существующих жилых домов при этом не нарушается.

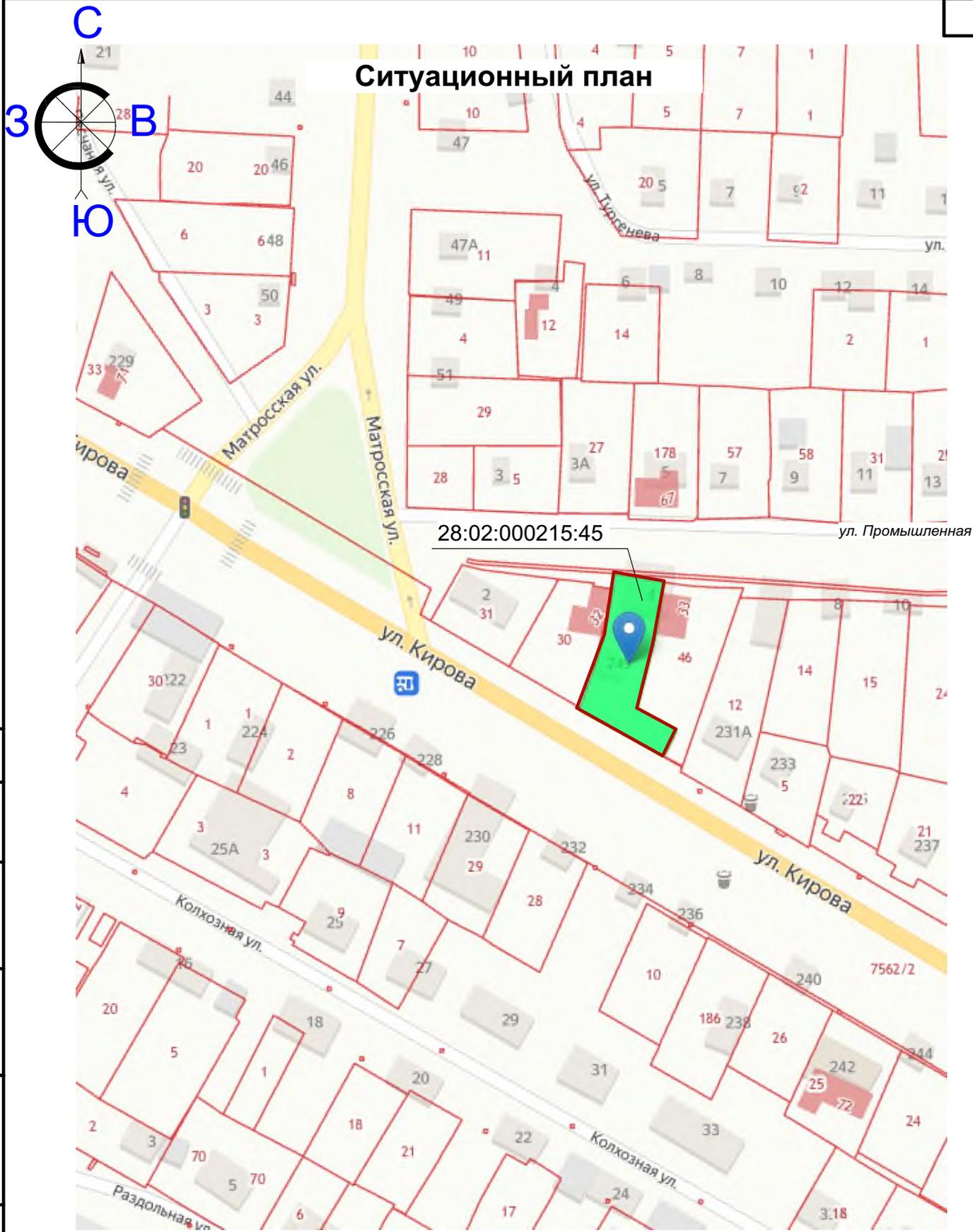
Просим предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров отступов от границ земельного участка до стен объекта ИЖС, с учетом установленных красных линий:

- отступ с северной стороны от границ земельного участка до стен ИЖС сократить до 3,1 м

- отступ с западной стороны от границ земельного участка до стен ИЖС сократить до 1 м

- отступ с восточной стороны от границ земельного участка до стен ИЖС сократить до 0 м (блокировка)

Ситуационный план



Взам. инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

изм.	колуч.	лист	док	подпись	дата
Разработал	Бельчиков				

Заказчик: Гуликян Эдуард Тртатович

Обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта ИЖС по адресу: Амурская обл., г. Белогорск, ул. Кирова, 231

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Ситуационный план



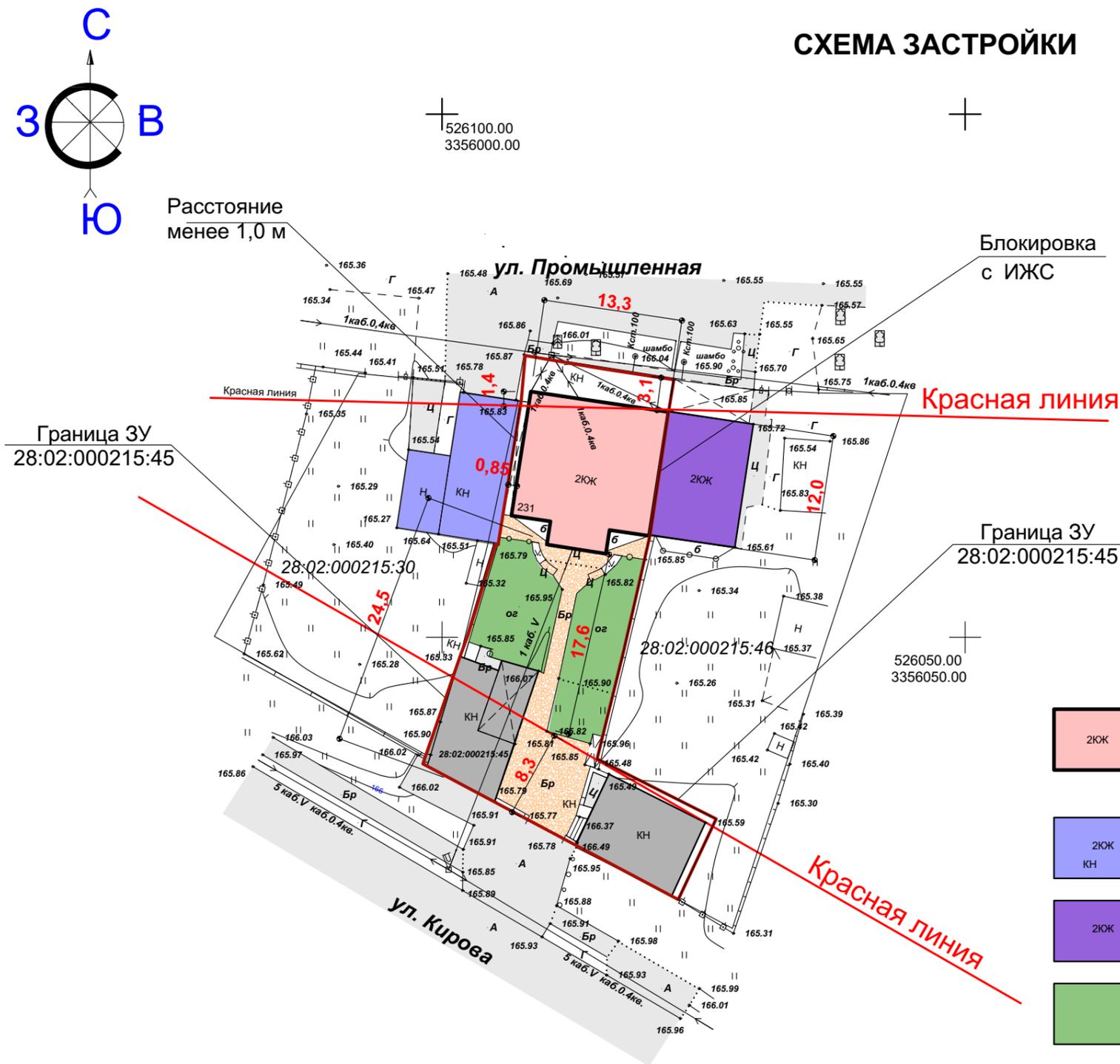
СХЕМА ЗАСТРОЙКИ

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ЗУ:

ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - 731 м² - 100%
 ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ - 341,5 м² - 46,7 %
 ПЛОЩАДЬ ПОКРЫТИЙ - 163,75 м² - 22,4 %
 ПЛОЩАДЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ - 225,75 м² - 30,9 %

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 2ЖК - ИЖС по адресу: Амурская обл., г. Белогорск, ул. Кирова, 231 собственник Гуликян Эдуард Тртатович
- 2ЖК КН - Существующие объекты (на смежных ЗУ) собств. Сироян С.А.
- 2ЖК - Существующие объекты (на смежных ЗУ) собств. Андросов С.И.
- Озеленение
- КН - Хозяйственные постройки



						Заказчик: Гуликян Эдуард Тртатович		
						Обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта ИЖС по адресу: Амурская обл., г. Белогорск, ул. Кирова, 231		
изм.	кол.уч.	лист	док	подпись	дата			
Разработал: Бельчиков						Стадия	Лист	Листов
						П	2	
СХЕМА ЗАСТРОЙКИ						 ИП Бельчиков А.Ф.		

Согласовано

Взам. инж. №

Подпись и дата

Инж. № посл.